

Resoluciones y sentencias

I. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Por MANUEL AMORÓS GUARDIOLA,
TIRSO CARRETERO GARCÍA y
EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

5. PROPIEDAD HORIZONTAL.—No es INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD UNA ESCRITURA DE DIVISIÓN MATERIAL DE LOCALES DE NEGOCIO SITOS EN DISTINTOS EDIFICIOS CONSTITUIDOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CUANDO AQUELLA ESCRITURA ES OTORGADA POR LA SOCIEDAD INICIALMENTE PROPIETARIA DE LOS EDIFICIOS Y LA DIVISIÓN HA SIDO ACORDADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ESTA SOCIEDAD, SI AL PRESENTARSE AQUEL DOCUMENTO EN EL REGISTRO RESULTAN INSCRITOS ALGUNOS PISOS DE TALES EDIFICIOS A FAVOR DE TERCERAS PERSONAS, SIENDO NECESARIO ENTONCES QUE LA DIVISIÓN SEA ACORDADA POR UNANIMIDAD EN LA JUNTA DE PROPIETARIOS ACTUALES.

Resolución de 22 de octubre de 1973 (B. O. del E. de 8 de noviembre).

A) *Antecedentes de hecho.*—La entidad comercial «Viviendas de Renta Limitada, S. A.» (Virelsa), promovió la construcción de 21 bloques de viviendas de protección oficial en la llamada «Ciudad de los Angeles», del término de Villaverde, hoy Madrid, que se constituyeron en régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública otorgada en Madrid el 17 de marzo de 1964, ante el Notario don Enrique Giménez-Arnáu. En reunión celebrada el 2 de septiembre de 1965, el Consejo de Administración de «Virelsa» acordó por unanimidad, con objeto de conseguir un

mejor aprovechamiento, dividir los locales comerciales y sótanos de 21 bloques edificados en cuatro nuevos locales, sin modificar la superficie total asignada a cada uno en el conjunto de cada bloque ni el coeficiente de participación fijado en la escritura de parcelación horizontal. Expedida certificación del acuerdo se autorizó al Director Administrativo y Apoderado de la empresa para comparecer ante el Notario y otorgar la correspondiente acta de protocolización. El 9 de mayo de 1968 se autorizó por el Notario señor Giménez-Arnáu el acta referida, y mediante escritura otorgada el 9 de mayo de 1968 ante el mismo fedatario, se procedió a la división material mencionada de sótanos y locales comerciales.

Presentada en el Registro copia de la anterior escritura junto con otros documentos complementarios, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción de la división material de los locales comerciales de los bloques 95 y 98, por el defecto insubsanable de aparecer inscritos a favor de 'Isablo, S. A.', persona distinta de 'Viviendas de Renta Limitada, S. A.' (Virelsa), la que los vendió a aquella Sociedad por escritura de 21 de febrero de 1967, y se inscribieron a favor de 'Isablo, S. A.', el 29 de mayo de 1967.

Denegada la inscripción de la división material de los restantes locales comerciales, por el defecto insubsanable de aparecer inscritos diferentes pisos de cada uno de los 19 bloques a favor de personas distintas de 'Virelsa', por lo cual, de conformidad con el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, se precisa, además del consentimiento de 'Virelsa', Sociedad propietaria de los 19 locales comerciales que se dividen, la aprobación de la Junta de Propietarios a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 5 de dicha Ley. El acuerdo de la Junta ha de ser adoptado por unanimidad y con la concurrencia de todos los propietarios de cada bloque, según previene la norma primera del artículo 16, observándose lo prevenido en dicha norma para los propietarios que, debidamente citados, no hubieren asistido a la Junta. Tal unanimidad la exigen también los artículos 3 y 5 de la referida Ley.

Aunque en los pisos vendidos por 'Virelsa' no hubiera una segunda transmisión, y todos los titulares registrales de los mismos fueren adquirentes directos de 'Virelsa' y, por tanto, no sean terceros hipotecarios con respecto a esta sociedad, lo que por innecesario no ha sido comprobado por el Registro, no pueden quedar perjudicados por el acuerdo de división material de los locales comerciales adoptado por el Consejo de Administración de 'Virelsa' el 2 de septiembre de 1965, cuando esta Sociedad era la única propietaria de todos los pisos y locales comerciales de los 21 bloques, por no haber sido otorgada ni inscrita en aquella fecha la escritura de división material de cada uno de los locales comerciales en cuatro y, por el contrario, se protocolizó la certificación del acuerdo y se otorgó la división, por acta notarial y escritura de 9 de mayo de 1968, cuando ya habían sido inscritos a favor de otras personas diferentes pisos de cada uno de los bloques 92 a 112, para cuyos compradores, así como para los que inscribieron después del 9 de mayo de 1968, no existe más medio de publicidad que los asientos del Registro de la Propiedad, donde no constaba, al ser inscrita la venta de los pisos, la división material en cuatro de cada uno de los locales comerciales de su respectivo bloque.»

Interpuesto recurso gubernativo contra la anterior calificación, el Presidente de la Audiencia declaró bien denegada la inscripción de la división material de los locales comerciales 95 y 98, por el defecto insubsanable de aparecer inscritos a favor de «Isablo, S. A.», confirmando parcialmente la nota del Registrador, pero no por el defecto insubsanable señalado, sino por el subsanable de falta de aprobación de la división de locales mercantiles por la Junta de Propietarios del inmueble, y la fijación de cuotas de

participación para los titulares de la propiedad de los locales divididos, para cuya aprobación no es necesaria la unanimidad de los copropietarios, sin el simple voto de la mayoría, de conformidad con el apartado 2.º del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, debiendo, en consecuencia, tomarse anotación preventiva de los documentos presentados, a los efectos oportunos.

Y la Dirección General, revocando parcialmente el auto apelado, confirma la nota calificadora del Registrador en todos sus extremos, basándose en los siguientes razonamientos:

B) *Doctrina de la Dirección General.*—Que este expediente plantea la cuestión de si es inscribible una escritura de división material de locales de negocio, acompañada de un acta notarial en la que se protocoliza una certificación del Consejo de Administración de la Sociedad entonces propietaria única de la totalidad del edificio, que transcribe el acuerdo de consentir, con arreglo al artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, el que se dividan los mencionados locales, cuando al presentarse ambos documentos en el Registro aparecen inscritos varios pisos del mismo inmueble a nombre de otros propietarios.

Que la posibilidad de dividir los locales comerciales en otros más reducidos e independiente aparece regulada en el artículo 8 de la Ley, que exige la aprobación de la Junta de Propietarios para que pueda tener lugar y sin que baste el solo consentimiento de los titulares afectados, pues tales actos no son totalmente ajenos a la colectividad, sino que, como subrayó la Comisión redactora del proyecto legal, las divisiones de locales, aparte de que pueden significar alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales, alteran las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas contributivas a la colectividad.

Que, de conformidad con lo antes expuesto, existe una armonía entre el requisito exigido en el mencionado artículo 8 de la Ley y lo establecido, entre otros, en los artículos 5-2.º, 7, 10, 14 y, sobre todo, 15-1.º y 16, pues si no fuera necesario el consentimiento de la Junta de Propietarios para la división de locales podría aumentarse a través de esta operación el número de aquéllos, con lo que resultaría alterado el *quorum* necesario para la convocatoria de Junta, para la validez de los acuerdos o el ejercicio de los correspondientes derechos, en perjuicio de los restantes copropietarios.

Que en el caso concreto de este expediente, de la lectura del documento calificado aparece que la inscripción de las operaciones realizadas se fundamenta en el hecho de que la división material fue acordada por el entonces propietario único que, por tanto, al reunir el total dominio del inmueble podía autorizar tal división; pero dado que al presentar los documentos en el Registro resultan inscritos algunos o la totalidad de los pisos de los edificios a que pertenecen los locales divididos a nombre de terceras personas, surge un obstáculo derivado de los propios libros registrales, que impiden pueda ser tenida en cuenta la certificación expedida por la Sociedad vendedora en fecha anterior a aquellas inscripciones, por las que, como única propietaria de los inmuebles, autorizaba la división de los locales, ya que en base a los principios hipotecarios de exactitud del Registro y prioridad, no pueden desconocerse los derechos de las personas que inscribieron sus títulos con precedencia al de la Sociedad recurrente.

M. A. G.