

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2568 *Resolución de 13 de febrero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de división horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña L. C. L., en nombre y representación y como administradora de la sociedad «Fórum Escuela de Promoción, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 6, doña María de la Concepción Molina Serrano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de división horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante la notaría de Valladolid, doña María Teresa de la Fuente Escudero, con fecha 28 de julio de 2014 y número 1.163 de protocolo, se procede a la declaración de obra menor, y redistribución de su configuración anterior, alterando la propiedad horizontal existente en la finca original creando nuevos elementos privativos sin necesidad de acuerdo de la junta de propietarios.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento: Declaración de Obra Nueva. Autorizante: María Teresa de la Fuente Escudero. Fecha: 28/07/2014. N.º procedimiento: 1163/2014. N.º entrada: 3238. Asiento de presentación n.º: 500. Diario: 56. Hechos: Se presenta en el Registro primera copia de la escritura reseñada, en unión de comunicación expedida el día 18 de julio de 2014 de Licencia de Primera Ocupación concedida el 17 de julio de 2014 y certificación expedida el 23 de julio de 2014 de cambio de denominación de calle; mediante la que Fórum Escuela-Promoción, S.L., dueño de la finca número 27.479 del término municipal de Valladolid, Sección 3.ª B –vivienda con una cuota de participación del 4,64%–, declara haber efectuado una reforma sobre la misma, consistente en la redistribución de la planta segunda, mediante la sustitución de dicha vivienda por dos en la misma planta, con la consideración de apartamentos, señalados con las letras A y B; distribuyendo la cuota de participación en el Régimen de Propiedad Horizontal que tenía dicha finca entre los mismos, a razón de un 2,32% cada uno. Se observa que, produciéndose una modificación del Título Constitutivo del Régimen de Propiedad Horizontal no se acredita la obtención de la correspondiente autorización de la Comunidad de Propietarios. Igualmente se expone en dicho título que a la finca objeto de las operaciones citadas, le corresponde un almacén/trastero o carbonera en la planta de sótano, que igualmente se divide, sin que resulte de los libros del Registro la existencia del mismo. Fundamentos de Derecho: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción,

bajo pena de nulidad". Artículo 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal: "Requerirán autorización administrativa", en todo caso: b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte. En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponden a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquellos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley. Acuerdo Suspende la inscripción de la división de la vivienda y obra nueva efectuada sin tomar anotación de suspensión por no haber sido solicitada y denegar la inscripción del almacén/trastero o carbonera por falta de previa inscripción. Modo de subsanación La acreditación de haber obtenido la correspondiente autorización de la Junta de Propietarios, mediante acuerdo firme adoptado conforme a lo que dispone la Ley de Propiedad Horizontal mediante la aportación de una Certificación expedida por quien tenga facultades para ello, debiendo acreditar su nombramiento y la vigencia del cargo. Contra el presente acuerdo (...) Valladolid, diecisiete de octubre del año dos mil catorce.—La Registradora (firma ilegible). Fdo: Concepción Molina Serrano».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. C. L., en nombre y representación y como administradora de la sociedad «Fórum Escuela de Promoción, S.L.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 20 de noviembre del año 2014, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) Hechos Primero.—Que con fecha de 5 de marzo de 2013, la mercantil Fórum Escuela de Promoción, S.L., adquirió en propiedad mediante compraventa, y según consta en escritura autorizada por la Notario María Teresa de la Fuente Escudero, numero 277de protocolo, la finca sita en (...) Segundo.—Con fecha de 17 de enero fue concedida licencia de obras por la concejalía de urbanismo del Ayuntamiento de Valladolid, para la redistribución de planta convirtiendo la citada vivienda en dos apartamentos, aprobando el proyecto de ejecución. Asimismo, fue concedida licencia de primera ocupación, por la misma institución pública, y tras la inspección ocular de la obra (...) Tercera.—Que una vez llevada a cabo la obra, siendo autor del proyecto y director de la obra el Arquitecto D. J. M. D. V. (...), dicha división de vivienda fue elevada a público mediante escritura, protocolo núm. 1.163 la Notario María Teresa de la Fuente Escudero (...) Cuarto.—Que con fecha de 30 de julio de los corrientes fue solicitada inscripción de dicho documento público en el Registro de la propiedad número 6 de Valladolid, siendo la misma denegada, y ello en base al artículo 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal. Quinto.—Que esta parte considera dicha postura perjudicial para sus intereses, así como contraria a derecho e injusta, todo ello en base a los siguientes Fundamentos Jurídicos I.—Establece el art. 396 del Código Civil que "los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevar inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute..." II.—Por otro lado, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, establece en su art. 17.2 que "La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable la ordenación territorial y urbanística". El mismo art. 17.2 del RD 2/2008, en su párrafo

segundo, fija el control de legalidad que han de llevar a cabo Notarios y Registradores para su testimonio e inscripción respectivamente, al establecer que "En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción". Pues bien, sobradamente acreditado queda el cumplimiento de ambos párrafos del citado art. 17.2. En primer lugar, que la proyección y posterior ejecución de la obra de división de la finca para dar lugar a dos diferentes, reúne las características exigidas en la legislación aplicable y a la ordenación territorial y urbanística, y como prueba clara e irrefutable de ello, la concesión de la licencia de obras adjuntada, en la que literalmente cita que "Se ha emitido informe favorable por el técnico del Servicio de Control de la Legalidad Urbanística...". En cuanto al segundo párrafo, queda acreditada la concesión de la autorización administrativa a la que está sujeta la división de la finca, en primero lugar por la mencionada Licencia de Obra, y en segundo por la concesión de la licencia de primera ocupación, por lo que no existe impedimento alguno para la inscripción en el Registro de la escritura de división de la finca solicitada.

III.—El art. 2 de la Ley Hipotecaria establece que se inscribirán en el Registro de la Propiedad, entre otros; los títulos declarativos del dominio de los inmuebles, así como aquellos que constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan cualesquiera derechos reales. IV.—El art. 53 del Real Decreto 1093/1997 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, establece que no podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. Por tanto, serán inscribibles los dos apartamentos, ya que a pesar de que en origen se trataba de una sola vivienda, se ha acreditado mediante nueva licencia concedida y de acuerdo con las previsiones de planteamiento urbano la posibilidad de dividir la misma en dos, sin más requisito para su inscripción que la citada autorización. V.—Por si todos los fundamentos aportados hasta ahora, no fueran suficientes para la posibilidad de inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, por aplicación del artículo 10.3 de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, que establece que requerirá de previa autorización por las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos y sus anejos, no es menos cierto que el propio artículo 10 apartado primero de la propia Ley establece que no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas. Pues bien, podemos afirmar que la obra de rehabilitación y división de la vivienda sita en (...) de Valladolid, está encuadrada en el ámbito de aplicación de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. En concreto, la actuación llevada a cabo por iniciativa particular, es decir de la propiedad, tal y como faculta el art. 9.1 de la propia Ley, siendo la actuación, en este caso aislada, autorizada por acuerdo administrativo, tal y como establece el art 10.2 de la misma Ley. Dicha autorización administrativa para llevar a cabo la actuación de rehabilitación aislada no es otro que la licencia de obras, con informe favorable por el técnico del Servicio de Control de la Legalidad Urbanística. Esta Ley 8/2013 y tal y como establece su título preliminar, tiene como objetivo el "potenciar la rehabilitación edificatoria, eliminando las trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible, ofreciendo un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, fomentar la calidad, la sostenibilidad. No cabe duda de que la obra realizada en la vivienda objeto de este recurso, encuadra como

ya hemos mencionado en el ámbito de aplicación de esta Ley, ya que supone la rehabilitación completa de una vivienda prácticamente abandonada y mal distribuida, convirtiéndola en dos apartamentos modernos, eficientes y sostenibles, y permitiendo por tanto ser de aplicación el mencionado art. 10.1 de la Ley 49/2010 por el que no es necesario el acuerdo previo de la comunidad de propietarios para este tipo de obras, y no existiendo por tanto impedimento legal alguno para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública que se solicita».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 4 de diciembre de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 23, 24 y 103 de la Constitución Española; 3 y 35 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 7, 8, 9, 10, 12 y 13 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; 10 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 33 y 34 del Reglamento Hipotecario; 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de marzo de 2012; 28 de agosto de 2013, y 1 de febrero y 7 de mayo de 2014.

1. Es objeto de este recurso determinar la posibilidad de ejecutar una división de un elemento privativo de una propiedad horizontal sin precisar acuerdo alguno de la comunidad de propietarios, a tenor de la nueva redacción del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, tras la modificación operada por la Ley de 26 de junio de 2013, de rehabilitación, regeneración y rehabilitación urbanas. Según el indicado precepto, dicha operación requiere con carácter general autorización administrativa y acuerdo de tres quintas partes de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de la comunidad, salvo que se tratase de un inmueble incluido en un área de rehabilitación urbana, en cuyo caso dicho acuerdo en junta de propietarios no será preciso. Considera la parte recurrente que la obtención de licencia de obras implica la consideración de la inclusión en el área especial mencionada, dada la situación de degradación en que se encuentra el inmueble.

2. Resulta fundamental, por tanto, determinar si es posible la aplicación del supuesto excepcional previsto en el apartado 3 del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal al supuesto planteado, tomando como justificación suficiente para entender incluida la construcción en el ámbito antes expuesto la simple licencia administrativa de obras concedida por el Ayuntamiento de Valladolid. Para ello resulta necesario atender a los principios básicos de actuación administrativa, así como a las determinaciones concretas incluidas en la mencionada ley modificadora, de 26 de junio de 2013. Nuestro ordenamiento jurídico –tal y como viene recogido en el número 3 del artículo 9 de nuestra Carta Magna– garantiza la interdicción de la arbitrariedad de la actuación administrativa, que deberá ser siempre fundamentada y objeto de la debida intervención, notificación o publicación para que pueda afectar a los particulares, evitando así la indefensión de éstos. Este principio básico de actuación parece especificarse en la mencionada Ley de 2013, pero sin que ello pueda suponer la minoración o derogación, ya sea expresa o tácita del principio mencionado.

En este sentido, diversos preceptos de la ley mencionada inciden en la preceptiva actuación administrativa fundamentada y con intervención o audiencia de los interesados o perjudicados. De esta manera, la propia exposición de motivos reconoce que la finalidad

de la modificación operada en la Ley sobre propiedad horizontal persigue suavizar los requisitos de este tipo de modificaciones en los regímenes de propiedad horizontal, eliminando la necesidad de unanimidad, y reduciéndola a tres quintas partes junto con autorización administrativa; o alternativamente imponiendo dicha solución sin necesidad de acuerdo alguno por parte del órgano deliberante y decisor de la propiedad horizontal. Es este último supuesto el que el promotor de la obra alega para justificar su actuación sin necesidad de reunión y acuerdo de la junta. El propio articulado de la Ley 8/2013, de 26 de junio, concreta el modo de actuación para el establecimiento de un área de referencia, pudiendo proceder de la propia administración o de los particulares afectados, siendo imprescindible en ambos casos una decisión motivada al respecto. De este modo el artículo 10 de la norma indicada señala que «el acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, garantizará, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público cuando éste sea preceptivo». Una vez adoptado este acuerdo, tanto la administración como los afectados devienen legitimados para ejecutar las obras de adecuación de los edificios y construcciones, pudiendo llevarse a acabo bien directamente por éstos, por la propia administración en vía forzosa o a través de sistemas de gestión indirecta o compartida (artículos 12 y 13).

3. De los preceptos analizados, se ha de concluir que debe existir un acto administrativo expreso que determine la inclusión de un edificio dentro de un área de regeneración, rehabilitación o renovación urbanas, en el que los interesados hayan participado dentro de los trámites administrativos correspondientes, y que esta circunstancia no puede suplirse o entenderse implícita por la concesión de licencia de obras, cuyo alcance y efectos son distintos a los contemplados en el acuerdo relativo a la inclusión en un área de rehabilitación urbana. De manera añadida, en el presente caso, de la indicada autorización administrativa, que se testimonia en el título presentado, no resulta pronunciamiento alguno relativo a la delimitación de una zona de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas donde deba considerarse incluida la finca en cuestión.

Como de los libros del Registro no resulta, a tenor de las alegaciones verificadas por la recurrente, la existencia de una declaración relativa a la inclusión del inmueble en un área de renovación, regeneración o rehabilitación urbana, ni se acompaña documentación fehaciente que acredite dicha circunstancia, expedida por autoridad competente, no ha quedado justificada la incorporación de la finca en cuestión a un área de las ya mencionadas. Por ello, en el presente caso, deberá obtenerse el acuerdo correspondiente por parte de los integrantes de la propiedad horizontal, en los términos previstos en el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, o acreditar la inclusión de la construcción, en el área de rehabilitación, renovación o regeneración urbana que haga innecesario dicho acuerdo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de febrero de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.