

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14222 *Resolución de 25 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 47 a inscribir una escritura de cambio de uso de local a vivienda.*

En el recurso interpuesto por don Francisco López Colmenarejo, Notario de Madrid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 47, doña María Dolores Esteve Portolés, a inscribir una escritura de cambio de uso de local a vivienda.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por don Francisco López Colmenarejo, Notario de Madrid, el día 7 de febrero de 2019, con el número 312 de protocolo, los cónyuges titulares de un local integrado en un edificio en régimen de propiedad horizontal, finca registral número 27.327 del Registro de la Propiedad de Madrid número 47, con las oportunas licencias, hacen constar que han rehabilitado y acondicionado el referido local para destinarlo a vivienda.

En las normas estatutarias de dicho régimen se dispone lo siguiente: «Artículo 8.º Todo propietario podrá efectuar a su costa y dentro de su local o piso las obras y modificaciones que tenga por conveniente, siempre que no afecten a lo que sea común o al exterior, ni dañen la propiedad privativa de otro propietario. Cualquier variación exterior o interior que requiera obras murales, aunque sea de poca importancia, debe ser previamente aprobada por la Junta de Copropietarios y merecer la opinión favorable de un técnico que debe ser retribuido por el que pretenda la variación. (...) Cuando las obras o modificaciones en las cosas privadas afecten a las comunes, habrán de someterse también a la autorización de la Junta de copropietarios. (...) Artículo 12.º Los pisos deberán ser destinados al solo uso de honesta, decorosa y civil habitación. Los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales».

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 47, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Primero. Copia autorizada electrónica de la escritura de cambio de uso autorizada por el Notario de Madrid don Francisco López Colmenarejo el día 7 de febrero de 2019, con el número de protocolo 312, se presentó telemáticamente en el Registro a las 13:37 horas del día 7 de febrero de 2019, según asiento de presentación 860 del Diario 161.

Con fecha 6 de marzo de 2019 se ha aportado al Registro por don J. P. F. copia autorizada en soporte papel, acompañada de diligencia de presentación telemática en la Comunidad de Madrid, Dirección General de Tributos, y del ejemplar del modelo 601 por el que se acredita la autoliquidación del impuesto correspondiente.

Segundo. En la referida escritura los cónyuges don J. P. F. y doña C. M. C., habiendo obtenido la preceptiva Licencia de Obras del Ayuntamiento de Madrid, y la Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento declaran el cambio de uso de local

comercial a vivienda, de una finca de su propiedad –finca registral 27.327 de la sección 2.ª, perteneciente a la demarcación de este Registro–.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Conforme a los artículos 18 de la 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".

Segundo. Examinados los Libros del Registro, resulta que el local comercial cuyo uso se a vivienda es una de las fincas resultantes de la división de la finca 40.613 de Madrid (...). El artículo 1.º los Estatutos que Propiedad Horizontal, inscritos en el dispone que: "Los propietarios de cada uno de los locales y pisos que constituyen la casa sita en calle (...) en que la misma se ha dividido por escritura de esta misma fecha, quedan obligados a cumplir y acatar (...) los preceptos del presente Reglamento". El artículo 2.º de los citados Estatutos establece que "Las normas de estos Estatutos serán obligatorias para todos los actuales y futuros propietarios de los locales comerciales y pisos de la casa, sin que puedan ser modificadas ni dejadas sin efecto más que con sujeción al procedimiento y requisitos que estos estatutos señalan". Por otra parte el artículo 8.º de los Estatutos, dispone que "Todo propietario podrá efectuar a su costa y dentro de su local o piso las obras y modificaciones que tenga por conveniente, siempre que no afecten a lo que sea común o al exterior, ni dañen la propiedad privativa de otro propietario. Cualquier variación exterior o interior que requiera obras murales, aunque sea de poca importancia, debe ser previamente aprobada por la Junta de Copropietarios y merecer la opinión favorable de un técnico que debe ser retribuido por el que pretenda la variación. (...) Cuando las obras o modificaciones en las cosas privadas afecten a las comunes, habrán de someterse también a la autorización de la Junta de copropietarios". El artículo 12.º de los Estatutos establece que "Los pisos deberán ser destinados al solo uso de honesta, decorosa y civil habitación.» Los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comercial/es o industriales". Y finalmente, según la regla Primera del artículo 31.º de los citados Estatutos, relativo a las mayorías necesarias para adoptar acuerdos, se exigirá "la unanimidad para la validez de los que impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos». Los propietarios que debidamente citados, no hubieren asistido a la Junta, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por los presentes y si en el plazo de un mes a contar de dicha notificación no manifiestan de la misma forma su discrepancia se entenderán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad".

Tercero. El artículo 17 de la ley de Propiedad Horizontal, en su redacción vigente dada por la Disposición final primera de la Ley 8/2013, de 23 de junio, dispone que en sus apartados 6 y 8 lo siguiente: "6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación. (...) 8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la

comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción."

Cuarto. En el supuesto concreto que ahora nos ocupa, el cambio de local a vivienda es contrario a lo establecido en los Estatutos de la Propiedad Horizontal, obligatorios para todos los propietarios de los locales o pisos (artículos 1.º y 2.ª), y que disponen que los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales (artículo 1.º). Por lo tanto, el cambio de local a vivienda implica una modificación de las reglas contenidas en los Estatutos, siendo necesario por aplicación tanto de los propios Estatutos (art. 32.º, Primera regla) como del artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, que dicho cambio de local a vivienda sea aprobado por unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, de la casa a la que pertenece el local comercial en cuestión. Además, en el presente caso, por aplicación del artículo 8.º de los Estatutos, si el cambio de uso de local a vivienda ha producido una variación interior o exterior que haya requerido obras murales, dichas obras deberían haber sido previamente aprobadas por la Junta de copropietarios.

Quinto. De conformidad con los artículos 13, 17 y 32 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 2013 y 9 de abril de 2014, el referido acuerdo deberá ser tomado por todos los titulares registrales de que hayan inscrito o presentado su título de con anterioridad a la de la escritura de cambio de uso objeto de la calificación. En efecto, la Resolución de 9 de abril de 2014, señala que la reciente Resolución de este Centro Directivo de 1 de julio de 2013, establece que "... deben aplicarse los demás principios hipotecarios a las modificaciones del título constitutivo o de sus estatutos, como son el de inoponibilidad del artículo 32 de la Hipotecaria, con su lógico complemento del principio de oponibilidad del artículo 13 y el de cierre registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, cuando, como ocurre en el presente supuesto, con posterioridad al acto colectivo o individualizado, han surgido nuevos propietarios titulares registrales que se han anticipado en cuanto a su acceso al Registro a aquellos actos que pretenden acceder con posterioridad al mismo"... Continúa diciendo la citada Resolución que es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo que determina que en los supuestos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, no puede afectar a los titulares registra/es de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado. El principio de inoponibilidad es uno de los fundamentales de la legislación hipotecaria, que no sólo resulta del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, sino del propio Código Civil, que en el artículo 606 hace expresa referencia al mismo incorporando al Código la misma redacción que tenía tradicionalmente el precepto de la legislación hipotecaria tradicional, lo que revela la trascendencia del mismo como base fundamental de la legislación registral y civil respecto de terceros, que también se manifiesta en otros preceptos del mismo Código Civil como son los artículos 647, 1.473.2.º y 1.549, entre otros".

Calificación:

Vistos los anteriores Hechos y Fundamentos de Derecho, y examinados los Libros del Registro, la Registradora que suscribe, suspende la inscripción solicitada por el siguiente defecto subsanable:

No acreditarse que el cambio de uso de local a vivienda haya sido aprobado por unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, de la casa a la que pertenece el local comercial en cuestión, en los términos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho.

Contra la presente nota de calificación (...)

Madrid, 27 de marzo de 2019 La Registradora (firma ilegible), María Dolores Esteve Portolés».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco López Colmenarejo, Notario de Madrid, interpuso recurso el día 9 de mayo de 2019 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«Primero. Falta de motivación suficiente.

La calificación que se recurre se limita a indicar, en particular en su fundamento cuarto que: "En el supuesto concreto que ahora nos ocupa, el cambio de local a vivienda es contrario a lo establecido en los Estatutos de Propiedad Horizontal, obligatorios para todos los propietarios de los locales o pisos (artículos 1.º y 2.º), y que disponen que los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales (artículo 12.º). Por tanto, el cambio de local a vivienda implica una modificación de las reglas contenidas en los Estatutos, siendo necesario por aplicación tanto de los propios Estatutos (art. 32.º, Primera regla) como el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, que dicho cambio de local a vivienda sea aprobado por unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, de la casa a la que pertenece el local comercial en cuestión. Además, en el presente caso, por aplicación del artículo 8.º de los Estatutos, si el cambio de uso de local a vivienda ha producido una variación interior o exterior que haya requerido obras murales, dichas obras deberían haber sido previamente aprobadas por la Junta de copropietarios".

Segundo. Que dicha fundamentación realizada por la Registradora de la Propiedad, entiendo que es errónea, puesto que para impedir el cambio de uso de un elemento privativo de la división horizontal, es imprescindible que en los Estatutos de la misma recaiga una prohibición expresa de tal posibilidad. Siendo éste el criterio mantenido por nuestro Tribunal Supremo y por la Dirección General de los Registros y del Notariado, que lo manifestó en varias resoluciones en concreto en la última de ellas, la de 27 de junio de 2018 (publicada en el B.O.E. n.º 165 de 9 de julio de 2018), donde en el Fundamento de Derecho Segundo de la misma, dicha Dirección General de los Registros y del Notariado ya expresó, como señalaba con anterioridad la Resolución de 12 de diciembre de 1986, que no es función de los Estatutos la definición casuística del contenido dominical solos elementos privativos de la Propiedad de modo que será regla general la posibilidad de realizar en los mismos cualquier siempre que sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los genéricos de toda propiedad, o los específicos de la Propiedad Horizontal (moralidad, salubridad del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal). Así lo confirma además la exigencia de interpretación estricta de las restricciones singulares del Derecho de Propiedad (artículo 4, 348 y 349 del Código Civil).

Y sigue añadiendo dicho fundamento Segundo que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y los fines generales del dominio y específicos del Régimen de Propiedad Horizontal. Y que, por tanto, cualquier limitación a otros usos posibles es preciso que estén recogidas en los estatutos y sobre todo, que lo estén con la debida claridad y precisión.

Asimismo añade el Fundamento Tercero de la citada Resolución, que es criterio de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, que el derecho de propiedad concedido ampliamente en nuestro ordenamiento, no tiene más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que en todo caso deberán ser interpretadas restrictivamente) y que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, si no que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca. Y por ello admite plenamente el derecho del propietario al cambio de destino de su elemento independiente, siempre y cuando dicho cambio no aparezca expresamente limitado o

prohibido por el Régimen de Propiedad Horizontal, su título constitutivo o sus disposiciones estatutarias.

Igualmente señalada el fundamento Tercero, que las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2014 y las de 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010 y 5 de octubre de 2013, establecen que la prohibición referida a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble deben constar de manera expresa para que sean eficaces.

Por tanto no cabe limitar la posibilidad del cambio de uso, sino cuando exista una restricción estatutaria que de manera clara y expresa así lo impida.

Es decir solo cabe negar al propietario el derecho al cambio de uso de su elemento independiente, exigiendo acuerdo unánime de la Comunidad de Propietarios del edificio, cuando los Estatutos prohíban expresamente al mismo realizar tal modificación sin la citada autorización. Circunstancia ésta que en ningún modo aparece recogida en los Estatutos de la Propiedad Horizontal que nos ocupa.

El criterio de la Registradora, de considerar que el artículo 12 de los Estatutos de la citada Comunidad, por el simple hecho de señalar que los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales, implica que el propietario de los mismos no puede realizar un cambio de uso sin la autorización de la Comunidad de Propietarios, no puede ser mantenido.

Como antes hemos indicado es criterio jurisprudencial de nuestro más alto Tribunal y doctrina de nuestra Dirección General que solo una prohibición expresa de manera estatutaria de realizar el cambio de uso impediría al propietario por sí solo realizar el mismo. Por tanto solo esa prohibición estatutaria, expresamente plasmada obligaría al propietario a solicitar autorización a la Comunidad de Propietarios para llevar a cabo aquella actuación.

Tercero. Que igualmente tampoco puede mantenerse el criterio de la Señora Registradora de la Propiedad de exigir al propietario autorización de la junta, por la posible realización de obras murales, puesto que el objeto de la escritura es simplemente un cambio de uso, y sin que se puede deducir del contenido de la misma la realización de ese tipo de obras.

Por todo ello debe desestimarse la petición de la Registradora de obtener un acuerdo de la Junta de Propietarios que autorice el cambio de uso operado ni ninguna otra actuación recogida en la escritura por mí autorizada».

IV

La registradora de la Propiedad informó y, por mantener la calificación impugnada, elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 17 de mayo de 2019.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución; 4, 348 y 349 del Código Civil; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 3, 5, 7, 14 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2006, 20 de septiembre de 2007, 20 de octubre y 27 de noviembre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 4 de marzo, 25 de junio y 1 y 9 de octubre de 2013, 3 de septiembre y 3 de diciembre de 2014 y 5 de mayo de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 25 de septiembre de 1991, 23 de marzo y 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 26 de enero de 2002, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 25 de octubre de 2007, 14 de abril, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 y 15 de julio, 8 de octubre, 13 de noviembre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 21 de abril, 9 de julio, 8 de octubre, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero y 8 de julio de 2015, 12 de febrero y 19 de julio de 2016, 18 y 26 de abril, 19 de

junio y 12 de diciembre de 2017, 27 de junio y 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo, 4 de abril y 20 de junio de 2019.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, los propietarios de un elemento privativo de una propiedad horizontal configurado como local declaran que lo han rehabilitado y acondicionado para destinarlo a vivienda y cuentan con las preceptivas licencias municipales.

En las normas estatutarias del régimen de propiedad horizontal del edificio se dispone lo siguiente: «Artículo 8.º Todo propietario podrá efectuar a su costa y dentro de su local o piso las obras y modificaciones que tenga por conveniente, siempre que no afecten a lo que sea común o al exterior, ni dañen la propiedad privativa de otro propietario. Cualquier variación exterior o interior que requiera obras murales, aunque sea de poca importancia, debe ser previamente aprobada por la Junta de Copropietarios y merecer la opinión favorable de un técnico que debe ser retribuido por el que pretenda la variación. (...) Cuando las obras o modificaciones en las cosas privadas afecten a las comunes, habrán de someterse también a la autorización de la Junta de copropietarios. (...) Artículo 12.º Los pisos deberán ser destinados al solo uso de honesta, decorosa y civil habitación. Los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales».

La registradora suspende la inscripción solicita porque entiende que el cambio de uso requiere el acuerdo unánime del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, al implicar tal cambio una modificación de los estatutos en tanto en cuanto éstos no permiten que los locales sean destinados a uso residencial (cfr. artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal).

El notario autorizante, después de alegar la falta de motivación de la nota de calificación, defiende la posibilidad de practicar la inscripción porque, a su juicio, no hay norma alguna en los estatutos que expresamente prohíba el cambio de uso, de acuerdo con la doctrina tanto del Tribunal Supremo como de esta Dirección General.

2. Como cuestión previa, respecto de la alegación del notario sobre la insuficiencia de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo, 4 de abril y 20 de junio de 2019, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de

abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017 y 20 de junio de 2019, entre otras) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

Del análisis de la nota de calificación impugnada resulta que se señalan los defectos que a juicio de la registradora impiden la inscripción y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos –que podrán o no ser acertados–, a cuyo efecto invoca y transcribe tanto los artículos de los estatutos que rigen la comunidad de propietarios como aquellos preceptos de la Ley sobre propiedad horizontal, Ley Hipotecaria y doctrina de esta Dirección General que entiende aplicables al supuesto. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

3. Respecto del fondo de la cuestión planteada, como puso de relieve esta Dirección General ya en su Resolución de 12 de diciembre de 1986, no es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos de la propiedad horizontal, sino, a lo sumo, la articulación normativa de la zona de fricción derivada de la interdependencia objetiva entre derechos de análoga naturaleza, de modo que en las hipótesis no contempladas, será regla la posibilidad de cualquier uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal (moralidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad; artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Así lo confirma, además, la exigencia de interpretación estricta e imposibilidad de presunción de toda hipótesis excepcional, como son las restricciones singulares del derecho de propiedad (artículos 4, 348 y 349 del Código Civil).

Es doctrina asentada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) que los principios informadores del derecho de propiedad no sufren alteración como consecuencia de la debida armonización con las limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal e impuestas por la unidad física de la edificación, y que en aplicación de tal criterio debe entenderse que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, lo anterior no obsta, como igualmente ha reconocido este Centro Directivo, a que los estatutos del régimen de propiedad horizontal, en cuanto conformadores del régimen jurídico por aplicar tanto a los elementos comunes como a los privativos que componen su objeto, delimiten el contenido de estos últimos estableciendo restricciones a sus posibles usos (artículos 5 y 7 de la Ley sobre Propiedad Horizontal). Para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles es preciso por un lado que estén debidamente recogidas en los estatutos (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 23 de marzo de 1998) y por otro que lo sean con la debida claridad y precisión (Resolución de 20 de febrero de 1989).

4. Por su parte, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (vid. Sentencias citadas en los «Vistos»), tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución y que está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas restrictivamente), ha entendido reiteradamente que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca. Y, por ello, admite plenamente el derecho del propietario al cambio de destino de su piso (de comercial a residencial en este caso), siempre y cuando dicho cambio no

aparezca expresamente limitado o prohibido por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

En la Sentencia de 3 de diciembre de 2014, entre otras, expresó lo siguiente:

«(...) 1. En el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa: la sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011 declaró en su fallo: «Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa».

Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

2. Existe, pues, una plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria, como señalan las sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras».

5. En el caso del presente recurso no concurre ninguna de las circunstancias que hacen necesaria la autorización unánime de la comunidad de propietarios.

En primer lugar, no hay infracción de los estatutos. La disposición estatutaria según la cual «los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales» debe ser objeto de interpretación restrictiva en cuanto limite un derecho constitucionalmente reconocido, como es el derecho a la propiedad privada. De tal norma estatutaria resulta la prohibición de destinar los locales a usos distintos de los comerciales o industriales, entre los que se podrían incluir, a título meramente ejemplificativo, los denominados usos terciarios recreativos, como salas de reunión (discotecas, salas de fiesta, cafés concierto, bares con instalación de aparatos musicales, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativas, bingos y locales en que se practiquen juegos de azar), locales para consumo de bebidas y comidas (bares, restaurantes y cafeterías), espectáculos (locales de cine, teatro, actividades similares, espectáculos taurinos), incluso locales destinados a uso hotelero o de oficinas.

En todo caso, lo relevante a estos efectos es que del tenor de los estatutos de la propiedad horizontal no resulta una explícita prohibición de destinar los mismos a vivienda. No estando expresamente limitado el cambio de uso de local a vivienda no cabe entender que ello implique una actuación en contra de lo establecido en el título, lo que sólo podría llevarse a cabo modificándolo por acuerdo de la junta de propietarios. A ello contribuye, sin duda, la mayor flexibilidad de la idea de modificación del título constitutivo y sus consecuencias que se desprende de la reforma de la Ley sobre propiedad horizontal por obra de la Ley 8/2013, de 26 de junio.

Por último, no consta que la transformación realizada por los interesados cambiando el destino de su local a vivienda afecte a elementos comunes del inmueble, modifique las cuotas de participación, menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores (cfr. artículos 5, 7 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 25 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.