

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR012109

RESOLUCIÓN de 2 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 20, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y determinación de resto de un local.

*(BOE de 30 de noviembre de 2023)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Propiedad horizontal. Segregación de finca destinada a local Apertura de una entrada de nueva creación por zona no edificada que da paso tanto a la finca segregada como al resto. Modificación de la fachada. Estatutos. La apertura de puerta con modificación de fachada va asociada a una segregación del local que está amparada en una **cláusula de los estatutos inscritos**, por lo que el presente expediente se centra en analizar si la concreta cláusula estatutaria autoriza también la modificación descriptiva pretendida, que es lo que discute registradora.

El Tribunal Supremo ha fijado como doctrina jurisprudencial que, cuando en el título constitutivo se prevea la posibilidad de segregación de un local comercial, **implícitamente se está autorizando** como consecuencia natural de lo anterior la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella. La construcción de la salida independiente no puede afectar a la seguridad, estabilidad y estética del edificio ni puede perjudicar los derechos de terceros. La negativa de la comunidad de propietarios a autorizar la obra es nula, por contravenir lo dispuesto en el título constitutivo y por estar amparada en un ejercicio abusivo del Derecho. Esta doctrina se basa en asumir que con la autorización estatutaria para segregar hay que admitir también las consecuencias naturales de dicha autorización, con la lógica apertura de un acceso directo e independiente del local matriz, especialmente cuando de no ser así el local quedaría inoperativo por falta de toda salida exterior y cuando, dadas las características del hueco, no se afecta la seguridad del edificio o su estructura general o se perjudica los derechos de los demás propietarios, quedando únicamente alterado el estado exterior de la fachada.

De la cláusula en cuestión resulta una facultad general para reconfigurar el local comercial, mediante su agrupación y división «sin precisar para ello de consentimiento alguno de la Comunidad», por lo que tal y como está prevista la misma y la doctrina jurisprudencial antes citada, debe concluirse que el acto documentado en la escritura calificada, esto es, segregación, declaración de resto y consecuente modificación de descripción, se encuentra **amparado en la mencionada facultad estatutaria**.

Esta conclusión desde un punto de vista registral no prejuzga las **eventuales acciones de la comunidad o de otros propietarios** que consideren que las particulares circunstancias de hecho comprometen la seguridad, estabilidad y estética del edificio o causan eventuales perjuicios a los demás propietarios, pero las mismas deben ventilarse en sede judicial mediante la práctica de las pruebas oportunas.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 395 y 396.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 8 y 18.

Ley 49/1960 (LPH), arts. 5, 7.1 y 10.3.

En el recurso interpuesto por don J. O. M., doña E. O. R. y don A. M. V. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 20, doña María Victoria Tenajas López, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y determinación de resto de un local.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 29 de enero de 2021 ante el notario de Madrid, don Santiago Alfonso González López, con el número 186 de protocolo, «Inversiones en Activos Usera, SL», don A. M. V. y los cónyuges don J. O. M. y doña E. O. R. segregaron de la finca registral número 9.874 del Registro de la Propiedad de Madrid número 20 una nueva finca con una superficie de 50 metros cuadrados, quedando el resto con una superficie de 55 metros cuadrados, resultando de las descripciones la apertura de una entrada de nueva creación por zona no edificada que también daba paso a su vez tanto a la finca segregada como al resto.

Se insertaba como documento unido, declaración responsable, de fecha 15 de abril de 2020, presentada en el Ayuntamiento de Madrid en la misma fecha, de la que únicamente resultaba como datos identificativos de la finca, la superficie afectada por las obras, que era de 97,89 metros cuadrados, y la del local.

Del Registro resultaba que dicha finca tenía una superficie de 110,07 metros cuadrados y que, además, en esa calle y número de policía, existían varios locales.

Se acompañaba declaración de conformidad municipal con relación al cambio de uso de un local a vivienda y copia de informe técnico.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 20, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º 3696.

Asiento n.º 250 del Diario 96.

Presentante: J. O. M.

Notario: Santiago Alfonso González López de Madrid.

Protocolo: 186/2021 de fecha 29/01/2021.

Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria.

Hechos:

I. Situación Registral: En el Registro de la Propiedad número Veinte de Madrid, de mi cargo, aparece inscrita la finca registral número 9874 a favor de Activos Usera SL, don A. M.V., y los cónyuges don J. O. M. y doña E. O. R.

II. Documento presentado a inscripción: Escritura pública, cuyos datos constan en el encabezamiento, por la que Inversiones en Activos Usera SL, don A. M. V., y los cónyuges don J. O. M. y doña E. O. R., segregan de la Finca 9874 en calle (...) una nueva finca con una superficie de 50 metros cuadrados quedando el resto con una superficie de 55 metros cuadrados, resultando de las descripciones la apertura de una entrada de nueva creación por zona no edificada que también da paso a su vez tanto a la finca segregada como al resto.

Se inserta como documento unido declaración responsable de fecha 15 de abril de 2020 presentada en el Ayuntamiento de Madrid en la misma fecha, de la que únicamente resulta como datos identificativos de la finca, la superficie afectada por las obras, que es de 97,89 metros cuadrados, y la del local en calle (...) de Madrid.

Del Registro resulta que dicha finca tiene una superficie de 110,07 metros cuadrados y que además en dicha calle y número de policía, existen varios locales.

Se acompaña declaración de conformidad municipal con relación al cambio de uso de un local a vivienda e copia de informe técnico, los cuales no son objeto de calificación, por cuanto tal declaración se corresponde con un acto ajeno al documento calificado, y tal informe no puede suplir la autorización administrativa correspondiente, sin perjuicio de los requisitos jurídicos que debería cumplir.

III. La documentación aportada adolece de los siguientes defectos:

Falta de identidad entre la finca registral objeto de segregación y la declaración responsable.

Resultando la creación de una nueva entrada a través de la calle por la zona no edificada, supone una modificación de la fachada del edificio sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, por lo hace necesario acuerdo por unanimidad, dado que supone la modificación del título constitutivo.

Habiéndose configurado un paso común para la finca segregada y el resto, se hace necesario que se cumplan los requisitos de subcomunidad, debiéndose concretar dicho paso sobre el resto de la finca, su condición de elemento común y cuota de participación, en su caso.

Fundamentos de Derecho:

Primer defecto. Falta de identidad.

El artículo 33 del Reglamento Hipotecario establece que “Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.”

Por ello los documentos incorporados a una escritura pública forman un todo indivisible con ésta, y han de ser también calificados por el registrador.

Conforme a la doctrina de la DGSJFP, el acceso de los títulos inscribibles al Registro exige una adecuada descripción de las fincas afectadas. Si bien la omisión en ellos de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, sí lo es cuando la omisión

compromete la correspondencia entre el bien inscrito y el que según el título se transmite, en cuyo caso podrá suspenderse la inscripción. (R. 14-6-2010, BOE 9-8). Dicha doctrina ha sido reiterada en múltiples resoluciones, por toda ellas la de 5-6-2020.

En el presente caso se da la circunstancia que no coincide la superficie registral con la indicada en la declaración responsable, resultando del Registro varios locales en la misma ubicación, por lo que se carece de datos descriptivos que permitan apreciar la más mínima conexión entre la finca registral y la que consta en la declaración responsable, no siendo posible su inscripción.

Se advierte que no cabe suplir las deficiencias descriptivas apreciadas en el dicho documento de declaración responsable mediante instancia (R. 10-7-2012).

Segundo defecto. Modificación de título constitutivo.

El artículo 7.1 de la Ley 49/1960 dispone que “El propietario de cada piso o local podrá 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, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador”.

En tal sentido la resolución de 6 de junio de 2016 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

“3. El artículo 7.1 de la Ley 49/1960 dispone que ‘el propietario de cada piso o local podrá 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, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador’.

La prohibición de realizar alteración alguna en los elementos comunes exige determinar el carácter el elemento común de la fachada del edificio y las consecuencias derivadas del mismo.

Tal fachada queda incluida por el artículo 395 del Código Civil entre los elementos comunes, ‘con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores’.

No obstante lo anterior, del propio título constitutivo pueden resultar cláusulas que permitan y anticipen el consentimiento requerido por la Ley sobre propiedad horizontal para su modificación, permitiendo que el dueño pueda actuar no sólo sobre los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, comprendidas en su unidad privativa y que le sirvan exclusivamente a él, sino también sobre los elementos comunes siempre que no se altere o menoscabe la seguridad del edificio, su estructura general, configuración exterior o se perjudiquen de cualquier modo los derechos de cualquier otro propietario. Nada impide que puedan ir más allá, facultando inclusive a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad, pues si puede la junta autorizarlo no constando en estatutos, también podrá haber quedado plasmada anticipadamente la voluntad de los propietarios en este sentido en el título constitutivo y dicha autorización conllevará todos los elementos necesarios para su ejecución. Y es que en todo lo que no es normativa imperativa, debe regir la voluntad de los interesados como resulta del último párrafo del artículo 396 del Código Civil.

4. En el presente supuesto en el título constitutivo no se contiene regla estatutaria alguna que permita la apertura de huecos en la fachada o accesos diferentes a los existentes que pudiera justificar la innecesidad de consentimiento de la comunidad de propietarios.”

En el presente caso, dada la creación de una nueva entrada desde la zona no edificada supone modificación de fachada, por lo requiere acuerdo de la comunidad de propietarios de tal modificación tomado por unanimidad, pudiendo aportarse a tal efecto certificación expedida por el Secretario con el visto bueno del Presidente, con firmas debidamente legitimadas, que acredite la autorización para la modificación efectuada, debiendo asimismo acreditar el nombramiento y vigencia del cargo del secretario que certifica y del presidente que da el visto bueno, que se hicieron las citaciones a los ausentes debidamente citados, conforme a los artículos 17.1.^a y 9.1.h) de la LPH, y que transcurridos treinta días naturales, no han manifestado su discrepancia del acuerdo adoptado por los presentes.

Tercer defecto. Creación de subcomunidad.

El artículo 2.b) de la Ley de Propiedad Horizontal establece la aplicación de la misma “a las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros”.

En el mismo sentido la resolución de 22 de febrero de 2023 de la DGSJFP establece:

“2. Este Centro Directivo, ya antes de la entrada en vigor del apartado letra d) del artículo 2 de la Ley sobre propiedad horizontal, admitió la creación de subcomunidades dentro de un concreto elemento privativo en propiedad horizontal, conservando éste su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la junta de propietarios general...”

El vigente artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en la misma mediante la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dispone que se entienden por subcomunidades (a las que se aplicará dicha Ley sobre propiedad horizontal) las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica. Se reconoce así legalmente lo que era una realidad en la práctica, de la que también ya se había hecho eco la doctrina y la jurisprudencia (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1995 y 11 de julio de 2012).

...Será suficiente que en dicho título constitutivo no se prohíba y que, eso sí, se cumplan los requisitos que, según las características de la subcomunidad de que se trate, sean necesarios respecto del título constitutivo propio de la subcomunidad, conforme a los artículos 5, 10.3.b) y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal.”

De la descripción tanto de la finca segregada como de la finca resto se deduce la configuración de un paso común de ambas, por lo que, en aplicación de la norma y doctrina indicada, claramente se trata de una subcomunidad.

Ello hace necesario que en cumplimiento de la ley de Propiedad Horizontal se proceda, en su caso, a concretar dicho paso sobre el resto de la finca, su condición de elemento común y cuota de participación.

A la vista de lo expuesto he resuelto suspender la inscripción solicitada.

Los defectos se califican de subsanables. El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días contados desde la recepción de la notificación de la calificación que precede.

Contra esta calificación, los interesados podrán: (...).

Madrid, a la fecha de la firma La registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Victoria Tenajas López registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 20 a día quince de junio del dos mil veintitrés».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, quien, con fecha 12 de julio de 2023, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 20.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. O. M., doña E. O. R. y don A. M. V. interpusieron recurso el día 23 de agosto de 2023 mediante escrito con los siguientes fundamentos:

«En la nota de calificación de 15 de junio de 2023 de la Sra. Registradora de la Propiedad n.º 20 de Madrid se incluyeron tres defectos subsanables. Los dicentes se disponen a subsanar los defectos primero y tercero de dicha nota de calificación. El recurso se centra en impugnar el defecto segundo:

“Resultando la creación de una nueva entrada a través de la calle por la zona no edificada, supone una modificación de la fachada del edificio sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, por lo que hace necesario acuerdo por unanimidad, dado que supone la modificación del título constitutivo”.

Fundamentos de Derecho:

Primero: Reformatio in peius. La mencionada escritura había sido objeto de presentación previamente con fecha 5 de febrero de 2021, (Entrada n.º 616, Asiento n.º 1034 del Diario 86, Presentado el 05/02/2021. Actuó de presentante Doña R. G. M.), recibiendo la calificación negativa de 22 de febrero de 2021 de la Registradora de la Propiedad número 20 de Madrid doña María Luisa Moreno-Torres Camy (...) en la que se indicaron dos defectos:

“Falta autorización administrativa para la segregación.

Sin perjuicio de lo anterior, falta de identidad entre la finca registral objeto de segregación y la declaración responsable.”

En la segunda calificación de 15 de junio de 2023 se incurre en una “reformatio in peius”, ya que no se analiza la subsanación de los dos defectos indicados en la calificación previa, sino que se han incluido nuevos defectos al mismo título:

“Falta de identidad entre la finca registral objeto de segregación y la declaración responsable.

Resultando la creación de una nueva entrada a través de la calle por la zona no edificada, supone una modificación de la fachada del edificio sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, por lo hace necesario acuerdo por unanimidad, dado que supone la modificación del título constitutivo.

Habiéndose configurado un paso común para la finca segregada y el resto, se hace necesario que se cumplan los requisitos de subcomunidad, debiéndose concretar dicho paso sobre el resto de la finca, su condición de elemento común y cuota de participación, en su caso.”

El primero de los defectos sí coincide con el señalado en segundo lugar en la calificación precedente, pero se añaden dos defectos que no constaban en la primera calificación.

Segundo: Infracción de la jurisprudencia del Tribunal Supremo. El segundo defecto se fundamenta en la nota de calificación con el siguiente tenor literal:

“Segundo defecto. Modificación de título constitutivo:

El artículo 7.1 de la Ley 49/1960 dispone que ‘El propietario de cada piso o local podrá 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, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador’.

En tal sentido la resolución de 6 de junio de 2016 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

‘3. El artículo 7.1 de la Ley 49/1960 dispone que ‘el propietario de cada piso o local podrá 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, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador’.

La prohibición de realizar alteración alguna en los elementos comunes exige determinar el carácter el elemento común de la fachada del edificio y las consecuencias derivadas del mismo.

Tal fachada queda incluida por el artículo 395 del Código Civil entre los elementos comunes, ‘con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores’.

No obstante lo anterior, del propio título constitutivo pueden resultar cláusulas que permitan y anticipen el consentimiento requerido por la Ley sobre propiedad horizontal para su modificación, permitiendo que el dueño pueda actuar no sólo sobre los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, comprendidas en su unidad privativa y que le sirvan exclusivamente a él, sino también sobre los elementos comunes siempre que no se altere o menoscabe la seguridad del edificio, su estructura general, configuración exterior o se perjudiquen de cualquier modo los derechos de cualquier otro propietario. Nada impide que puedan ir más allá, facultando inclusive a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad, pues si puede la junta autorizarlo no constando en estatutos, también podrá haber quedado plasmada anticipadamente la voluntad de los propietarios en este sentido en el título constitutivo y dicha autorización conllevará todos los elementos necesarios para su ejecución. Y es que en todo lo que no es normativa imperativa, debe regir la voluntad de los interesados como resulta del último párrafo del artículo 396 del Código Civil.

4. En el presente supuesto en el título constitutivo no se contiene regla estatutaria alguna que permita la apertura de huecos en la fachada o accesos diferentes a los existentes que pudiera justificar la innecesidad de consentimiento de la comunidad de propietarios.’

En el presente caso, dada la creación de una nueva entrada desde la zona no edificada supone modificación de fachada, por lo requiere acuerdo de la comunidad de propietarios de tal modificación tomado por unanimidad, pudiendo aportarse a tal efecto certificación expedida por el Secretario con el visto bueno del Presidente, con firmas debidamente legitimadas, que acredite la autorización para la modificación efectuada, debiendo asimismo acreditar el nombramiento y vigencia del cargo del secretario que certifica y del presidente que da el visto bueno, que se hicieron las citaciones a los ausentes debidamente citados, conforme a los artículos 17.1.ª y 9.1.h) de la LPH, y que transcurridos treinta días naturales, no han manifestado su discrepancia del acuerdo adoptado por los presentes.”

El defecto indicado en segundo lugar supone un grave perjuicio para los titulares registrales, dada la práctica imposibilidad de obtener acuerdos unánimes en las Comunidades de Propietarios, y porque infringe la jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto de la apertura de puertas en locales, aplicable en supuestos como el que nos ocupa, en relación con las obras realizadas por parte de los dueños de locales comerciales.

La Registradora de la Propiedad número 20 de Madrid citó y transcribió parcialmente la Resolución de 6 de junio de 2016 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de la que nos interesa resaltar el siguiente párrafo:

“No obstante lo anterior, del propio título constitutivo pueden resultar cláusulas que permitan y anticipen el consentimiento requerido por la Ley sobre propiedad horizontal para su modificación, permitiendo que el dueño pueda actuar no sólo sobre los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, comprendidas en su unidad privativa y que le sirvan exclusivamente a él, sino también sobre los elementos comunes siempre que no se altere o menoscabe la seguridad del edificio, su estructura general, configuración exterior o se perjudiquen de cualquier modo los derechos de cualquier otro propietario...”.

En el presente caso, en el título constitutivo se incluyeron los estatutos, en cuyo artículo segundo (...) establece lo siguiente:

“Los propietarios actuales o futuros de los locales de la planta baja de los bloques números uno, dos y tres, podrán agrupar dichos locales con los colindantes aunque fueren de bloque distinto, o dividirlos o subdividirlos, asignando a los nuevos locales que se formen como consecuencia de tales operaciones el porcentaje de participación que estimen justo dentro del total que los primitivos locales correspondiera, sin precisar para ello de consentimiento alguno de la Comunidad. Los citados locales podrán dedicarse a la actividad que tengan por conveniente sus propietarios, siempre que estén permitidas por las Ordenanzas Municipales. Podrán igualmente decorar la parte de fachada correspondiente a sus respectivos locales y colocar anuncios o letreros, incluso luminosos, en la parte fachada que respectivamente les corresponda.”

Por consiguiente, en el presente caso el título constitutivo anticipa el consentimiento de la comunidad para realizar las operaciones que precise la división de los locales, por lo que no es jurídicamente necesario solicitar un nuevo consentimiento unánime de la comunidad.

La autorización contenida en el título constitutivo para dividir los locales lleva consigo la autorización para que cada local tenga su propia puerta de acceso, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo:

a) En la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 2016 se recoge que:

“En este sentido, debe señalarse que la interpretación estricta del artículo 12 en relación con el artículo 17 de la LPH, que exige la unanimidad de la junta de propietarios para adoptar acuerdos que impliquen modificación de los elementos comunes, ya fue objeto de revisión por esta Sala en su sentencia de 17 de enero de 2012 (núm. 196/2011) que, a los efectos que aquí interesan, declara (fundamento de derecho tercero):

‘(...) Asimismo, y con carácter general se debe tener en cuenta que el artículo 12 LPH en relación con la regla primera del artículo 17 LPH exige la unanimidad de la Junta de propietarios para adoptar acuerdos que impliquen una modificación de los elementos comunes, por constituir una modificación del título constitutivo (SSTS de 22 de octubre de 2008 [RC n.º 245/2003], de 15 de diciembre de 2008 [RC n.º 861/2004] y de 17 de febrero de 2010 [RC n.º 1958/2005]).

Esta doctrina general ha de ser matizada por la jurisprudencia de esta Sala, que considera que las exigencias normativas en materia de mayorías deben ser interpretadas de modo flexible cuando se trata de locales comerciales situados en edificios en régimen de propiedad horizontal. Tratándose de locales comerciales la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, bien porque la finalidad comercial de los locales comporte la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes y dicha modificación debe considerarse implícita en la finalidad comercial de los locales. Esta Jurisprudencia pretende evitar que la aplicación rigurosa de la Ley de Propiedad Horizontal impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa. Al amparo de la falta de unanimidad de los propietarios, se pretendía en muchos casos impedir la aplicación de la norma que autorizaba la realización de determinadas obras recogida en el Título Constitutivo o en los Estatutos, por considerar que la exigencia del consentimiento unánime es una norma de derecho necesario que, como tal, no puede ser modificada por la voluntad de los particulares. La reciente Jurisprudencia ha fijado como únicos límites a la citada autonomía de la voluntad, los recogidos en el artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, esto es, que las obras en los locales genéricamente autorizadas en el Título no menoscaben o alteren la seguridad

del edificio, su estructura general, su configuración exterior o perjudique los derechos de otro propietario ([RC N.º 1010/2006 de 15 de noviembre de 2010]).

Doctrina jurisprudencial que esta Sala ha mantenido inalterada en sentencias posteriores, entre otras, la de 9 de mayo de 2013 (núm. 307/2013) y 16 de septiembre de 2015 (núm. 1617/2014).

Sin embargo, como se desprende de la doctrina jurisprudencial expuesta, esta interpretación flexible también encuentra sus lógicos límites en lo dispuesto imperativamente en el artículo 7. 1 de la LPH entre los que se encuentran que la obra proyectada no perjudique los derechos de los otros propietarios.”

En el presente caso, la división del local es una obra autorizada en los Estatutos, que no menoscaba ni altera la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior, ni perjudica los derechos de otro propietario.

b) La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo se ha pronunciado igualmente, en un supuesto similar, en Sentencia dictada en fecha 14 de febrero de 2022 que señala:

“Para resolver sobre la cuestión que se nos plantea debemos de tener en cuenta la doctrina jurisprudencial aplicable, en supuestos similares, referidos a la realización de obras por parte de los dueños de los locales comerciales, pues si bien se venía exigiendo la unanimidad en base al artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, cuando dichas obras impliquen una importante afección de elementos comunes del inmueble, cuando no exista una previsión en el título constitutivo, como puede ser la instalación de una chimenea para la extracción de humos, gases y olores, desde los locales comerciales, en aplicación de la normativa u ordenanzas municipales de medio ambiente, esta exigencia de unanimidad ha venido siendo suavizada por la jurisprudencia, y en este sentido, la STS 15 de diciembre del 2020 Recurso: 2507/2018.

Tercero. Sobre las obras susceptibles de ser llevadas a efecto por los titulares de locales comerciales:

Esta Sala se ha expresado en diferentes ocasiones sobre la problemática expuesta. Para su resolución se establece un criterio flexible y no exento de la inevitable casuística, a los efectos de determinar la conformidad a derecho de las obras de adecuación de los locales comerciales a los distintos fines de explotación susceptibles de ser destinados, lo que conduce a darles un tratamiento específico diferente del que merecen las obras ejecutadas en los pisos, sitios en las plantas altas de los inmuebles, sometidos al régimen jurídico de la propiedad horizontal, si bien respetando, como no puede ser de otra forma, los límites derivados de la aplicación del art. 7.1 de su ley reguladora, que condiciona la viabilidad de tales modificaciones a no menoscabar o alterar la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, y a no perjudicar los derechos de otro propietario. En definitiva, ponderando tales circunstancias es como procederá la decisión de las controversias relativas a la legalidad de las obras llevadas a efecto en los locales comerciales, como el caso que nos ocupa, lo que encierra una valoración jurídica propia del recurso interpuesto.

Como manifestación de lo expuesto, podemos citar la sentencia 7/2010, de 11 de febrero, en un caso similar al presente, en el que se trataba de la ejecución de una obra, consistente en alargar una ventana de un local hasta el suelo y permitir, de esta forma, el acceso directo desde la calle, en la que se proclamó:

‘Esta Sala tiene declarado que, en la aplicación del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, no cabe idéntica interpretación entre locales de negocio y pisos, con fundamento en que los primeros se ubican generalmente en las plantas bajas y los segundos en las siguientes, y aunque la fachada es todo lo correspondiente al exterior del inmueble en su completa superficie, la zona relativa a los pisos constituye una situación arquitectónica más rígida, donde cualquier modificación puede romper la armonía del conjunto, mientras que en las plantas bajas existe una mayor flexibilidad, tanto en su inicial construcción y acabado, a veces elemental, rudimentario y sin división alguna, como en cualquier cambio de su configuración o aspecto externo, en atención a la naturaleza de la actividad a desarrollar en los locales, siempre mudable, y susceptible de notables transformaciones de destino surgidas por iniciativa de los iniciales titulares, o de sus sucesores, pues, como ejemplo, es distinta su conformación, entre otras, para una cafetería, un supermercado o una oficina bancaria, de manera que la realidad operativa exige alteraciones esenciales para el fin perseguido, que a veces afectarán a la fachada, siempre que no perjudique a otros copropietarios y que la porción utilizada de la misma no sea susceptible de uso o aprovechamiento por el resto de los comuneros (SSTS de 15 y 28 de octubre y 11 de noviembre de 2009).

En este caso, la reforma en alargar la ventana hasta el suelo, con la supresión del escalón y la instalación de una puerta, no supone perjuicio alguno para la Comunidad de Propietarios o los comuneros que merezca ser protegido”.

En el presente caso, “la porción de fachada utilizada” para la puerta de acceso no es “susceptible de uso o aprovechamiento por el resto de los comuneros”, por lo que la instalación de una puerta “no supone perjuicio alguno para la Comunidad de Propietarios o los comuneros que merezca ser protegido”.

Como puede contemplarse en el plano 2 “planta, sección y alzados: estado actual”, en el alzado de la fachada “B” (en la que se ha abierto la puerta) esa porción de fachada estaba ocupada por una amplia ventana que casi llegaba al suelo (dejando un pequeño zócalo), mucho más ancha que la puerta instalada cuyas dimensiones más reducidas pueden contemplarse en el plano 3 “planta, sección y alzados: estado reformado”, en el alzado de la misma fachada “B”, que constan como documentos incorporados al final de la escritura.

c) En la sentencia 728/2010, de 15 de noviembre del Tribunal Supremo, se fijó como doctrina jurisprudencial que:

“(…) cuando en el título constitutivo se prevea la posibilidad de segregación de un local comercial, implícitamente se está autorizando como consecuencia natural de lo anterior la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella. La construcción de la salida independiente no puede afectar a la seguridad, estabilidad y estética del edificio ni puede perjudicar los derechos de terceros. La negativa de la comunidad de propietarios a autorizar la obra es nula por contravenir lo dispuesto en el título constitutivo y por estar amparada en un ejercicio abusivo del Derecho”.

Esta doctrina es plenamente aplicable al presente caso, ya que en el título constitutivo se prevé que los titulares de los locales de negocio pueden dividirlos, lo que implica la apertura de una salida, que no afecta a la seguridad, estabilidad y estética del edificio ni perjudica los derechos de terceros.

d) En sentencia 809/2010, de 22 de diciembre, del Tribunal Supremo se declaró, que:

“La parte recurrente, titular de un local comercial situado en la planta baja, ha abierto tres huecos en la fachada del edificio, amparada por la autorización que le ofrecía los estatutos de la comunidad, sin que durante el desarrollo del pleito, se haya aducido que tales obras hayan menoscabado o alterado la seguridad del edificio o su estructura general. Tampoco se ha acreditado en modo alguno que con la apertura de tales huecos se haya perjudicado los derechos de otro propietario”.

En esta sentencia se reitera como doctrina jurisprudencial, que:

“(…) las obras realizadas por el titular de locales comerciales situados en las plantas bajas de los edificios que afecten a elementos comunes y que estén autorizadas por el Título o los Estatutos de la comunidad de propietarios no se consideran contrarias a derecho, siempre que no afecten a la seguridad o estabilidad del edificio ni perjudiquen el derecho de otro propietario”.

e) Esta doctrina se ratifica, de nuevo, en la sentencia 196/2011, de 17 de enero de 2012, reproducida en la sentencia 737/2015, de 29 de diciembre, del Tribunal Supremo, según la cual:

“Tratándose de locales comerciales la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, bien porque la finalidad comercial de los locales comporte la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes y dicha modificación debe considerarse implícita en la finalidad comercial de los locales. Esta Jurisprudencia pretende evitar que la aplicación rigurosa de la Ley de Propiedad Horizontal impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa. Al amparo de la falta de unanimidad de la comunidad de propietarios, se pretendía en muchos casos impedir la aplicación de la norma que autorizaba la realización de determinadas obras recogida en el Título Constitutivo o en los Estatutos, por considerar que la exigencia del consentimiento unánime es una norma de derecho necesario que, como tal, no puede ser modificada por la voluntad de los particulares. La reciente Jurisprudencia ha fijado como únicos límites a la citada autonomía de la voluntad, los recogidos en el artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, esto es, que las obras en los locales genéricamente autorizadas en el Título no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior o perjudique los derechos de otro propietario (RC n.º 1010/2006 de 15 de noviembre de 2010)”.

f) Posteriormente, podemos citar la sentencia 330/2011, de 18 de mayo, del Tribunal Supremo, reproducida en la sentencia 427/2016, de 27 de junio, del Tribunal Supremo, que se expresó en los términos siguientes:

“La STS de 11 de noviembre de 2009 (RC n.º 625/2005), así como la STS de 30 de septiembre de 2010 (RC n.º 1902/2006), declaran que no cabe idéntica interpretación entre locales de negocio y pisos, con fundamento en que los primeros se ubican generalmente en las plantas bajas y los segundos en las siguientes, y aunque la fachada es todo lo correspondiente al exterior del inmueble en su completa superficie, la zona relativa a los pisos constituye una situación arquitectónica más rígida, mientras que en las plantas bajas existe una mayor flexibilidad, en atención a la naturaleza de la actividad a desarrollar en los locales. De este modo los propietarios de los locales comerciales situados en la planta baja pueden ejecutar obras que supongan la alteración de la fachada del edificio,

siempre y cuando su realización no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general o perjudique los derechos de otros propietarios, cuando ello sea preciso para el desarrollo de su actividad comercial”.

g) De igual forma, con cita de las precitadas sentencias de 11 de noviembre de 2009 y 30 de septiembre de 2010, se expresa la más reciente sentencia 599/2017, de 8 de noviembre, del Tribunal Supremo.

Debemos recordar que en la Resolución de 6 de junio de 2016 se indicó que “En el presente supuesto en el título constitutivo no se contiene regla estatutaria alguna que permita la apertura de huecos en la fachada o accesos diferentes a los existentes que pudiera justificar la innecesidad de consentimiento de la comunidad de propietarios”. La inexistencia de regla estatutaria que autorizara la obra explica que se exigiera la prestación de consentimiento por la Comunidad de Propietarios en dicho caso. Pero, dada la existencia de esta constante y reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, no es conforme a Derecho que el Registro de la Propiedad exija el consentimiento unánime de la Comunidad de Propietarios cuando la obra de división del local está expresamente autorizada en el título constitutivo, ya que, como expresa el Tribunal Supremo, “(...) cuando en el título constitutivo se prevea la posibilidad de segregación de un local comercial, implícitamente se está autorizando como consecuencia natural de lo anterior la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella”. En el presente caso, en el título constitutivo se incluyeron los estatutos, en cuyo artículo segundo se establece la expresa autorización para dividir los locales “sin precisar para ello de consentimiento alguno de la Comunidad”.

Por todo lo expuesto,

Solicitamos que teniendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contra la nota de calificación de 15 de junio de 2023 de la Sra. Registradora de la Propiedad n.º 20 de Madrid doña María Victoria Tenajas López, que fue objeto de calificación sustitutoria por la Sra. Registradora de la Propiedad n.º 3 de San Lorenzo de El Escorial doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, quien con fecha 12 de julio de 2023 confirmó la calificación del Registrador sustituido, en cuanto al defecto subsanable segundo:

“Resultando la creación de una nueva entrada a través de la calle por la zona no edificada, supone una modificación de la fachada del edificio sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, por lo que hace necesario acuerdo por unanimidad, dado que supone la modificación del título constitutivo.”

Y, en su virtud, dicte resolución estimando este recurso y dejando sin efecto el citado defecto subsanable segundo de exigencia de acuerdo por unanimidad de la Comunidad de Propietarios, que no estaba contemplado en la calificación negativa de 22 de febrero de 2021 de la Registradora de la Propiedad número 20 de Madrid doña María Luisa Moreno-Torres Camy, por constituir una *reformatio in peius* no admisible, y por contravenir la jurisprudencia del Tribunal Supremo que permite la apertura de puertas en el caso de división de locales permitidas en el título constitutivo».

V

La registradora de la Propiedad formó expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8 y 18 de la Ley Hipotecaria; 395 y 396 del Código Civil; 5, 7.1 y 10.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 y 28 de octubre y 11 de noviembre de 2009 y 11 de febrero y 15 de noviembre de 2010; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020 y 21 de octubre y 12 de diciembre de 2022.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura por la que se segrega de una finca destinada a local en propiedad horizontal una nueva finca, resultando de su descripción la apertura de una entrada de nueva creación por zona no edificada que también da paso a su vez tanto a la finca segregada como al resto. La registradora, en el único defecto objeto de recurso, opone que, resultando la creación de una nueva entrada a través de la calle por la zona no edificada, supone una modificación de la fachada del edificio sujeto al Régimen de propiedad horizontal, por lo que hace necesario acuerdo por unanimidad, dado que supone la modificación del título constitutivo.

Los recurrentes alegan que el defecto indicado no estaba contemplado en la calificación negativa de 22 de febrero de 2021 de la anterior registradora de la Propiedad de Madrid número 20, por constituir una «reformatio in peius» no admisible, y supone un grave perjuicio para los titulares registrales, dada la práctica imposibilidad de obtener acuerdos unánimes en las comunidades de propietarios, y porque infringe la jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto de la apertura de puertas en locales, aplicable en supuestos como el que nos ocupa, en relación con las obras realizadas por parte de los dueños de locales comerciales.

Argumentan basándose en que «en el título constitutivo se incluyeron los estatutos, en cuyo artículo segundo (...) establece lo siguiente:

“Los propietarios actuales o futuros de los locales de la planta baja de los bloques números uno, dos y tres, podrán agrupar dichos locales con los colindantes aunque fueren de bloque distinto, o dividirlos o subdividirlos, asignando a los nuevos locales que se formen como consecuencia de tales operaciones el porcentaje de participación que estimen justo dentro del total que los primitivos locales correspondiera, sin precisar para ello de consentimiento alguno de la Comunidad. Los citados locales podrán dedicarse a la actividad que tengan por conveniente sus propietarios, siempre que estén permitidas por las Ordenanzas Municipales. Podrán igualmente decorar la parte de fachada correspondiente a sus respectivos locales y colocar anuncios o letreros, incluso luminosos, en la parte fachada que respectivamente les corresponda”.

Por consiguiente, consideran que en el presente caso el título constitutivo anticipa el consentimiento de la comunidad para realizar las operaciones que precise la división de los locales, por lo que no es jurídicamente necesario solicitar un nuevo consentimiento unánime de la comunidad, teniendo en cuenta que, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, la autorización contenida en el título constitutivo para dividir los locales lleva consigo la autorización para que cada local tenga su propia puerta de acceso.

2. En primer lugar, respecto a la alegación de los recurrentes relativa a una previa calificación realizada por la entonces registradora titular de este Registro, debe recordarse que es reiterada la doctrina de esta Dirección General que el registrador al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013 y 25 de julio y 13 de noviembre de 2017, así como, entre las más recientes, las de 21 de octubre y 12 de diciembre de 2022).

De lo anterior no resulta un perjuicio para la seguridad jurídica, ya que los mecanismos previstos en el ordenamiento para la revisión de las decisiones de los registradores, como lo es este expediente de recurso, garantizan a los interesados la defensa de su posición jurídica en términos que su derecho a la inscripción sea revisado y, en su caso, confirmado, así como el establecimiento de criterios uniformes de actuación.

Por tanto, la calificación previa realizada por la anterior registradora en ningún caso puede vincular a la realizada por la registradora calificante del título en el presente caso.

3. La registradora cita en su nota de calificación el contenido de la Resolución de 6 de junio de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la que se analizaba si es susceptible de inscripción una llamada «escritura de adaptación descriptiva de local comercial» que dejaba constancia documental de la existencia de un acceso directo del local a una calle cuando en la descripción registral indicaba que tiene su entrada principal por otra vía pública.

En dicha resolución se partía de lo dispuesto en el artículo 7.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, cuando dispone que «el propietario de cada piso o local podrá 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, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador».

En los fundamentos de la citada resolución se afirmó que la fachada queda incluida por el artículo 395 del Código Civil entre los elementos comunes, «con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores».

No obstante lo anterior, como la misma resolución reconoce, del propio título constitutivo pueden resultar cláusulas que permitan y anticipen el consentimiento requerido por la Ley sobre propiedad horizontal para su modificación, permitiendo que el dueño pueda actuar no sólo sobre los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, comprendidas en su unidad privativa y que le sirvan exclusivamente a él, sino también sobre los elementos comunes siempre que no se altere o menoscabe la seguridad del edificio, su estructura general, configuración exterior o se perjudiquen de cualquier modo los derechos de cualquier otro propietario. Nada impide que puedan ir más allá, facultando inclusive a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad, pues si puede la junta autorizarlo no constando en estatutos, también podrá haber quedado plasmada anticipadamente la voluntad de los propietarios en este sentido en el título constitutivo y dicha autorización conllevará todos los elementos necesarios para su ejecución. Y es que en todo lo que no es normativa imperativa, debe regir la voluntad de los interesados como resulta del último párrafo del artículo 396 del Código Civil.

Bien es cierto, como alega el recurrente en este caso, que la jurisprudencia ha matizado la posibilidad de realizar obras o reformas que afecten a la fachada cuando se trate de locales comerciales, admitiéndola con mayor amplitud que si se tratara de viviendas, pues la finalidad comercial de los locales comporta la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y en atención a la naturaleza de la actividad a desarrollar en los

locales siempre que no perjudique a otros copropietarios y que la porción utilizada de la misma no sea susceptible de uso o aprovechamiento por el resto de los comuneros (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 15 y 28 de octubre y 11 de noviembre de 2009 y 11 de febrero y 15 de noviembre de 2010).

Pero las resoluciones jurisprudenciales, han sido emitidas tras la negativa de la comunidad de propietarios a autorizar las obras, por lo que en ningún caso puede deducirse una interpretación genérica favorable a la innecesariedad de su autorización.

La calificación registral (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) debe basarse en documentos aportados que será bien la previsión estatutaria que autorice a realizar alteraciones en la fachada, bien el correspondiente acuerdo de la comunidad de propietarios, o bien la resolución judicial que estime la demanda frente al acuerdo que no autorizase dichas alteraciones.

Además, no puede el registrador apreciar el ejercicio abusivo de las facultades que a la junta de propietarios corresponden, cuestión reservada a los tribunales y que es consecuencia, lógicamente, de una determinada decisión de la misma. El abuso de derecho es consecuencia del análisis y enjuiciamiento de las circunstancias concurrentes en un determinado supuesto, sin que tal análisis quepa dentro de las competencias funcionales del notario o del registrador.

4. La diferencia en este caso con el conocido por la citada resolución es que, en el presente, la apertura de puerta con modificación de fachada va asociada a una segregación del local que está amparada en una cláusula de los estatutos inscritos, por lo que el presente expediente se centra en analizar si la concreta cláusula estatutaria autoriza también la modificación descriptiva pretendida, que es lo que discute registradora.

Así, el artículo segundo de los estatutos señala: «Los propietarios actuales o futuros de los locales de la planta baja de los bloques números uno, dos y tres, podrán agrupar dichos locales con los colindantes aunque fueren de bloque distinto, o dividirlos o subdividirlos, asignando a los nuevos locales que se formen como consecuencia de tales operaciones el porcentaje de participación que estimen justo dentro del total que los primitivos locales correspondiera, sin precisar para ello de consentimiento alguno de la Comunidad. Los citados locales podrán dedicarse a la actividad que tengan por conveniente sus propietarios, siempre que estén permitidas por las Ordenanzas Municipales. Podrán igualmente decorar la parte de fachada correspondiente a sus respectivos locales y colocar anuncios o letreros, incluso luminosos, en la parte fachada que respectivamente les corresponda».

En este punto procede citar la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 2010 que fija como doctrina jurisprudencial «que cuando en el título constitutivo se prevea la posibilidad de segregación de un local comercial, implícitamente se está autorizando como consecuencia natural de lo anterior la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella. La construcción de la salida independiente no puede afectar a la seguridad, estabilidad y estética del edificio ni puede perjudicar los derechos de terceros. La negativa de la comunidad de propietarios a autorizar la obra, es nula por contravenir lo dispuesto en el título constitutivo y por estar amparada en un ejercicio abusivo del Derecho».

La aplicación de esta doctrina en la jurisprudencia se basa en asumir que con la autorización estatutaria para segregar hay que admitir también las consecuencias naturales de dicha autorización, con la lógica apertura de un acceso directo e independiente del local matriz, especialmente cuando de no ser así el local quedaría inoperativo por falta de toda salida exterior y cuando dadas las características del hueco no se afecta la seguridad del edificio o su estructura general o se perjudica los derechos de los demás propietarios, quedando únicamente alterado el estado exterior de la fachada.

Es evidente que esos particulares condicionantes constituyen una cuestión casuística cuyas circunstancias de hecho escapan al alcance de la calificación registral. En particular, las concretas alteraciones constructivas, el abuso de derecho, o el perjuicio objetivo que las mismas puedan ocasionar a la comunidad o a algún propietario.

Desde otro punto de vista, tampoco puede sostenerse que esas particulares circunstancias, y su incidencia, justifiquen siempre y en todo caso la necesidad de que la actuación sea autorizada por la comunidad, pues de lo contrario eliminaría la trascendencia registral de una cláusula establecida en los estatutos inscritos en perjuicio de quien adquirió el local confiando en las facultades estatutarias.

Nótese que la propia Ley sobre propiedad horizontal –cfr. artículo 10.3– diferencia entre la autorización comunitaria requerida para 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; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, de la necesaria para la fijación de las nuevas cuotas de participación de las fincas resultantes, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, que «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».

Por lo que, de seguirse la interpretación restrictiva antes expuesta, la inclusión en estatutos de una cláusula que autorice la segregación de locales y fijación de cuotas, sin necesidad de acuerdo comunitario, devendría siempre inútil al quedar en todo caso condicionada a la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar.

De este modo cobra todo sentido la doctrina jurisprudencial antes citada, al considerar que cuando en el título constitutivo se prevea la posibilidad de segregación de un local comercial, implícitamente se está autorizando como consecuencia natural las obras y modificaciones que la misma necesite, salvo que la misma cláusula las limite o condicione de forma expresa.

De la cláusula en cuestión resulta una facultad general para reconfigurar el local comercial, mediante su agrupación y división «sin precisar para ello de consentimiento alguno de la Comunidad», por lo que tal y como está prevista la misma y la doctrina jurisprudencial antes citada, debe concluirse que el acto documentado en la escritura calificada, esto es, segregación, declaración de resto y consecuente modificación de descripción, se encuentra amparado en la mencionada facultad estatutaria.

Esta conclusión desde un punto de vista registral no prejuzga las eventuales acciones de la comunidad o de otros propietarios que consideren que las particulares circunstancias de hecho comprometen la seguridad, estabilidad y estética del edificio o causan eventuales perjuicios a los demás propietarios, pero las mismas deben ventilarse en sede judicial mediante la práctica de las pruebas oportunas.

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

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, 2 de noviembre de 2023. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.