

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1092 *Resolución de 8 de enero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Puerto de la Cruz a la inscripción de una escritura de declaración de modificación de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don J. R. L. contra la negativa de la registradora de la propiedad de Puerto de la Cruz, doña María Luisa Martín Moreno-Torres, a la inscripción de una escritura de declaración de modificación de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Puerto de la Cruz, don Marcos Guimerá Ravina, el día 14 de agosto de 2014, número 763 de protocolo, complementada con otra autorizada por el mismo notario el día 29 de julio de 2015, número 718 de protocolo, se formalizó por don J. R. L. y su esposa la declaración de modificación de obra nueva respecto de una vivienda unifamiliar integrada en un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal. Concretamente, se declara que, en cuanto a la planta baja, que tiene una superficie cubierta de 60,50 metros cuadrados, más una terraza descubierta de 9,60 metros cuadrados y jardines con una medida de 85 metros cuadrados, se modifica de modo que se describe «con una superficie total construida de ochenta y un metros y cincuenta y un decímetros cuadrados, de los que corresponde: cincuenta y nueve metros cuadrados construidos a la planta principal; veintidós metros veinte decímetros cuadrados construidos al cuarto trastero; y dos metros con once decímetros cuadrados construidos al armario anexo al lindero, estando el resto destinado a espacio libre privado de la vivienda», y, en cuanto a la planta alta o primera, con una superficie de 51,70 metros cuadrados, más una terraza descubierta de 8,80 metros cuadrados, se modifica de modo que se describe «...con una superficie construida de 48,44 m² más una terraza descubierta de 14,56 m²».

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz las referidas escrituras, fueron objeto de la siguiente calificación negativa por la registradora, doña María Luisa Martín Moreno-Torres: «Calificación practicada por Doña María Luisa Martín Moreno-Torres, Registradora de la Propiedad de Puerto de la Cruz, en relación con el título que causó el Asiento 1232 del Diario 44.º, presentado a las doce horas once minutos del día veintitrés de junio de dos mil quince, se han observado los siguientes defectos de carácter subsanable que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación: Hechos: 1.–Se presenta escritura de modificación de obra nueva, autorizada por el Notario de Puerto de la Cruz, Don Marcos Guimerá Ravina, el día catorce de agosto de dos mil catorce, número 763 de protocolo, en la cual se testimonia certificado técnico de prescripción de infracción urbanística de fecha veinticinco de junio de dos mil catorce, y se acompaña de complementaria autorizada por el Notario de Puerto de la Cruz, don Marcos Guimerá Ravina, el día veintinueve de julio de dos mil quince, número 718 de protocolo, en la cual se modifica la descripción de la finca, y se acompaña de Acta autorizada por el Notario de Puerto de la Cruz, don Lesmes Gutiérrez Rodríguez Moldes, el día nueve de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, número 2.170 de protocolo, acreditativo de que la construcción ya estaba realizada en dicha fecha. 2.–La vivienda unifamiliar que se

modifica, se formó por división horizontal de la finca registral 25.612. 2.—(sic) Se modifica la obra, diciéndose que tiene una superficie total construida de doscientos tres metros y cincuenta y un decímetros cuadrados. En cuanto a la planta de sótano, se mantiene la superficie de cincuenta y nueve metros cuadrados; en cuanto a la planta baja, que tiene una superficie cubierta de 60,50 m², más una terraza descubierta de 9,60 m² y jardines con una medida de 85 m² se modifica en el sentido siguiente: «con una superficie total construida de ochenta y un metros y cincuenta y un decímetros cuadrados, de los que corresponde: cincuenta y nueve metros cuadrados construidos a la planta principal; veintidós metros veinte decímetros cuadrados construidos al cuarto trastero; y dos metros con once decímetros cuadrados construidos al armario anexo al lindero, estando el resto destinado a espacio libre privado de la vivienda; en cuanto a la planta alta o primera, con una superficie de 51,70 m², más una terraza descubierta de 8,80 m², se modifica en el sentido siguiente: «...con una superficie construida de 48,44 m² más una terraza descubierta de 14,56 m².» 3.—Con fecha ocho de julio de dos mil quince, se califica la presente escritura desfavorablemente, solicitándose que se acreditara los cargos de Presidente y secretario, mediante la exhibición o testimonio notarial del libro de acta de donde resulte el nombramiento, dado que se aportó fotocopia del Acta de la Junta Ordinaria de Propietarios Urb. (...), celebrada el día trece de enero de dos mil diez, certificando el Presidente y el secretario, que es fiel reproducción del Acta original, y que ahora no se acompaña. 4.—Para acreditar el extremo anterior, se reintegra nuevamente la presente escritura con fecha siete de septiembre de dos mil quince, acompañada del Segundo Libro de Actas, diligenciado con fecha catorce mayo de dos mil doce, y en el cual constan las actas de reunión de fecha 13 de enero de 2010, 30 de enero de 2012, 30 de julio de 2014, 13 de octubre de 2014 y 23 de enero de 2015. Fundamentos de Derecho: 1.—A la vista del libro de actas acompañado a la documentación presentada, no puede practicarse la inscripción, ya que del acta de la reunión celebrada el día 23 de enero de 2015, posterior a la inicial nota de calificación que tuvo esta escritura, concretamente la de 9 de septiembre de 2014, que requería acuerdo unánime de la Junta de Propietarios para inscribir la ampliación de la obra, se observa que dicho acuerdo, aunque fue planteado en aquella reunión, no se logró, siendo necesaria la unanimidad para modificar la descripción de la finca ya que ésta resulta del título constitutivo de la propiedad horizontal, por aplicación del artículo 7.1 en relación con el artículo 17.6 de la L.P.H.; sin que sea preciso, a diferencia de lo que resulta del acta, la modificación de las cuotas de participación. Es asimismo necesario que al adoptarse el indicado acuerdo, se haga constar que la modificación de la planta alta, en la que se altera la superficie de la parte construida y de la terraza respecto de la que consta en el Registro (sin que el técnico certificante aprecie esta diferencia) está amparada en el acuerdo de la Junta de Propietarios de 13 de enero de 2010 que autoriza a construir un «alero» o muro exterior a la terraza trasera, pero al no ser muy claro es necesario que se especifique, de acuerdo con el principio de especialidad. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada expresamente. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) Puerto de la Cruz, a 17 de septiembre de 2015. La registradora (firma ilegible), María Luisa Martín-Moreno Torres».

III

Mediante escrito, que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz el día 21 de octubre de 2015, don J. R. L. interpuso recurso contra la anterior calificación en el que alega lo siguiente: «Hechos: En escrito de fecha 17 de septiembre de 2015 me comunica el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz no haber sido aceptada mi petición de Obra Nueva en la vivienda de mi propiedad sita en calle (...), referencia catastral 9234801CS4493S0001 por ser preceptivo acuerdo unánime de la Junta de Propietarios. En los fundamentos de derecho manifiesta el Registro que no se puede practicar la inscripción ya que del Acta de la reunión celebrada el 23 de enero de 2015, posterior a la inicial nota de calificación que tuvo esta escritura, concretamente 9 de septiembre de 2014, que requería acuerdo unánime de la Junta de Propietarios para inscribir la ampliación de la obra, se observe que dicho acuerdo, aunque fue planteado en

aquella reunión, no se logró, siendo necesaria la unanimidad para modificar la descripción de la finca ya que ésta resulta del título constitutivo de la propiedad horizontal por aplicación del artículo 7.1 en relación con el artículo 17.6 de la LPH., sin que sea preciso, a diferencia de lo que resulta del acta, la modificación de las cuotas de participación. Con fecha 13 de enero de 2010 en Junta General de Propietarios, con la asistencia de todos los propietarios, en el apartado séptimo se acuerda por unanimidad lo siguiente: Solicitud de acuerdo para efectuar un alero/tejado a lo largo de la fachada trasera. Acuerdos que procedan. Después de un cambio y preguntado al Sr. R. como le ha ido a él, se ve viable el asunto, quedando ha de ser a tres muros manteniendo la línea exterior de los mismos a efectos estéticos, quedando libre de tejarse o no, cuidando de que la altura de los muros sea similar. En relación con este acuerdo la Registradora no entiende suficiente el mismo para la inscripción de la ampliación de la obra en la fachada trasera 22,20 m² según resulta del certificado técnico y que yo considero suficiente, pues no solo se ajusta sino que además es la referencia que marca la referida línea exterior, situada a cuatro metros de la fachada, teniendo en cuenta que la ampliación efectuada estaba realizada con fecha anterior a septiembre de 1999 y posiblemente antes de la existencia de la Junta de Propietarios, pues no hay referencia alguna en el libro de actas y cuyas dimensiones son el ancho de la fachada 5,55 metros por 4, o sea 22,20 m². Basado en este acuerdo todos los propietarios procedieron a levantar los muros autorizados, para separar las propiedades que, hasta esa fecha era de tela metálica color verde (...). El propietario de la vivienda 47 realizó una ampliación similar a la existente en mi vivienda (...). En cuanto a la Junta General de fecha 23 de enero, con la asistencia de solo el 55,08% de los comuneros, estimo que no puede anular lo acordado en la del 13 de enero de 2010 por unanimidad y con la asistencia del 100% de los miembros. En el Orden del Día de la citada Junta General de fecha 23 de enero de 2015 dice: 4) Regularización de construcciones. Inscripción Registral Construcciones, en plural No pude asistir a esa Junta, pero, con la autorización del Presidente estuvo presente el abogado Don J. M. P. para documentarse de los problemas existentes. Habiendo yo solicitado una nueva división horizontal que se ajuste a la realidad, pues cada propietario, sin acuerdo alguno, se había adjudicado parte del jardín común, incluso el antiguo propietario de mi vivienda. El Sr. A. A. explica que la legalización de la ampliación solicitada suponía un aumento de la cuota de participación en los gastos comunes del Sr. J. R. por lo que habría que modificar la escritura de división horizontal con el 100% de los votos de los propietarios y también tendría como consecuencia unos costes que se presumen altos y que los propietarios piensan que debería asumir el Sr. J. R., por ser la parte interesada. (...) Yo estoy dispuesto a pagar todo lo que me corresponda. A continuación dice que «el primer paso debería ser que el Sr. J. M. P. se entrevistase con el propietario de la vivienda E (47), Don A. R. C. explicándole exactamente las consecuencias de esta decisión, y si muestra su conformidad, solicitar presupuestos.» El abogado Sr. P. me manifiesta que nunca había visto nada parecido. Realmente se trata de que el propietario de la vivienda número 47 o (E) no desea legalizar la construcción realizada en su vivienda con base a lo acordado en la Junta General del 3 de enero de 2010, pues no quiere que le aumenten la cuota. Por todo lo expuesto interpongo el presente recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado para que se valore el alcance del acuerdo del 13 de enero de 2010, teniendo en cuenta las ampliaciones realizadas como consecuencia del citado».

IV

La registradora informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 11 de noviembre de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 326 de la Ley Hipotecaria; 3, 5, 7 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1989, y las Resoluciones

de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 1980, 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 24 de marzo de 2000, 5 de mayo de 2011, 19 de junio y 26 de octubre de 2012, 30 de enero y 14 de junio de 2013 y 13 de enero y 17 de octubre de 2014.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la declaración de modificación de obra nueva respecto de una vivienda unifamiliar integrada en un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal. Concretamente, se declara que en cuanto a la planta baja, que tiene una superficie cubierta de 60,50 metros cuadrados, más una terraza descubierta de 9,60 metros cuadrados y jardines con una medida de 85 metros cuadrados se modifica de modo que se describe «con una superficie total construida de ochenta y un metros y cincuenta y un decímetros cuadrados, de los que corresponde: cincuenta y nueve metros cuadrados construidos a la planta principal; veintidós metros veinte decímetros cuadrados construidos al cuarto trastero; y dos metros con once decímetros cuadrados construidos al armario anexo al lindero, estando el resto destinado a espacio libre privado de la vivienda», y, en cuanto a la planta alta o primera, con una superficie de 51,70 metros cuadrados, más una terraza descubierta de 8,80 metros cuadrados, se modifica de modo que se describe «...con una superficie construida de 48,44 m² más una terraza descubierta de 14,56 m²».

Entre los documentos presentados, figura una certificación de acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios, por unanimidad de todos los integrantes de la misma, el 13 de enero de 2010, que expresa únicamente lo siguiente: «Séptimo.—Solicitud de acuerdo para efectuar un alero/tejado a lo largo de la fachada trasera. Acuerdos que procedan. Después de un cambio de impresiones y preguntado al Sr. R. como le ha ido a él, se ve viable el asunto, quedando en que ha de ser tres muros manteniendo la línea exterior de los mismos a efectos estéticos, quedando libre de tejarse o no, cuidando de que la altura de los muros sea similar. Estando todos de acuerdo se pasa a votación quedando aprobado por todos los presentes, por unanimidad».

Asimismo, vigente el asiento de presentación, se presenta el libro de actas de la comunidad, en el que consta la relativa a la reunión de la junta de copropietarios de 23 de enero de 2015, en la que se transcribe lo siguiente: «4) Regularización construcciones. Inscripción registral. El Sr. J. M. P., asiste a esta reunión en calidad de amigo del propietario Sr. J. R., y explica que éste quiere lograr un acuerdo con la comunidad para poder inscribir en el registro de la propiedad, una construcción realizada en la parte trasera de su vivienda...». Y según resulta de la misma acta, tal acuerdo no se logró.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque considera que no se acredita que la ampliación de la obra que se pretende inscribir haya sido aprobada por acuerdo unánime de la junta de propietarios.

2. Limitado el presente recurso a las cuestiones directa e inmediatamente relacionadas con la calificación del registrador, en los términos en que ha sido expresada (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), debe ser mantenido el defecto objeto de impugnación.

Es cierto que, tratándose de un elemento privativo, se admite la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario (vid. artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Pero una modificación en la descripción de un elemento privativo como la presente, en cuanto excede de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la Ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo unánime de la junta de propietarios (vid. artículos 5 y 17, apartados 6 a 8, de la Ley sobre propiedad horizontal).

Según los documentos presentados a calificación dicho acuerdo no se ha acreditado, pues además de la falta de suficiente concreción de la obra que se aprueba en el acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios el 13 de enero de 2010, del acta de la reunión de la junta celebrada el día 23 de enero de 2015 resulta la inexistencia del preceptivo acuerdo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 8 de enero de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.