

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES

**9391** *RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 1998, de la Agencia Española de Cooperación Internacional, que modifica la de 23 de enero de 1998, por la que se aprueba la convocatoria de becas para españoles, en cualquier país iberoamericano, europeo, africano, asiático y de Oceanía, receptor de ayuda oficial al desarrollo, y en países europeos con economías de transición, durante el curso académico 1998/99.*

Por Resolución de 23 de enero de 1998 («Boletín Oficial del Estado» de 11 de febrero), la Agencia Española de Cooperación Internacional convocaba concurso para la concesión de becas a ciudadanos españoles en cualquier país iberoamericano, europeo, africano, asiático y de Oceanía, receptor de ayuda oficial al desarrollo, y en países europeos con economías de transición, durante el curso académico 1998/99, para realizar estudios según lo establecido en el capítulo I y capítulo II de dicha Resolución.

Habiéndose producido con posterioridad a la mencionada Resolución, cambios que afectan al capítulo II en relación con el ofrecimiento y aportación por la parte egipcia de las becas de verano según el vigente acuerdo bilateral entre España y Egipto, se efectúa la siguiente modificación:

#### «ANEXO

Capítulo II. Becas acordadas según los vigentes acuerdos bilaterales.

#### 2. Becas de verano en países árabes:

Egipto: 20 becas para realizar estudios de lengua árabe en El Cairo, en la Escuela de Orman. A propuesta de la Embajada de la República Árabe de Egipto, queda sin efecto este apartado, anulándose estas becas.»

Madrid, 30 de marzo de 1998.—El Presidente, P. D. (Resolución de 21 de noviembre de 1997, «Boletín Oficial del Estado» de 10 de diciembre), el Secretario general, Luis Espinosa Fernández.

Ilmo. Sr. Director general del ICMAMPD.

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9392** *RESOLUCIÓN de 23 de marzo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Aranjuez, don Manuel de Torres y Francos, contra la negativa de doña María Victoria Tenajas López, Registradora de la Propiedad de Aranjuez, a inscribir una escritura de transformación de un local de negocio en vivienda, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Aranjuez, don Manuel de Torres y Francos, contra la negativa de doña María Victoria Tenajas López, Registradora de la Propiedad de Aranjuez, a inscribir una escritura de transformación de un local de negocio en vivienda, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

#### I

El día 14 de enero de 1994, mediante escritura pública autorizada por don Manuel de Torres y Francos, Notario de Aranjuez, la compañía mercantil «Construcciones Reit, Sociedad Anónima», propietaria de un local comercial, finca número 45, situado en la planta baja del edificio sito en dicha ciudad, calle Mirasierra, número 16, con acceso por el portal de la calle Carretas, sin número, y con la debida licencia del Ayuntamiento, modifica la finca antes referida y la convierte en vivienda, con acceso independiente por la calle Carretas, sin número.

#### II

Presentada la copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Aranjuez, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento al que se acompaña escritura de declaración de obra-nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal otorgada en Chinchón el día 29 de octubre de 1985 ante el Notario don Carlos del Moral Carro, por no acreditarse la autorización de la Junta de Propietarios, para la transformación de local de negocio en vivienda que, en el mismo se pretende, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, artículo 8 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica («Boletín Oficial del Estado» número 111, de 9 de mayo) y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1991. Contra esta calificación, se puede interponer recurso gubernativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, y en apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Aranjuez, 25 de agosto de 1994. La Registradora. Firmado, María Victoria Tenajas López.»

#### III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que la Resolución de la Dirección General de 25 de septiembre de 1991, se pronuncia sobre «la transformación de una planta de desvanes en vivienda». En el caso que se estudia no es aplicable la citada Resolución, pues no hay duda que un local no es elemento común, salvo que así se constituya en el régimen interior del edificio, cosa que no ha sucedido. Que, además, no supone un cambio importante que afecta a todos los copropietarios del inmueble, pues conserva la misma cuota y ésta es proporcional a la superficie. Que una planta de desvanes carece de conexiones con la red de alcantarillado y agua corriente, mientras que el local transformado ya tenía cuarto de aseo. 2. Que el artículo 8 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, termina con una larga controversia sobre el tema de si las viviendas pueden transformarse en locales de negocio. 3. Que la doctrina, de acuerdo con el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal, distingue entre las alteraciones en la estructura o fábrica del edificio y las modificaciones del título constitutivo de la propiedad horizontal. En ambos casos, es necesario el acuerdo unánime de los copropietarios. Que en el caso que se contempla no existe ninguna de las dos cosas. 4. Que las exigencias de la Resolución de 20 de febrero de 1989 se cumplen íntegramente en este caso. 5. Que tampoco en el título constitutivo de la propiedad horizontal, se ha prohibido de forma categórica, el cambio de uso de los locales en vivienda, y 6. Que, finalmente, se ha cumplido la normativa urbanística, ya que se ha obtenido la correspondiente licencia del Ayuntamiento.

## IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que se analizan cada uno de los argumentos expuestos por el señor Notario: 1. Que el señor Notario aprecia de forma equivocada el contenido de la Resolución de 25 de septiembre de 1991. En dicha Resolución la planta de desvanes tenía la consideración de elemento privativo y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado se centra en determinar si el cambio del destino inicial es o no modificación del título constitutivo. Que la citada Resolución considera que un cambio de destino supone un cambio importante en la medida que afecta a todos los copropietarios del inmueble y, por tanto, requiere aprobación de la junta de condueños, ya que supone una modificación del título constitutivo. Que el hecho de que conserven los elementos transformados la misma cuota es una cuestión irrelevante, pues no impide que se trate de un cambio de destino respecto al inicialmente fijado y eso, según la citada Resolución, afecta a la totalidad de los condueños por lo que se requiere la aprobación de la junta de propietarios. Que en virtud de las normas de la interpretación analógica, en el caso que se estudia hay que llegar a la misma conclusión. 2. Que conforme a lo establecido en el artículo 8, párrafo 1.º, del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, se permite la transformación de viviendas en locales de negocio, sin intervención de la Comunidad de Propietarios, pero la misma posibilidad no se da para lo contrario. Que del análisis de los artículos 2.º y 3.º del Código Civil, se puede deducir que si el legislador hubiera querido permitir a través de la norma la conversión de vivienda en local y viceversa, sin necesidad de la aprobación previa de la junta de propietarios, lo habría explicitado. Que se trata de una norma excepcional que rompe la regla general del artículo 16.1.º de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que debe ser interpretada de forma restrictiva y no es aplicable a otros supuestos. 3. Que se han abierto nuevas ventanillas y nueva puerta en la fachada, según se acredita en la certificación expedida por el Ayuntamiento, lo que implica una alteración de un elemento común que requiere un acuerdo de los restantes propietarios según sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 1993, lo que no se da en este caso, lo que infringe el artículo 397 del Código Civil y los artículos 5.7, 11 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. Que en cuanto a la alteración de las cuotas, el título constitutivo establece aparte de las cuotas otros conceptos. Que ello obliga a recordar que la Resolución de 25 de septiembre de 1991 establece que una alteración del destino, aunque no se modifiquen las cuotas, supone una modificación del título constitutivo que requerirá la aprobación de los condueños, y 4. Que la Resolución de 20 de febrero de 1989 citada por el Notario no resulta aplicable a este caso. Que, por último, que se haya cumplido con la normativa urbanística no implica, en modo alguno, que también se haya cumplido con la normativa de la Ley de Propiedad Horizontal.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota de la Registradora, fundándose en que ni de la escritura ni de la certificación municipal se deduce si el cambio de destino modifica la estructura de algún elemento común, y en que tampoco se ha incorporado al recurso la escritura de división horizontal.

## VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que el recurso se refiere a la no necesidad de acuerdo de la junta de comuneros para el cambio de destino de una finca urbana, no en lo referente a su autorización para las obras, supuesto que se sustancia por la jurisdicción ordinaria, en caso de reclamación de la comunidad de propietarios contra las obras realizadas. 2. Que se aporta testimonio parcial del título constitutivo de la división horizontal, por la que se acredita la falta de prohibición al cambio de destino y, por otro, que las normas de la comunidad están debidamente inscritas, como se justifica con nota simple del Registro de la Propiedad de Aranjuez.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 5 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal; el artículo 8 del Real Decreto-ley 2/1985 de 30 de abril; Resoluciones de la Dirección General de 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989 y 25 de septiembre de 1991.

1. Ha de decidirse en el presente recurso si la transformación de destino de un local de negocio en vivienda supone o no una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, que requerirá el acuerdo

de la junta de copropietarios en la forma que preceptivamente establecen los artículos 5 y 11 de la Ley de Propiedad Horizontal.

2. Como ya señalara este Centro Directivo en su Resolución de 25 de septiembre de 1991, la alteración del destino de un elemento privativo supone un cambio importante en la medida que afecta a todos los copropietarios del inmueble y requerirá la aprobación de la Junta de condueños al suponer una modificación del título constitutivo (cfr. artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal), y ello aun cuando el cambio de destino no conlleve cambio o modificación de cuotas ni alteración en la estructura o fábrica del edificio.

Ahora bien, sentado lo anterior, ha de determinarse si de la mera descripción, en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal del elemento privativo en cuestión como local comercial, puede inferirse una atribución de destino cuya alteración suponga modificación de este título. A este respecto, debe tenerse en cuenta, como ya señalara este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 20 de febrero de 1989) que «en la propiedad horizontal, la necesidad de armonizar la tendencia a la plena autonomía de los derechos recayentes sobre los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente (configurados en la Ley de Propiedad Horizontal como propiedad separada, artículos 1 y 3), con la ineludible interdependencia objetiva y recíprocas limitaciones derivadas de la unidad física del edificio en su conjunto, no se opone, en sede de utilización de los elementos privativos, al mantenimiento de los principios informantes del derecho de propiedad, cuya delimitación se verifica a partir de un señorío potencialmente absoluto sobre el que se proyectan los límites legales en forma de prohibición u obligación, y por ello, tratándose de los elementos privativos, ha de ser regla la de la posibilidad de todo 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 (normalidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad, artículo 7, "in fine", de la Ley de Propiedad Horizontal)». Ciertamente, dicha amplitud de goce puede ser restringida por el título constitutivo, dentro del debido respeto a la ley (artículos 5 y 7, "in fine", de la Ley de Propiedad Horizontal); mas la exigencia de interpretación estricta de tales límites exige que hayan de ser formulados con claridad y precisión, sin que puedan deducirse, como en el caso debatido de una simple expresión descriptiva, como la de «locales de negocio», (véase en tal sentido el artículo 8 del Real Decreto-ley 2/1985 de 30 de abril).

Por todo ello, esta Dirección General estima el recurso y revoca el auto apelado.

Madrid, 23 de marzo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

## 9393

*RESOLUCIÓN de 26 de marzo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Carlos Badía Martínez, en nombre de «Serra y Feliú, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Juan José Ortín Caballé, Registrador de la Propiedad de Barcelona número 8, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Carlos Badía Martínez, en nombre de «Serra y Feliú, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Juan José Ortín Caballé, Registrador de la Propiedad de Barcelona número 8, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

En juicio declarativo de mayor cuantía, número 497/1988, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 10 de los de Barcelona, promovido por «Serra y Feliú, Sociedad Anónima», contra determinados señores, en reclamación de cantidad, en ejecución provisional de la sentencia de 3 de marzo de 1993, recaída en dicho procedimiento, se expidió en pieza separada mandamiento de anotación preventiva de embargo de determinados bienes inmuebles, propiedad de la parte demandada, de fecha 16 de mayo de 1994.