

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20533 *Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 36 a inscribir una escritura de modificación de los estatutos de la propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don J. O. G. V., como presidente y secretario-administrador de la Comunidad de Propietarios de la calle (...) de Madrid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 36, doña María Eulalia Martínez Martino, a inscribir una escritura de modificación de los estatutos de la propiedad horizontal.

Hechos

I

El día 18 de diciembre de 2023 se autorizó por el notario de Madrid, don Celso Méndez Ureña, con el número 6.617 de protocolo, una escritura en virtud de la cual se formalizaba una modificación de los estatutos de la propiedad horizontal de un edificio sito en Madrid, finca registral número 2.201 del Registro de la Propiedad de Madrid número 36.

En concreto, y en virtud de acuerdo de la junta extraordinaria celebrada el día 29 de mayo de 2023 con asistencia de un único propietario de la comunidad, la sociedad «Vías y Canteras, SL», titular registral de la finca 2.301, con una cuota de participación, según resulta del Registro, de 6,50 % (aunque se hacía constar en la escritura que le correspondía una cuota de 7,44 %), se adoptó por unanimidad de los asistentes dar nueva redacción a una cláusula de los estatutos de la propiedad horizontal de modo tal que pasa de tener esta redacción, así inscrita en su día en el Registro de la Propiedad, «a) El propietario o propietarios sucesivos del garaje, local comercial y local oficina descritos respectivamente bajo los números 1, 2 y 3 de parcelación, tendrán en todo momento la facultad de dividir en dos o más dichas fincas, segregar de ellas partes de las mismas y agruparlos con otro y otros colindantes sin necesidad del consentimiento de los restantes propietarios del inmueble, siempre que al efectuar dichas operaciones, no sufran menoscabo alguno de los demás elementos privativos o comunes del inmueble, ni se modifiquen las cuotas de participación de los restantes elementos privativos del mismo», a tener la siguiente redacción «a) Se prohíbe expresamente que el propietario o propietarios sucesivos de todos y cada uno de los inmuebles que forman esta división horizontal ostente o goce de facultad alguna para dividir en dos o más dichas fincas, segregar de ellos partes de los mismos y agruparlos con otro y otros colindantes. Por otro lado, se establece la prohibición de constituir nuevas divisiones horizontales sin el consentimiento unánime de la totalidad de los propietarios de los inmuebles que integran la actual división horizontal».

Según resultaba de la misma escritura, el acuerdo adoptado fue notificado por burofax de fecha 2 de junio de 2023 a la sociedad «Construcciones y Promociones, SA», titular registral de los restantes elementos privativos del edificio, y recibido el día 5 de junio de 2023, haciéndose constar la circunstancia de haber transcurrido más de treinta días desde la notificación sin que la referida sociedad hubiese manifestado oposición alguna así como la circunstancia de no hallarse la misma al corriente del pago de las cuotas de la comunidad. Asimismo, se hace constar en el acta que la entidad

«Construcciones y Promociones, SA», se encontraba privada del derecho de voto al no estar al corriente del pago de las cuotas de la comunidad.

En dicha escritura compareció don J. O. G. V. en representación de la sociedad «Vías y Canteras, SL», sociedad que ostentaba la condición de presidente y secretario-administrador de la comunidad de propietarios en virtud de acuerdo adoptado por la junta de constitución de la comunidad de propietarios de fecha 22 de marzo de 2021, estando especialmente facultado además el presidente para la elevación a público del acuerdo, en virtud de acuerdo adoptado por la junta general extraordinaria de fecha 29 de mayo de 2023, según se acreditaba con certificación que se incorporaba expedida por el secretario-administrador de la comunidad con el visto bueno del presidente, con firma legitimada por el notario autorizante de la escritura, quien protocolizaba el certificado.

Junto con la escritura se aportaba el libro de actas que contenía hasta seis actas relativas a las juntas celebradas desde la constitución de la propiedad horizontal en el año 2021. El libro de actas constaba diligenciado según certificación expedida por el registrador de la Propiedad accidental el día 30 de marzo de 2021.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad número de Madrid número 36, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«N.º entrada: 340/2024 Asiento: 757 Diario: 68.

Documento presentado: Escritura autorizada por el notario de Madrid Don Celso Méndez Ureña, el dieciocho de diciembre de dos mil veintitrés, protocolo 6617.

Hechos:

En la escritura que provoca la presente nota de calificación se formaliza la modificación de Estatutos de la Propiedad Horizontal de la finca registral 2.201.

Según el Registro el piso (...), registral 2301, con una cuota del 6,50 por ciento, es propiedad de Vías y Canteras SL; estando inscritos el resto de elementos a nombre de Construcciones y Promociones SA, que reúne el resto de cuotas. Entre los elementos se encuentran el local de garaje, el local comercial y el local de oficina –elementos 1, 2 y 3 respectivamente de la división horizontal–, fincas, también respectivas, 2293, 2294 y 2295.

Se modifica la norma estatutaria que consta en el Registro y que reproducida es como sigue: “a) El propietario o propietarios sucesivos del garaje, local comercial y local oficina descritos respectivamente bajo los números 1, 2 y 3 de parcelación, tendrán en todo momento la facultad de dividir en dos o más dichas fincas, segregar de ellas partes de las mismas y agruparlos con otro y otros colindantes sin necesidad del consentimiento de los restantes propietarios del inmueble, siempre que al efectuar dichas operaciones, no sufran menoscabo alguno de los demás elementos privativos o comunes del inmueble, ni se modifiquen las cuotas de participación de los restantes elementos privativos del mismo”.

Y que pasa a tener la siguiente redacción: “a) Se prohíbe expresamente que el propietario o propietarios sucesivos de todos y cada uno de los inmuebles que forman esta división horizontal ostente o goce de facultad alguna para dividir en dos o más dichas fincas, segregar de ellos partes de los mismos y agruparlos con otro y otros colindantes. Por otro lado se establece la prohibición de constituir nuevas divisiones horizontales sin el consentimiento unánime de la totalidad de los propietarios de los inmuebles que integran la actual división horizontal”.

Por otro lado en la escritura comparece don J. O. G. V., como Presidente y Consejero Delegado de Vías y Canteras, SL, es decir, como persona física representante de dicha mercantil, que ostenta el cargo de Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios, para el que fue nombrado en la Junta de Constitución de la Comunidad de 22 de marzo de 2021 y se encuentra, además, especialmente facultado por los

acuerdos de la Junta extraordinaria de 29 de mayo de 2023, según resulta de la certificación que se exhibe al Notario autorizante y que incorpora firmada por don O. como Secretario Administrador con el Visto bueno del Presidente que es el mismo compareciente don O. y cuya firma legitima el notario autorizante. Asimismo, consta que el acuerdo de modificación de Estatutos fue notificado al otro copropietario no asistente mediante burofax que se exhibe al notario y que incorpora y que han transcurrido más de 30 días sin que Construcciones y Promociones SA haya manifestado oposición al mismo, por lo que se entiende aprobado por unanimidad. Asimismo se deja constancia de que dicho propietario no está al corriente de pago de las cuotas de Comunidad, por lo que no puede emitir voto alguno al amparo de lo previsto en el artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Junto con la escritura se ha aportado el libro de actas que contiene hasta 6 actas relativas a sendas juntas; entre ellas el acta número 4 de la Junta de 29 de mayo de 2023 en la que consta el acuerdo de modificación de Estatutos en los términos recogidos en la escritura y en la certificación incorporada a la misma; es decir, adoptada en segunda convocatoria por el único asistente Vías y Canteras, SL, y con notificación al otro propietario sin oposición.

El acta número 1 es la de constitución de la Comunidad de propietarios celebrada en segunda convocatoria con la única asistencia de Vías y Canteras y aprobada por unanimidad del único asistente, en la que se nombran los cargos accidentales de Presidente, Administrador y Secretario que recaen en el propietario asistente Vías y Canteras, SL.

El acta número 2 se refiere a otra junta celebrada en segunda convocatoria en los mismos términos que la anterior con asistencia únicamente de Vías y Canteras, SL, en la que se aprueba el acta de la junta de Constitución, entre otros acuerdos, por unanimidad del único asistente.

El acta número tres se refiere a otra junta en la que se incluye como punto 2.º del orden del día la renovación de cargos; a esta junta acuden los dos propietarios pero se hace constar que Construcción y Promociones SA no tiene derecho a voto por no estar al corriente de las cuotas, por lo que no se aprueba la renovación de cargos al votar en contra el único asistente y, en consecuencia, existir unanimidad de los asistentes.

Las actas números 5 y 6 se refieren a sendas juntas celebradas en segunda convocatoria con la única asistencia de Vías y Canteras, SL, en las que se deja constancia de que el propietario ausente no tiene derecho a votar por no estar al corriente de pago de las cuotas de comunidad, por lo que la aprobación de los acuerdos se hace por mayoría del único asistente. En estas juntas se aprueba la renovación de cargos y la ratificación de la renovación respectivamente, recayendo todos los cargos en la propietaria Vías y Canteras y su representación en don O.

Fundamentos de Derecho:

Los defectos que impiden la inscripción son los siguientes:

1.º) No se considera acreditada la legítima representación de don O. como presidente y secretario, y tampoco se considera válidamente adoptado el acuerdo comunitario de modificación de Estatutos.

Hay que tener en cuenta la anómala situación de esta comunidad de propietarios en la que solo existen dos propietarios, uno de los cuales reúne la mayoría de las cuotas.

Además este propietario no acude a la junta en la que se adopta el acuerdo de modificación de Estatutos, ni tampoco a las dos últimas de renovación de los cargos. Sin que, por otro lado, se haya acreditado que se le notificó el acta de estas dos últimas juntas. A ello hay que añadir que por no estar al corriente en el pago de las cuotas de comunidad no tiene derecho a voto, por lo que es indiferente su asistencia a efectos de adoptar acuerdos.

Esto implica que todos los acuerdos, incluida la propia constitución de la comunidad de propietarios, están tomados por un único propietario que no tiene la mayoría de las

cuotas y en el que recaen todos los cargos de la Comunidad. Es por tanto, indiscutible que no existe el acuerdo de voluntades que preside la Ley de Propiedad Horizontal como principio básico para la adopción de acuerdos a través de los quórum y mayorías de propietarios y cuotas que recoge en su articulado.

Por mucho que se pretende cumplir la cuota de la Ley, hablando de mayoría de asistentes, es indiscutible que la exclusiva voluntad de un propietario (por las circunstancias particulares de esta comunidad) no puede decidir la vida de la misma, sin perjuicio de que la actitud de no colaboración del otro propietario paralice la vida de la comunidad pueda ser objeto de reclamación judicial.

2.º) En segundo lugar no basta el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios sino que en el presente caso es necesario el consentimiento individual del propietario Construcciones y Promociones, SA, como titular de los elementos de la Propiedad Horizontal afectados por el acuerdo adoptado.

En este sentido hay que tener en cuenta que en los Estatutos inscritos en el Registro consta que el propietario o propietarios sucesivos del garaje, local comercial y local de oficina podrá dividirlos, segregarlos y agruparlos a otros colindantes sin el consentimiento de la Junta de Propietarios; por tanto la norma estatutaria atribuye dicha facultad exclusivamente al propietario de los citados elementos. Con la modificación de los Estatutos que se pretende inscribir se priva a dicho propietario de la citada facultad aunque la prohibición se hace extensiva a todos los propietarios de la Comunidad.

Es indudable que la modificación de estatutos afecta directamente al derecho de dominio de un propietario concreto al que se le priva de unas facultades de las que gozaba según los estatutos inscritos.

En este sentido hay que recordar la doctrina del Centro Directivo en materia de propiedad horizontal que distingue entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario; y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (según la adecuada interpretación de los artículos 3, 8 y 18 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Esta doctrina del Centro Directivo es muy reiterada, por lo que se pueden citar, entre otras, las Resoluciones de 23 de mayo de 2.001, 12 de diciembre de 2002, 4 de mayo de 2004, 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005, 19 de abril de 2007, 17 de enero y 27 de julio de 2.018, 1 de junio de 2020 y 25 de febrero de 2.021.

En conclusión, se trata de un acuerdo que requiere el doble consentimiento, es decir, el comunitario y el consentimiento individual del propietario Construcciones y Promociones SA. El comunitario, en la medida que la nueva redacción dada a la cláusula estatutaria afecta a todos los propietarios; si bien el consentimiento colectivo no se entiende válidamente prestado por las razones expuestas en el apartado 1.º de esta nota. Y el consentimiento individual en la medida que la nueva redacción dada a la cláusula estatutaria priva al propietario Construcciones y Promociones, SA, de una facultad dominical de la que gozaba.

Por tanto, al tratarse de un acuerdo que afecta al derecho de dominio de un propietario titular de los elementos de la propiedad horizontal afectados es necesario su consentimiento individualizado el cual debe constar en documento público para su acceso al Registro. Todo ello por exigencias del principio de tracto sucesivo proclamado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta del artículo 17, regla 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, siendo necesario el consentimiento expreso del titular registral Construcciones y Promociones SA.

Siendo insubsanable el defecto, se deniega la inscripción.

Esta nota de calificación puede (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Eulalia Martínez Martino registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 36 a día treinta de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares número 1, doña Amalia Crespo Torres, quien, el día 1 de marzo de 2024, confirmó los defectos invocados por la registradora sustituida en los siguientes términos:

«Defecto 1: “No se considera acreditada la legítima representación de don Ovidio como presidente y secretario, y tampoco se considera válidamente adoptado el acuerdo comunitario de modificación de estatutos”. Se confirma.

No existe en la adopción de los acuerdos, entre los que se incluyen los de nombramiento de los cargos, el acuerdo de voluntades que recoge la Ley de Propiedad Horizontal como principio básico para la adopción de acuerdos.

De conformidad con el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal:

“6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

7. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, o su vez, representen lo mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por lo mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas”.

Parece que la exclusiva voluntad de un propietario que representa una cuota del 6,50 % de la totalidad no es suficiente para la adopción de acuerdos modificativos del título constitutivo, pues de la aplicación literal de la ley resultaría un resultado contrario a la finalidad de la misma, dando validez a un acuerdo adoptado por una minoría y no por una mayoría. Sin perjuicio de, como el propio artículo 17 contempla, se pueda acudir a la vía judicial para solucionar los casos peculiares como el que se califica, en los que no pueda obtenerse la mayoría por los cauces ordinarios.

No puede tenerse en cuenta para esta calificación documentos ni resoluciones judiciales que no tuviera a la vista la registradora que en su día calificó.

Defecto 2: “No basta el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios sino que en el presente caso es necesario el consentimiento individual del propietario Construcciones y Promociones S.A. como titular de los elementos de la Propiedad Horizontal afectados por el acuerdo adoptado”. Se confirma.

A la vista de las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública tales como las de 1 de junio de 2020, o 25 de febrero de 2021, debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, que puede adoptar la Junta de Propietarios, y los actos que afectan al contenido esencial del derecho de dominio, que requieren además el consentimiento individual del propietario afectado.

En el caso que nos ocupa, en el acuerdo que se pretende adoptar se modifican los estatutos para recortar los derechos que tenían los propietarios de los garajes y locales para dividirlos y segregarlos y agruparlos a los colindantes sin contar con el

consentimiento de los demás propietarios. Por lo tanto se están limitando las facultades dominicales de las que gozaban tales propietarios, por lo que se está afectando al contenido esencial de su derecho de dominio y por lo tanto se requiere su consentimiento.»

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. O. G. V., como presidente y secretario-administrador de una comunidad de propietarios de Madrid, interpuso recurso el día 25 de abril de 2024 mediante escrito que exponía las siguientes alegaciones:

«Previa. Informativas conexionadas con la calificación de la Sra. registradora de la Propiedad n.º 36 de Madrid, doña Eulalia Martínez Martino.

Es oportuno, con carácter informativo, poner en conocimiento de la DGSJYFP, a la que tenemos el honor de dirigirnos, lo siguiente:

i. La Comunidad de Propietarios de la (...), a la que represento legalmente, está formada por dos únicos propietarios, a saber: Vías y Canteras, SL, (en adelante, Vycasa), propietaria de la vivienda (...) del edificio, con una cuota de participación en los elementos comunes del edificio del 7,44 % y Construcciones y Promociones, SA, (en adelante, Cypsa), con una cuota de participación en los elementos comunes del edificio del 92,56 %, restante. Así consta en la Sentencia N.º 382/2016, que es firme, dictada, el 22-12-2016, por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 13 de Madrid en el Procedimiento Ordinario 1523/2013-F (...)

ii. Dicha Sentencia recoge también que el actual Presidente, Secretario y Administrador de la Comunidad de Propietarios de la Calle (...), D. J. G. V., es accionista de Cypsa, copropietaria del edificio con el 92,56 % de los elementos comunes del edificio, ostentando D. J. una cuota de participación en el capital social de la misma del 19,60 %.

iii. Hacemos especial hincapié, por lo que aquí hace al caso, al Fundamento de Derecho Segundo de la Sentencia N.º 382/2016, del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 13 de Madrid, por cuanto en la misma se declara y determina que:

iii.1 “Segundo. Planteada en estos términos la primera de las cuestiones viene referida a la legitimación de las partes, derivada de la discutida existencia de una comunidad de propietarios de propiedad horizontal...”

Además de lo anterior, en el presente caso consta acreditado que se formó la citada comunidad mediante el correspondiente título constitutivo de propiedad horizontal (art. 2.a y 5 LPH), pues consta en la escritura de compraventa de la vivienda de la demandante que sobre el solar adquirido fue declarada obra nueva y se practicó la división horizontal en escritura otorgada el 6 de Mayo de 1983 (doc. 2, folios 45 y sig.), y a ella hace referencia expresamente la demandante en el hecho primero-III de su demanda, e incluso se determina la cuota de participación en los gastos comunes de la citada vivienda.

El hecho de que la Comunidad de Propietarios no haya designado todavía sus órganos de representación (Presidente y Secretario) no significa, ni puede significar, que no se haya constituido en régimen de propiedad horizontal y le sea aplicable la Ley especial. Ciertamente se trata de una situación peculiar que tan sólo se explica por el hecho de que la propietaria inicial del edificio es una sociedad familiar, de la que parecen formar parte los hermanos G. V., y la ahora demandante es una sociedad cuyo representante legal es uno de los hermanos G. V., don J., encontrándose las relaciones entre ellos muy deterioradas de modo que se impide todo consenso sobre el nombramiento de los cargos representativos. Pero aun así la Ley aplicable es la Ley de Propiedad Horizontal, pues, como ya se ha dicho, fue constituida en el modo y con los requisitos establecidos en el artículo 5 LPH al otorgarse el correspondiente título constitutivo e incluso la aplicación de este régimen jurídico especial resultaría de la

coexistencia de elementos privativos y comunes, como señalan las SSTs, de 16-6-95 EDJ y 7-4-03 entre otras, que determinan la posibilidad de la existencia de un régimen jurídico de propiedad horizontal 'de facto', sin que el título constitutivo sea elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la Comunidad, como tampoco lo es la inscripción en el Registro, requisito que igualmente carece de efectos constitutivos, sino simplemente a efectos de publicidad y en cuanto a terceros.

Ciertamente el artículo 13-8 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece la posibilidad de que cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos, pero en este caso esto no resulta acreditado...

Ciertamente en este caso no se ha procedido al nombramiento de cargos, por lo que no existe Presidente, habiendo venido tratando las partes los temas referidos al edificio en cuestión en la Juntas de la sociedad que era inicialmente propietaria de todo el inmueble y que ahora es la demandada, en una clara confusión de personalidades, sin que tampoco el demandante haya interesado en momento alguno la formación de los órganos comunitarios salvo meras manifestaciones, a pesar de las opciones que al respecto le da la LPH.

Así las cosas, en el presente caso, y dada la inexistencia de esa comunidad de propietarios, lo que no puede es negarse la legitimación de la demandada, pues al carecer de personalidad independiente la citada comunidad, no puede negarse legitimación a quienes forman la misma, y en este caso el único comunero propietario del edificio, junto con la demandante, es la demandada, por lo que dada la inexistencia de órganos representativos de la comunidad no existe óbice para demandar a los comuneros que la forman, dado que, en este caso, además es tan sólo uno." (...).

Es decir, la Sentencia N.º 382/2016 determinó con palmaria nitidez la existencia de dos únicos propietarios de los inmuebles del edificio de la Calle (...) de Madrid, a saber: Vías y Canteras, S.L (Vycasa, demandante entonces) y Construcciones y Promociones, S.A. (Cypsa, demandada en dicho PO).

iii.2 Asimismo la meritada Sentencia N.º 382/2016 en el fundamento de Derecho tercero, recoge lo que sigue: "...De la prueba practicada no aparece prueba alguna que ayude a determinar la cuota de participación de cada uno de los elementos privativos que conforman la comunidad de propietarios en los términos que recoge el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal –superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes–, ahora bien la propia demandante pone de manifiesto en el hecho Primero-II de la demanda, que la vivienda de su propiedad, a pesar de ostentar un 6,50% de cuota de participación según el Registro de la Propiedad –debe entenderse según el título constitutivo–, tiene una cuota de participación real del 7,44% aproximadamente, al no haberse llegado a construir uno de los sótanos; y por tanto, dado que la demandada muestra su conformidad con el citado porcentaje en el hecho previo-III, procede fijar el mismo en dicho porcentaje." (...).

En resumen, quedó determinado en dicha Sentencia que, a la copropietaria Vycasa, le corresponde el 7,44% de participación en los elementos comunes del edificio, en tanto que a la copropietaria Cypsa le quedó atribuido el 92,56% de participación en los elementos comunes del edificio.

iii.3 Es relevante indicar también que, en el referido PO 1523/2013, que dio lugar a la Sentencia N.º 382/2016 del Juzgado n.º 13 de Madrid, la copropietaria Cypsa reconoció de manera palmaria y real, en su escrito de contestación a la demanda, que la Comunidad, cuyo objeto es el edificio del que forma parte el piso de la copropietaria Vycasa, es una Comunidad en régimen de Propiedad Horizontal (Hecho Segundo de la contestación a la demanda, justificando así la falta de legitimación pasiva al ser demandada y al exigir que se demandase a la Comunidad de Propietarios) (...).

Consecuentemente, continuaba diciendo Cypsa en dicha contestación, entre otras cuestiones, que Vycasa tenía que haber demandado a la Comunidad de Propietarios, y no a Cypsa, de lo que resultaba (según su propia argumentación) la falta de legitimación pasiva frente a la copropietaria Cypsa.

También en dicho escrito de contestación a la demanda en el referido PO 1523/2013 señalaba la copropietaria Cypsa que Vycasa ignoraba inexplicablemente que la Sentencia N.º 64/2013, dictada el 11-03-2013, en el PO 946/2011, del Juzgado de 1.ª Instancia N.º 72 de Madrid, que era firme.

Pero era Cypsa, en realidad, la que desdeñaba dicho pronunciamiento judicial y pasaba absolutamente por alto lo acordado en el mismo, como resulta palmario tras la lectura de la Sentencia N.º 64/2013, dictada en el PO 946/2011, en la que se determinaba con meridiana nitidez cómo debieron haberse hecho las cosas, y deberían hacerse a partir de entonces, señalando que debía ser convocada la Junta de la Comunidad de Propietarios en la que tomar las decisiones que afectaran a la misma (nombramiento de sus órganos rectores y acuerdos de reparación, en su caso) (...)

La propia Sentencia señalaba en el Fundamento de Derecho Segundo que "...La demandada Comunidad de Propietarios de la c/ (...) no contestó a la demanda por lo que, mediante Diligencia de Ordenación de fecha 22 de diciembre de 2011, se la declaró en rebeldía". (...)

No obstante lo anterior, también en la propia Sentencia N.º 64/2013 que rectificaba la resolución anterior de declaración de rebeldía de la CP, se recogía en los fundamentos de Derecho segundo y en el tercero que "...la codemandada al manifestar que el 6 de mayo de 1983 la única propietaria de todo el edificio era Cypsa (Doc. n.º 4 de la demanda) y, en consecuencia, no existía 'comunidad de propietarios'.

Y continúa "...la Comunidad de Propietarios nunca ha actuado como tal y carece de órganos rectores por lo que es imposible declararla en rebeldía...".

Por último, es preciso señalar, en otro orden de cosas, que, en esta ocasión, la representación legal de Cypsa decía la verdad respecto a que la Sentencia del Juzgado n.º 72 no fue recurrida en apelación por Vycasa, a pesar de los indudables fundamentos jurídicos que apoyaban dicho recurso. De haberse llevado a cabo el mismo, la demora en la resolución judicial de un recurso de apelación –durante al menos dos años– hubiera perjudicado en exceso a la copropietaria Vycasa y a la Comunidad de Propietarios, pues no se podría poner en servicio, ni actuar sobre la vivienda hasta tanto se hubiera resuelto el R. de Apelación. Y entretanto la citada vivienda seguía presentando una situación de inhabitabilidad manifiesta por cuanto seguía teniendo importantes filtraciones por agua, como quedó acreditado en el informe pericial emitido por el profesional nombrado por el propio Juzgado de Instancia N.º 72 y, posteriormente, por el Juzgado n.º 13 de Madrid, al que hubo de acudir la copropietaria Vycasa posteriormente.

Era objetivo prioritario y perentorio principal de la copropietaria Vycasa y la propia Comunidad de Propietarios eliminar, mediante las obras de mantenimiento y reparación de la cubierta del edificio y otras que eran necesarias, las filtraciones por agua que hacían inhabitable dicha vivienda y otras zonas comunes del edificio, tales como las escaleras del mismo y otras dependencias comunes, como así se demostró.

Así la CP, y también Vycasa, se han visto y se están viendo obligadas a soportar los daños y perjuicios, –económicos y morales–, causados por las permanentes coacciones de Cypsa respecto al mantenimiento y conservación del edificio, respecto al funcionamiento de las instalaciones comunes e, incluso aún más, respecto a la entrada a determinadas zonas comunes del edificio a las que se impide aún, en manifiesto abuso de derecho, su acceso a la copropietaria Vycasa.

En el antedicho sentido y como prueba de lo señalado es preciso referirnos a los documentos acreditativos que se acompañan seguidamente. Así:

A. (...) una Escritura protocolizada notarialmente al N.º 3.040, del 11-12-2020, con las manifestaciones efectuadas por el inquilino de la vivienda de la planta (...), en la que se hace constar las humedades padecidas en dicha vivienda en varias fechas, incluso

ante el responsable de los trabajos llevados a cabo en las obras de la cubierta del edificio, D. J. G. C., que se personó en la citada vivienda para su verificación.

En la citada Escritura se incorporan dos informes periciales emitidos por “Claquin Reparaciones, SL”, empresa enviada por la aseguradora Generali, SA, cuya póliza fue suscrita previsiblemente por Cypsa en el año 2019, dado que Vycasa no fue informada de ello, ni la fue facilitada copia de la misma. El otro informe fue suscrito por el arquitecto técnico D. J. M. N. G., enviado por la aseguradora BBVA, cuya póliza de hogar fue suscrita por el inquilino de la vivienda, al arrendar la misma.

En tal sentido, los citados peritos, tras acceder a la cubierta del edificio dejaron constancia de que “una vez verificado el estado de la cubierta... el trabajo de impermeabilización de la azotea estaba mal efectuado.

Y asimismo, que el origen de las filtraciones de agua provienen de la cubierta del edificio al haber sido realizados los trabajos de impermeabilización de la misma deficientemente”.

Lo anterior se ratifica igualmente en la carta del 30-9-2020 y otras comunicaciones remitidas por el Centro Operativo de Siniestros de Generali, enviada a Cypsa, siendo facilitada por la Cia.Generali al representante de Vycasa (...).

Dicho Centro literalmente expresaba que: “Le informamos que la póliza suscrita con nuestra entidad cubre los daños originados por las filtraciones del agua de lluvia, pero no la reparación de la causa que las origina. Por consiguiente, le trasladamos la necesidad de realizar las reparaciones necesarias para evitar posteriores siniestros por esta misma causa.

Según información facilitada por nuestros profesionales y una vez realizada la visita técnica en el riesgo, se localiza filtraciones por cubierta”.

Es de advertir que, según hemos tenido conocimiento de que Cypsa procedió presuntamente a contratar la referida póliza de seguro, por primera vez, a finales del año 2019, con el fin de repercutir supuestamente a Generali los costes de los daños, que aquélla ya conocía, y que eran responsabilidad de su vinculada Inprocosa, pues se habían producido nuevas filtraciones de agua de lluvia por la cubierta del edificio, que afectaban directamente a Vycasa como propietaria de la vivienda (...) tras la realización de las obras por Inprocosa.

Y hasta la fecha y a pesar del conocimiento que tienen la copropietaria Cypsa y la ejecutora de las obras Inprocosa, que están en garantía, no han procedido a llevar a cabo las reparaciones necesarias con el fin de evitar, al menos, los daños y perjuicios que se están ocasionando aún a la copropietaria Vycasa en su vivienda (...) a causa de las filtraciones por agua procedentes de la cubierta comunitaria del edificio.

B. Del mismo modo anterior (...) se suscribió también otra escritura protocolizada notarialmente al n.º 3.041, del 11-12-2020, que recogía las manifestaciones efectuadas por el inquilino de la vivienda de la planta (...), en la que hacía constar la falta de suministro eléctrico a dicha vivienda.

Dicha Escritura recoge también el coste del servicio prestado de urgencia en sábado, a las 18,40 horas, por importe de 263,78 euros, por el que se rehabilitó el suministro de luz a la misma, aunque su valor no le ha sido reintegrado aún a la copropietaria Vycasa, si bien su importe ha sido cobrado por Cypsa, apropiándose indebidamente de dicha cuantía, aunque el daño lo sufrió la propietaria de la vivienda (...) Vycasa.

Es decir, cuando ha existido algún problema, Vycasa ha tenido que resolverlo a su costa y, por el contrario, se ha tenido que conformar, aún en contra de su voluntad, soportando las irregulares situaciones impuestas en todo momento por Cypsa, (dado que Vycasa ha evitado emplear la violencia en defensa de sus derechos).

C. En relación con lo expuesto, mediante carta certificada de fecha 28-12-2020 [sic], la copropietaria Vycasa reiteró a la otra copropietaria Cypsa las filtraciones de agua en su vivienda desde el 21-04-2019, así como el coste de la falta del suministro eléctrico en la vivienda, además de requerirla para la constitución de la CP y la entrega de llaves de las zonas comunes del edificio (...).

A estos efectos y por analogía y similitud invocamos de aplicación la reciente STS n.º 80/2024, dictada en fecha 23-01-2024 en relación con las filtraciones de agua por la cubierta del edificio en detallada interpretación de los preceptos recogidos en la correspondiente Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

iv. Lo anteriormente señalado ha dado origen a la formulación de una querrela criminal seguida ante el Juzgado de Instrucción N.º 50 de Madrid que dictó, en fecha del 20-01-2022, un auto por el que acordaba la apertura de juicio oral y se tenía por formulada acusación contra Inprocosa y Cypsa, D. F. G. R., D. P. A. G. V., D. J. G. C. y D. T. G. V. por un delito de falsificación de documentos mercantiles, un delito societario de falsedad en las cuentas anuales y un delito de estafa, en relación con las obras de impermeabilización de la cubierta del edificio a las cuales nos hemos referido anteriormente (...).

El procedimiento se encuentra en la actualidad en el Juzgado de lo Penal n.º 23 de Madrid, pendiente de señalamiento del juicio.

En definitiva, Cypsa ha pretendido seguir ejerciendo de manera inquisitorial el control sobre el edificio de forma absoluta, en claro perjuicio de la otra copropietaria del mismo, para así seguir sometiendo a Vycasa a sus coactivas imposiciones, resultando dicha situación real y altamente insostenible para la copropietaria Vycasa.

Son ociosas racionalmente, por tanto, otras diversas consideraciones y reiterativas manifestaciones de Cypsa, que evitamos señalar ahora por no afectar al fondo de la cuestión que nos ocupa, aunque las mismas sean muy clarificadoras.

v. Es oportuno transcribir parcialmente el Acta n.º 6 de la Junta de la CP que, –en un nuevo intento de conciliación y concordia en la citada CP–, literalmente, exponía:

“Con carácter preliminar, y al comienzo de la Junta convocada, señala el Presidente de la CP su deseo de que la copropietaria Cypsa hubiera acudido a la convocatoria de la CP, pues, con ello y así, se hubiera podido informar amplia y directamente de la situación real de la CP.

El Presidente de la CP se lamenta de que ello no haya sido así, pues según se puede inferir la copropietaria Cypsa no parece haber cambiado ni de actitud, ni de tono, para tratar de llegar a los acuerdos que procedieran en base al diálogo que se le ha propuesto y ofrecido en diversas ocasiones, evitando la confrontación, en pro del objetivo del buen funcionamiento de la CP y en beneficio de la misma.

Al parecer, la posición autoritaria y exclusiva, a la que está acostumbrada la copropietaria Cypsa, haciendo lo que le interesa en cada momento, como ha sido su habitual comportamiento, no encaja con otra posición distinta que no sea la de imponer su exclusiva voluntad en el devenir de la propia CP. Y con tal actitud, que deplora profundamente el Presidente, no se deja margen alguno para el entendimiento y la cordialidad entre los copropietarios del edificio.

A continuación, el Presidente informa de que la CP ha recibido, con fecha del 19-12-2023, un burofax de Cypsa, fechado el día 16-12-2023, en el que la misma formula la impugnación de la convocatoria de la Junta Extraordinaria, convocada del día 21-12-2023.

En tal sentido y al amparo de lo previsto en la LPH, el Presidente de la CP indica que no cabe la impugnación de la convocatoria de una Junta Extraordinaria de la CP, sino que tan sólo son impugnables los acuerdos que se hubieran adoptado en la misma (art. 18 LPH). En cuanto al resto de los temas expuestos en dicho burofax no son objeto del Orden del Día por lo que no van a ser objeto de consideración.

A continuación, precisa el Presidente que, cada uno de los asuntos del orden del día, va a ser tratado de manera particularizada en la Junta, por lo que, de no estar conforme con los mismos, a la copropietaria Cypsa le hubiera asistido la facultad de ejercer su derecho al voto en el sentido que entendiera, siempre que estuviera al corriente de pago de las cuotas que le corresponde soportar en la CP”.

Por otra parte, la Comunidad de Propietarios considera de obligación pedir debidas disculpas por la extensión de la información previa expuesta, que, en algún caso, pudiera

ser considerada marginal, pero ello no obedece más que al deseo de la CP de que, por la DGSJYP, se tenga al menos un somero conocimiento de la actitud inquisitorial, dicho con los debidos respetos, desplegada por la otra copropietaria del edificio, Cypsa.

Primera. Es especialmente relevante resaltar ahora las numerosas y condescendientes veces que la copropietaria Vycasa ha solicitado, –cumpliendo con todos los requisitos legales–, a la copropietaria Cypsa la celebración de Juntas para constituir la Comunidad de Propietarios de la Calle (...) de Madrid y para el nombramiento y designación de sus Órganos de representación.

Pero, las anteriores peticiones, “siempre cayeron en saco roto”, es decir, jamás fueron atendidas por aquélla, pue del edificio, haciendo e imponiendo lo que caprichosamente quería, sin respeto alguno a la comunera Vycasa, ni tampoco al mandato dispuesto en la LPH.

Así todos los intentos de constitución de la Comunidad de Propietarios de la Calle (...) de Madrid resultaron baldíos e inútiles ante la negativa y persistente actitud de Cypsa respecto a dicha constitución.

Entre otros, sin ser exhaustivos, podemos citar los siguientes:

- (1) Requerimiento notarial, formulado en fecha del 30-07-2013.
 - (2) Convocatoria cursada por burofax del 21-03-2019, para la celebración el día 24 de abril de 2019 de la Junta constituyente de la CP.
 - (3) Convocatoria cursada por burofax del 2-05-2019, para constituir la CP, el día 25 de junio de 2019. En la misma fecha también se ponía en conocimiento de Cypsa la entrada de agua en la vivienda (...), procedente de la cubierta del edificio.
 - (4) Convocatoria cursada por burofax del 9-07-2019, para constituir la CP, el día 20 de agosto de 2019.
 - (5) Convocatoria cursada por burofax del 31-07-2020, para constituir la CP, el día 15 de agosto de 2020.
 - (6) Con fecha del 28 de diciembre de 2020, por carta certificada, en el punto 3.º de la misma, se reiteraba la constitución de la CP.
- La copropietaria Vycasa, en un último intento de conciliar las negativas y obstrucciones de la otra copropietaria Cypsa y llegar con la misma a un acuerdo amistoso, por el bien común de los dos propietarios del edificio, dejó sin efecto pacientemente y sin violencia, –aunque no le quedó más que ese remedio–, los resultados de las convocatorias cursadas para la formación de la citada CP, resultando finalmente, y de nuevo, baldío e ilusorio.
- (7) Convocatoria cursada por burofax del 15-02-2021, para constituir la CP, el día 22 de marzo de 2021.

Finalmente, dicha convocatoria dio lugar a la constitución formal, plena y definitiva de la citada Comunidad de Propietarios de la Calle (...) de Madrid (...).

A dichas convocatorias, (incluida la última relacionada) y a formar los Órganos de Gobierno de la Comunidad, hizo caso omiso e inasistió [sic] siempre a las mismas la copropietaria Cypsa, por lo que es palmario que su pretensión era la de impedir a toda costa la constitución de la Comunidad de Propietarios de la calle (...), de Madrid.

Segunda. A mayor abundamiento, y como colofón inflexible de la expresa voluntad de la copropietaria Cypsa, hace al caso señalar también las patentes y concretas negativas de la misma para la constitución de la Comunidad de Propietarios de la c/ (...) de Madrid, según podemos corroborar en las contestaciones remitidas por dicha copropietaria a Vycasa para constituir la CP, según consta fehacientemente y de manera inequívoca (...), integrado por:

A. Burofax del 12 de abril de 2019, en cuyo punto 1.º, la copropietaria Cypsa señalaba textualmente que: “...que desde la terminación de la construcción del edificio en 1987, CYPESA se ha hecho cargo a través de sus órganos sociales de las gestiones de toda índole relacionadas con el funcionamiento, mantenimiento y conservación del

edificio” y que poner en funcionamiento en la actualidad la comunidad de propietarios, reducida al nombramiento de cargos (no entendemos el por qué de esta limitación, ni su fundamento) redundarán en una serie de gastos, trámites y formalismos que, en nada o en casi nada, redundarán en beneficio de la Comunidad.”...

“En definitiva el consejo de administración no participará en ninguna junta constituyente de comunidad de propietarios, por no ser necesario dicho órgano, suponer un gasto innecesario, no aportar ningún valor al funcionamiento del edificio en términos generales, originar molestias significativas e innecesarias a los usuarios del edificio y por otras varias razones que se le manifestaron en escritos de años anteriores”.

B. Carta certificada del 14 de septiembre de 2020, en cuyo punto 1.º, Cypsa reiteraba la consabida respuesta anterior, querida por la misma, o sea, su expresa negativa a la constitución de la CP, de tal modo que exponía de manera contundente lo que sigue, es decir, que: “desde la terminación de la construcción del edificio en 1987, CYPsa se ha hecho cargo a través de sus órganos sociales de las gestiones de toda índole relacionadas con el funcionamiento, mantenimiento y conservación del edificio, así como de todos los gastos tanto comunes como no comunes del mismo” y que poner en funcionamiento en la actualidad la Comunidad de propietarios, reducida al nombramiento de cargos redundarán en una serie de gastos, trámites y formalismos que, en nada o en casi nada, redundarán en beneficio de la Comunidad.”...

“En definitiva el consejo de administración no participará en ninguna junta constituyente de comunidad de propietarios, por no ser necesario dicho órgano, suponer un gasto innecesario, no aportar ningún valor al funcionamiento del edificio en términos generales, originar molestias significativas e innecesarias a los usuarios del edificio y por otras varias razones que se le manifestaron en escritos de años anteriores.”

Ante las reiteradas negativas de Cypsa y ante su expresa oposición a constituir la CP, a Vycasa no le quedó otra alternativa más que la de proceder a constituir formalmente, y con todos los requisitos legales, dicha CP, lo que llevó a cabo, como ya se ha dicho, en fecha del 22-03-2021, y previa convocatoria de la misma mediante burofax del 15-02-2021, que dirigió a la copropietaria Cypsa y fue recibido por la misma.

Al igual que, en las comunicaciones anteriores, la copropietaria Cypsa se ha reafirmado en su negativa a dicha constitución en otras comunicaciones (...).

Tercera. Fundamentos de hecho de la calificación registral.

La Registradora de la Propiedad n.º 36 de Madrid, en el párrafo 2.º de los fundamentos de hecho, indica que: “Según el Registro el piso (...), registral 2301, con una cuota del 6,50 por ciento, es propiedad de Vías y Canteras SL; estando inscritos el resto de elementos a nombre de Construcciones y Promociones SA, que reúne el resto de cuotas”.

La aseveración anterior de la Sra. Registradora queda contrarrestada y anulada con los documentos aportados anteriormente y, en concreto, con:

1) Lo acordado en la Sentencia N.º 382/2016, dictada el 22-12-2016 por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 13 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario 1523/2013-F, en el punto 1.º del Fallo de la misma consta literalmente que: “Declaro que la cuota de participación de la vivienda (...), propiedad de la demandante en el edificio de la calle (...), es del 7,44 %”. (...).

2) Lo expuesto en la propia contestación a la demanda sustanciada ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 13 de Madrid, en la que la copropietaria Cypsa recogía lo que sigue: “En consecuencia, las cuotas reales de participación de los elementos comunes del edificio de la calle (...) deberían ser en proporción a los metros cuadrados realmente construidos al igual que se hizo en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, y como consecuencia de lo expuesto en sentencia de fecha 11 de marzo de 2013 se fijó en el Fundamento de Derecho Segundo que: ‘la cuota de participación en el edificio es de 92,56 % Cypsa, y la vivienda de la planta (...), un 7,44 %’. Dicha sentencia, como se ha expuesto no fue recurrida y es por tanto firme

por lo que no cabe de nuevo plantear dudas respecto a los porcentajes de participación de las partes". (...).

3) Lo acordado en la Sentencia N.º 64/2013, dictada el 11-3-2011 por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 72 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario 946/11, en el fundamento de Derecho segundo determinaba que: "en cuanto al objeto del procedimiento la demandada señala que la propiedad del inmueble afectado ha impedido verificar los supuestos daños en la vivienda, en base a los cuales se formulan las presentes reclamaciones. Señala que la cuota de participación en el edificio es de 92,56 % Cypsa y la vivienda de la planta (...), un 7,44 %". A continuación realiza una serie de manifestaciones (páginas 9 a 11 de la contestación) que nada tiene que ver con la acción ejercitada y que, en su caso, deberían ser objeto del ejercicio de acciones el otro procedimiento (...).

4) Lo recogido en el Libro de Actas de la CP y en todas y cada una de las actas consta igualmente que la propietaria de la vivienda (...), Vías y Canteras, SL, ostenta una cuota de participación del 7,44 % en el edificio (...).

5) La Escritura número 6.617 de la notaría de don Celso Méndez Ureña recoge expresamente que la cuota de la propietaria de la vivienda (...) del edificio de la calle (...) De Madrid, Vías y Canteras, SL, es del 7,44 % (...).

Por último, señalar que el presidente de la Comunidad de Propietarios aportó al Registro de la Propiedad la Sentencia n.º 382/2016, dictada el 22-12-2016 por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 13 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario 1523/2013-F, con la finalidad de que se modificasen y corrigiesen los coeficientes de participación de la propiedad del edificio, pero ello no fue admitido por dicho Registro.

De ahí que, ahora, se evidencie y persista el error que la citada registradora hace constar en el párrafo segundo de los Fundamentos de Hecho, al fijar la cuota de participación de Vías y Canteras S.L, en un 6,50 % en lugar de en el correcto y legal del 7,44 %.

Y así resulta obvio y concluyente en base a las pruebas que son ilustrativas y cualificadas que se aportan en el presente Recurso de Alzada.

Cuarta. Fundamentos de Derecho de la calificación registral. (Primer defecto insubsanable).

Recoge la Registradora de la Propiedad N.º 36 de Madrid, en el párrafo 1.º de los Fundamentos de Derecho, que los defectos principales que impiden la inscripción y en los que se sustenta, son los siguientes: "1.º) (se reproduce el primer defecto de la nota de calificación)".

En tal sentido, causa estupefacción, dicho con los debidos respetos, la caprichosa justificación en la que se basa la Registradora respecto a los defectos señalados, que impiden la inscripción de la Escritura 6.617, ya referida.

Analizamos a continuación, aunque sea sucintamente, los erróneos y distorsionadores argumentos justificativos de la citada Registradora con la calificación efectuada por la misma "de insubsanable". En efecto,

a) Señala la Registradora en su calificación insubsanable, –que se impugna– en primer lugar, que: "No se considera acreditada la legítima representación de Don O. (sic, J. O. G. V.) como presidente y secretario,..." de la CP.

Para rebatir tal disfunción o equivocación contrastable, sólo basta con verificar la certificación extendida, con la rúbrica y el sello del propio Registro de la Propiedad N.º 36, en la Hoja n.º 1 del Libro de Actas de la CP, que, literalmente, se transcribe:

"Certifico: Que el presente Libro de Actas, número primero de los diligenciados en este Registro, corresponde a la Comunidad de Propietarios Calle (...), según el Registro Calle (...), con vuelta a la de (...), obrante al folio 112, del Tomo 112 del Archivo, Libro 75, finca número 2201 de (...) Sección Común y consta de cien hojas móviles numeradas de la 01 a la 100 inclusive, ninguna de las cuales se halla inscrita, tachada ni

inutilizada y las sello con el de este Registro y rubrico la primera. Habiendo sido solicitado por D. J. G. V., mayor de edad, con NIF número (...), que actúa por encargo del Presidente de la Comunidad. Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, firmo la presente en Madrid, treinta de marzo de dos mil veintiuno.”

Primera conclusión. Si la representación para diligenciar el Libro de Actas de la CP de la Calle (...), era válida para tal acto, no es entendible racionalmente que, sin haberse modificado, ni variado las circunstancias ab initio, se cuestione ahora por el mismo Registro o se considere no acreditada la legítima representación del presidente de la CP, D. J. O. G. V.

Tampoco se atisba defecto alguno que se hubiera aparecido o alumbrado “ex novo” respecto a la legitimación que el Presidente y Secretario Administrador de la CP ostentaba en la fecha de la citada certificación registral, es decir, el 30 de marzo de 2021, manteniéndose desde entonces los cargos de los órganos de gobierno de la referida CP.

En efecto, el artículo 13 de la LPH dispone que el presidente de una comunidad de propietarios “ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten”.

En consecuencia, la Comunidad de Propietarios ostenta la legitimación activa y actúa bajo la representación del Presidente, conforme dispone el art. 13 de la LPH, siendo una de sus funciones la de representar a la comunidad en todos los aspectos que la afecten.

Al respecto hay que señalar que dicho Presidente fue legalmente nombrado para tal cargo en la Junta de Propietarios celebrada en fecha del 22 de marzo de 2021 (...).

Es más dicha legitimación ha sido válida no sólo para el propio Registro de la Propiedad n.º 36 de Madrid en el Diligenciado Libro de Actas, (...) sino que también lo ha sido para presentar una demanda de reclamación de las cuotas debidas por la copropietaria Cypsa ante el Juzgado de 1.ª Instancia de Madrid n.º 52 (...) así como para la obtención del CIF de la Comunidad de Propietarios ante la AEAT, para la obtención de la firma digital ante la FNMT y para la apertura de cuenta bancaria a nombre de la misma (...).

Siendo de aplicación legal lo dispuesto en el artículo 13 LPH, no llega a entenderse racionalmente lo que indica la Registradora de la Propiedad n.º 36 en su insubsanable calificación de la escritura presentada, dado que no se aprecia vulneración alguna, ni de la LPH, ni de ninguna otra que pudiera ser aplicación, ni tampoco se motiva dicha aseveración.

Por todo ello, consideramos arbitrario e irracional, dicho con los debidos respetos, que se afirme por dicha Registradora, –sin motivación alguna y sin causa lega que lo justifique–, que: “no se considera acreditada la legítima representación de don O., (sic, J. O. G. V.), como Presidente y secretario...” de la CP.

b) Señala, en segundo lugar, la Registradora en la calificación “insubsanable” –impugnada– que: “Hay que tener en cuenta la anómala situación de esta comunidad de propietarios en la que solo existen dos propietarios, uno de los cuales reúne la mayoría de las cuotas”.

De nuevo y para rebatir dicha disfunción o error, basta sólo con leer lo recogido en la Sentencia del Juzgado n.º 13 de Madrid, (...), en la que, de manera expresa, determinaba –recuérdese– que:

“...Ciertamente en este caso no se ha procedido al nombramiento de cargos, por lo que no existe Presidente, habiendo venido tratando las partes los temas referidos al edificio en cuestión en la Juntas de la sociedad que era inicialmente propietaria de todo el inmueble y que ahora es la demandada, en una clara confusión de personalidades, sin que tampoco el demandante haya interesado en momento alguno la formación de los órganos comunitarios salvo meras manifestaciones, a pesar de las opciones que al respecto le da la LPH.

Así las cosas, en el presente caso, y dada la inexistencia de esa comunidad de propietarios, lo que no puede es negarse la legitimación de la demandada, pues al carecer de personalidad independiente la citada comunidad, no puede negarse legitimación a quienes forman la misma, y en este caso el único comunero propietario del edificio, junto con la demandante, es la demandada, por lo que dada la inexistencia de órganos representativos de la comunidad no existe óbice para demandar a los comuneros que la forman, dado que, en este caso, además es tan sólo uno." (...).

Segunda conclusión. La Sentencia n.º 382/2016, firme, determinó con absoluta contundencia, sin dejar duda alguna, la existencia de dos únicos propietarios del edificio de la Calle (...) de Madrid, a saber: Vías y Canteras, SL (Vycasa, demandante entonces), con una cuota del 7,44 % de participación en los elementos comunes del edificio, y Construcciones y Promociones, S.A. (Cypsa, que fue demandada en dicho PO), con una cuota del 92,56 % de participación en dichos elementos comunes del edificio.

Luego si dicha Sentencia dejó señalado indubitadamente que los comuneros del edificio eran sólo sus dos propietarios, es decir, Vycasa y Cypsa, no es racionalmente entendible ahora –por mucho interés racional que pretendamos convenir– que, sin haberse modificado, ni variado las circunstancias ab initio, ni desde la fecha de la antedicha Sentencia hasta la actualidad, se sostenga legalmente por la Registradora la existencia de anomalía alguna, porque, en la CP, sólo existan dos propietarios, aunque uno de ellos reúna la mayoría de las cuotas.

En tal sentido, resaltamos que la citada Sentencia 382/2016 desarrolla también de manera pormenorizada la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal e interpreta la misma correctamente y en toda su extensión.

c) Señala, en tercer lugar, la Registradora en la calificación “insubsanable” –impugnada– que: “Además, este propietario (sic, Cypsa) no acude a la junta en la que se adopta el acuerdo de modificación de Estatutos, ni tampoco a las dos últimas de renovación de los cargos”.

Para rebatir dicha disfunción o equivocación contrastable, es suficiente con leer lo recogido en el Libro de Actas de la CP, constando en todas ellas que se convocó y se notificó, en plazo y forma, a la copropietaria Cypsa a cuantas juntas se celebraron por la CP (...) y en los numerosos burofaxes convocando a la citada Cypsa para la constitución de la Comunidad de Propietarios (...).

Cosa distinta es que a Cypsa no le interesase ejercer sus derechos e incluso se negara a la constitución de la CP, según ha quedado acreditado, por cuanto la gestión de la Comunidad, según ha reconocido la misma, se ha llevado históricamente desde Cypsa, lo cual no es, en modo alguno, satisfactorio para la copropietaria Vycasa, ya que ni existía un control en la aprobación de las cuentas, ni en la llevanza de la contabilidad, ni en el mantenimiento y conservación del edificio, ni tampoco en las decisiones que, de forma unilateral, fueron adoptadas e impuestas permanentemente por Cypsa, que, por otra parte, afectaban de manera significativa a la comunera Vycasa.

De lo anterior se infiere racionalmente que ningún perjuicio o demérito para Cypsa le impidió jamás ejercitar los derechos que le convinieran.

Todo ello, además, y a pesar de que Cypsa solicitó una Junta Extraordinaria de la CP, –(...), en el despacho de la notaría de Madrid doña Ana López-Monis Gallego, celebrándose la misma en plazo y forma.

Tercera conclusión. Si Cypsa no ha acudido a las juntas, excepto a la convocada por ella misma, es porque no ha querido, ó no le ha interesado, pues su voluntad está expresamente recogida y declarada de forma inequívoca en los burofaxes y cartas enviadas por la misma y a la misma (...)

Es razonable entender también que Cypsa no asistiera a las Juntas de la CP convocadas legalmente, pues así se prevalía y se protegía evitando verse obligada a llevar a cabo las obras de la impermeabilización de la cubierta, mal ejecutadas por su vinculada Inprocosa, aunque por encargo de Cypsa, con evidente mala fe, y causando daños evidentes por filtraciones de agua en la vivienda (...), de la copropietaria Vycasa, desde la cubierta comunitaria del edificio.

Lo anterior también se ha evidenciado por Cypsa en sus actuaciones, de manera concreta, ante su persistente negativa a la entrega de las llaves de acceso a las zonas comunes del edificio a la copropietaria Vycasa, tales como al cuarto de contadores de luz, al de la depuradora de la piscina, al de los ascensores, al de la calefacción y agua caliente comunitarias, (en el sótano 2.º del edificio), así como a todas las dependencias comunes existentes en las plantas sótano, semisótano y baja, permitiéndose la licencia de cambiar las cerraduras de las puertas, del modo y manera que le ha venido en gana, sin aviso alguno a la CP y a la copropietaria Vycasa y, por tanto, sin conocimiento y sin consentimiento de las mismas, es decir, con un abuso omnímodo, y durante muchos años, en el edificio.

En resumen, hay que señalar que, en ningún momento, se ha puesto a la citada Cypsa limitación alguna, ni cortapisa de clase alguna para asistir a las Juntas de la CP convocadas, en plazo y forma, por lo que huelga cualquier disquisición o argumentación distinta o contraria a lo señalado.

d) Continúa señalando, en cuarto lugar, la calificación “insubsanable” –impugnada– de la Registradora que: “Sin que, por otro lado, se haya acreditado que se le notificó el acta de estas dos últimas juntas. A ello hay que añadir que por no estar al corriente en el pago de las cuotas de comunidad no tiene derecho a voto, por lo que es indiferente su asistencia a efectos de adoptar acuerdos”.

Para rebatir dicha disfunción o equivocación contrastable basta con leer lo recogido en el Libro de Actas de la CP, que la Sra. Registradora requirió al Presidente y Secretario-Administrador de la CP y que tuvo en su poder desde la fecha en la que fue solicitado el mismo, es decir, desde el día 19-01-2024 hasta la fecha de su retirada del citado Registro, es decir, hasta el día 31-01-2024 (...).

Al respecto sólo hace falta acudir a la lectura del contenido del Acta n.º 6, última de las celebradas en las que se indica en el punto 1.º del orden del día:

“Lectura y aprobación, si procede, del Acta de Junta Ordinaria n.º 5 de la Comunidad de Propietarios de la calle (...) de Madrid. Votación. Al haber sido enviada, se da por reproducida y se somete a votación con el siguiente resultado... Resultado votación: aprobado por unanimidad de asistentes (100 %).”

No podemos admitir por errónea y carente de motivación, dicho con los debidos respetos, la afirmación de la Registradora cuando señala que: “...es indiferente su asistencia (sic, la copropietaria Cypsa) a efectos de adoptar acuerdos”. Y ello, por cuanto de haber asistido a las Juntas oportunamente convocadas de la Comunidad de Propietarios la citada Cypsa podría haber votado a favor o en contra de los acuerdos sometidos a la aprobación o no por la Junta de la CP.

Y dado que la copropietaria Cypsa decidió, –intentando prevalerse, como siempre, de su posición dominante–, no asistir a determinadas Juntas convocadas, los resultados de lo aprobado en las mismas se concretaron en que dichos acuerdos fueron aprobados por unanimidad de asistentes (100%). Lo que vincula de manera expresa a todos los copropietarios, por cuanto dichos acuerdos fueron aprobados por unanimidad (...).

Resulta una obviedad, –al amparo de lo dispuesto en el artículo 18.2 de la LPH, que es de obligado cumplimiento–, lo expresado por la Registradora en cuanto a que, por la cualidad de morosa de la copropietaria Cypsa al no pagar las cuotas a la CP, no podía ejercer su derecho a votar. Y ello no obstaba para que, en cualquier momento, hubiera efectuado el pago de las cuotas debidas a la CP, pues de ese modo hubiera podido ejercer sus plenos derechos como copropietaria. Y nadie le impidió el hacerlo.

Por ello resulta absurda y tendenciosa tal consideración, pues de no haber sido por la manifestada intención de Cypsa de seguir abusando “sine die”, de manera continuada y privilegiadamente de su inquisitorial posición, hubiera podido adoptar una decisión distinta al amparo de la legislación vigente, si bien su objetivo era el de tratar de privar coactivamente de sus derechos a la otra copropietaria Vycasa, pues con tal proceder seguía abusando de su posición.

Sólo la voluntaria dejación, o el propio desinterés o la intencionada inactividad de la copropietaria Cypsa justifican la actuación perseguida por la misma, por lo que nada puede ser achacable a la otra copropietaria, ni a la Comunidad de Propietarios, que está respetando en toda su extensión y comportamiento la legalidad vigente, por la que se garantiza la seguridad jurídica que debió prevalecer, sin impedimentos y desde el primer momento, en la inscripción de la Escritura número 6.617, en la que se formalizó el acuerdo de la CP, que modificaba el título constitutivo de la misma.

Es obvio que el objetivo que persigue y perpetúa tenazmente la copropietaria Cypsa es el de asfixiar económicamente a la CP, de tal modo que la misma se ve coaccionada y condicionada para poder llevar a cabo las importantes actuaciones que son necesarias y que requiere el mantenimiento y conservación del edificio, que se encuentra en un deplorable estado-, a pesar de las facturas falsas que, en colusión con su vinculada Inprocosa, se han librado contra la citada Cypsa.

Por otra parte, hay que señalar que, en la actualidad, y tras haber concluido el procedimiento monitorio instado por la CP sin que la copropietaria Cypsa hubiera abonado las cuotas debidas a la misma, no le quedó a ésta otra solución más que la de demandar a dicha copropietaria ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 52 de Madrid por un importe, debido en aquella fecha, de 18.540,29 euros.

La demanda fue admitida a trámite por Decreto de fecha 15-06-22, tras subsanarse por dicho Juzgado el error cometido en la fijación de la cuantía del PO 304/20 Cypsa, el 25-10-2021, a la CP la cantidad de 1.988,00 euros, quedando rebajada la deuda inicial en dicha cantidad, y fijada la demanda en la cantidad de 16.552,29 euros (...)

Por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 52 de Madrid, y tras el acto de Audiencia Previa, ya celebrada, se ha señalado la fecha del juicio para el día 5-02-2025.

Cuarta conclusión. A la vista del contenido de las Actas n.º 5 y n.º 6 de la Junta de la CP (...) queda rechazada de plano y de manera expeditiva la supuesta omisión, puesta de manifiesto por la Sra. Registradora, respecto a que no estuviera acreditado que se notificaran a Cypsa las dos últimas actas de las juntas de la CP, es decir, la n.º 5 y la n.º 6, no siendo entendible racionalmente la licencia que la Registradora se toma cuestionando o poniendo en duda si las Actas n.º 5 y n.º 6, le fueron notificadas a la copropietaria CYPsa para calificar la inscripción de la Escritura 6.617 de defecto insubsanable, cuando la misma requirió y dispuso del Libro de Actas original de la Comunidad de Propietarios del edificio, todo el tiempo que precisó, constando tal circunstancia debidamente recogidas en dichas Actas.

e) Continúa señalando, en quinto lugar, la calificación “insubsanable” –impugnada– de la Registradora que: “Por mucho que se pretende cumplir la cuota de la Ley, hablando de mayoría de asistentes, es indiscutible que la exclusiva voluntad de un propietario (por las circunstancias particulares de esta comunidad) no puede decidir la vida de la misma, sin perjuicio de que la actitud de no colaboración del otro propietario paralice la vida de la comunidad pueda ser objeto de reclamación judicial”.

Para rebatir dicha disfunción o equivocación contrastable basta con leer el burofax y carta certificada remitidas por la copropietaria Cypsa, (...), respecto a sus expresas negativas a constituir la CP.

Y con ello la copropietaria Cypsa lo que está haciendo es exactamente tratar de imponer su exclusiva voluntad a la otra copropietaria, a la que, –en lugar de amparar legalmente la Registradora–, es la salvaguarda de las actuaciones de Cypsa, en manifiesta contradicción con lo que dispone la LPH.

Y las objeciones o conjeturas de la Registradora no dejan de ser más que un ensueño, dicho sea con los debidos respetos, por cuanto en ningún momento, ni en ningún lugar, la copropietaria Vycasa ha tratado de imponer su voluntad a Cypsa, según está acreditado en sus actuaciones, ni tampoco ha decidido la vida de la CP en momento alguno, sino que se ha limitado a exigir, –eso sí, con mucha calma y paciencia–, lo que le es permitido y autorizado por la LPH y por Sentencias judiciales y otros documentos, como copropietaria del inmueble.

Y ello en ningún caso, ni circunstancia, salvo por motivos crípticos, debieran ser argumentados ni siquiera expuestos por la Registrada en defensa de los intereses de los perjudicados que, en este caso, son la propia Comunidad de Propietarios, por el deterioro que sigue sufriendo el edificio y la copropietaria Vycasa, que está contribuyendo y soportando desde su inicio las cuotas comunitarias que le corresponde atender, según consta documentalmente acreditado in extenso.

Quinta conclusión. Si la exclusiva voluntad de un solo propietario, en este caso, Cypsa ha sido impuesta de manera permanente durante muchos años a la otra copropietaria Vycasa, no es entendible ahora, por absurdo e irracional, llegar a la conclusión contraria a la realidad, invirtiendo las posiciones de cada una de las copropietarias del inmueble, en pro de las autoritarias imposiciones de Cypsa, según consta acreditado con la abundante documental aportada, a la que nos remitimos para evitar repeticiones innecesarias.

Lo anterior no hace sino evidenciar la contradicción real existente en la calificación registral y la realidad acreditada, basada en los evidentes perjuicios que, la sola voluntad y actuación de Cypsa y de su vinculada Inprocosa, han ocasionado y siguen ocasionando a la Comunidad de Propietarios y a la copropietaria Vycasa.

Dado el absoluto control y abuso que ha ejercido Cypsa, prescindiendo del procedimiento legal establecido, –que debe cesar cuanto antes–, se ocasiona y se siguen ocasionando graves daños y perjuicios, económicos y morales a la propia CP, a la comunera Vycasa y al propio edificio, respecto a su mantenimiento y conservación, respecto al funcionamiento de las instalaciones comunes e, incluso aún más, respecto al acceso a determinadas zonas comunes del edificio a la copropietaria Vycasa.

De ahí que resulte ininteligible la calificación insubsanable de la Registradora respecto a la solicitud de la inscripción de la Escritura 6.617 aportada por la Comunidad de Propietarios, cuando está plenamente acreditado que se han cumplido todos los requisitos legales que amparan su inscripción.

Es oportuno, en otro orden de cosas, exponer las indiciarias, voluntarias y relevantes actuaciones de la copropietaria Cypsa, según señalamos a continuación, a saber:

a. Con fecha 4-10-21, la copropietaria Cypsa otorgó un poder especial de representación, a la que se incorporó un Acta del Consejo de Administración de fecha 23 de junio de 2021 de la misma que formalizó en Escritura Protocolizada al número 4.344 de la notaría de doña Ana López-Monís Gallego, acordando lo que sigue: “Otorgar poderes, ratificando los existentes, tan amplios como en derecho sea necesario para que cualquiera de los cuatro miembros del Consejo de Administración de Construcciones y Promociones, SA (Cypsa), represente a la Sociedad en cualquier clase de reunión de la Comunidad de Propietarios de la calle (...) de Madrid, sin limitación alguna”.

Lo anterior es indiciario del expreso reconocimiento de Cypsa referido a la existencia de la CP y a la misma como copropietaria.

b. Con fecha 15-10-21 la copropietaria Cypsa suscribió un acta de depósito por importe de 1.988,00 euros a favor de la Comunidad de Propietarios de la Calle (...) Madrid, y a cuenta de la deuda que la misma mantenía con dicha CP, que formalizó en Escritura Protocolizada al número 4.541 en la Notaría de Dña. Ana López-Monís Gallego.

Lo anterior es indiciario del expreso reconocimiento de Cypsa pagando en parte las cuotas debidas a la CP (...).

c. Con fecha del 25-10-2021 el Presidente de la Comunidad de Propietarios, ingresó, tras su correspondiente endoso, en la cuenta bancaria titularidad de la Comunidad de Propietarios el cheque entregado por dicha notaria por el referido importe de 1.988 euros, rebajando la cuantía de la deuda viva existente hasta esa fecha. Con ello, quedó fijado el saldo de la deuda de Cypsa en la cantidad de 16.552,29 euros, que es el importe que se sigue reclamando ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 52 de Madrid, que tiene fecha señalada para juicio la del día 5-02-2025 (...)

A los oportunos efectos probatorios invocamos de aplicación la doctrina de los actos propios (...).

Como colofón de lo expuesto, podemos decir que sólo desde la sinrazón u otras cuestiones crípticas, dicho con absoluto respeto, es comprensible la decisión adoptada por la Registradora, que escapa a cualquier argumentación racional de la calificación insubsanable adoptada de no inscribir un acuerdo que fue acordado por unanimidad de los propietarios de la Comunidad de Propietarios del edificio de la calle (...) de Madrid.

Por último, informamos de que, en la actualidad, está pendiente de reparto en el Decanato de los Juzgados de Madrid, una nueva demanda contra la copropietaria morosa Cypsa por importe de 47.875,20 euros, que es la cantidad que la misma adeuda a la CP hasta la fecha del 7-8-2023.

A dicha cantidad hay que agregarle la reclamada ante el Juzgado n.º 52 de Madrid por importe de 16.552,29 euros.

Por último, es obligado citar por ser de aplicación analógica al caso que nos ocupa, la doctrina proclamada por el TS, Sala Primera, en su Sentencia 433/2011, de fecha 21 de junio de 2011 –Rec. 287/2008–, que concluye, a la hora de resolver un motivo de casación sustentado en la doctrina de los actos propios y el artículo 7.1 del Código Civil, lo que sigue:

“Dicha conclusión no es más que consecuencia de la aplicación de la doctrina de los actos propios largamente elaborada por el Tribunal Supremo que, en sentencia, por ejemplo, de 8 de marzo de 2006 dice que como se especifica, por todas, en las sentencias de esta Sala de 28 de enero y 9 de mayo de 2000, cuando en ellas se dice: el principio general de derecho que veda ir contra los propios actos (nemo potest contra proprium actum venire), como límite al ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad, cuyo apoyo legal se encuentra en el artículo 7.1 del Código Civil que acoge la exigencia de la buena fe en el comportamiento jurídico, y con base en el que se impone un deber de coherencia en el tráfico sin que sea dable defraudar la confianza que fundamentalmente se crea en los demás, precisa para su aplicación la observancia de un comportamiento (hechos, actos) con plena consciencia de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer una determinada situación jurídica, para lo cual es insoslayable el carácter concluyente e indubitado, con plena significación inequívoca, del mismo, de tal modo que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o contradicción en el sentido de que, de buena fe, hubiera de atribuirse a la conducta anterior.”

En el mismo sentido se pronunció también la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 26 de abril de 2018, Rec. N.º 2812/2015, que reitera el contenido de las Sentencias 301/2016, de 5 de mayo, y 530/2016, de 13 de septiembre, respecto a la doctrina de los actos propios en cuanto que:

“La doctrina de esta Sala sobre los actos propios impone un comportamiento futuro coherente a quien en un determinado momento ha observado una conducta que objetivamente debe generar en el otro una confianza en esa coherencia (sentencia 1/2009, de 8 de enero y las que en ellas se citan). Para que sea aplicable esa exigencia jurídica se hace necesaria la existencia de una contradicción entre la conducta anterior y la pretensión posterior, pero, también, que la primera sea objetivamente valorable como exponente de una actitud definitiva en determinada situación jurídica, puesto que la justificación de esta doctrina se encuentra en la protección de la confianza que tal conducta previa generó, fundamentalmente, en la otra parte de la relación, sobre la coherencia de la actuación futura (sentencias núm. 552/2998, de 17 de junio, 119/2013, de 12 de marzo, y 649/2014, de 13 de enero de 2015).”

Respecto a la “congruencia interna” también se pronuncia la jurisprudencia recogida en las sentencias 169/2016, de 17 de marzo, 490/2016, de 14 de julio, 690/2016, de 23 de noviembre, y 82/2017, de 14 de febrero, entre muchas otras de aplicación.

Y con las actuaciones de Cypsa, ante la identidad de situaciones y en aplicación de la doctrina de los actos propios, se ha entrado en colisión con dicha doctrina y con la congruencia interna acreditada en las manifestaciones de la misma, expresada en su burofax y carta certificada en relación con la Comunidad de Propietarios, dirigidas a la copropietaria Vycasa, por lo que tan esclarecedora doctrina jurídica es la que deberá ser aplicada en el caso que nos ocupa.

Quinta. Fundamentos de Derecho de la calificación registral. (Segundo defecto insubsanable).

Señala la Registradora de la Propiedad n.º 36 de Madrid como segundo defecto que impide la inscripción de la Escritura número 6.617, aportada al Registro, que: “Tampoco se considera válidamente adoptado el acuerdo comunitario de modificación de Estatutos”.

Y para ello, la Registradora dice lo que sigue:(se reproduce el segundo defecto de la nota).

Para rebatir dicha disfunción o equivocación contrastable de la Registradora de la Propiedad n.º 36 de Madrid basta con acudir a los documentos aportados en este escrito por cuanto:

a) El acuerdo adoptado de manera unánime por la CP cumple en toda su integridad con lo previsto en la Ley de propiedad Horizontal vigente, según consta en la Escritura número 6.617 modificativa de los Estatutos, presentada para la inscripción registral (...).

b) La Registradora ha ignorado o eliminado el juicio de suficiencia, que faculta al notario autorizante a considerar o reconocer las facultades necesarias para la realización del negocio o acto que la Escritura n.º 6.617 incorporaba, poniendo así en entredicho la solvencia, veracidad y legalidad de lo recogido en la Escritura pública n.º 6.617, cuya solicitud de inscripción ha instado la CP citada (...).

c) El acuerdo de modificación de los estatutos, además, consta de manera expresa en el Libro de Actas con todos los requisitos formales, materiales y legales que previene la LPH de aplicación y afecta a todos los comuneros, sin ser privado ninguno de ellos de los derechos que tuviere atribuidos o le correspondiesen en base a su participación comunitaria (...).

d) La modificación estatutaria no puede quedar inalterable sine die, sino que está abierta a los cambios y acuerdos previstos en la LPH para la Comunidad de Propietarios de la Calle (...) de Madrid, sin más limitaciones que las previstas en la Ley y para cada uno de los comuneros, sin menoscabo o perjuicio a ninguno de ellos (...).

e) La posición irreductible de la copropietaria Cypsa no puede ni condicionar, ni tampoco vincular una decisión legal adoptada por la CP (...), por cuanto se cumplen en su totalidad los requisitos para ello, al amparo del artículo 17 LPH, es decir, que:

i. El acuerdo adoptado se ha comunicado a todos los propietarios que integran el edificio.

ii. La notificación se ha realizado en la forma prevista en el Artículo 9 de la LPH.

iii. No se ha manifestado oposición alguna en el plazo reglamentariamente establecido.

f) Consta expresamente en la Sentencia del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 13 de Madrid que el título constitutivo no es un elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la Comunidad, como tampoco lo es la inscripción en el Registro, requisito que igualmente carece de efectos constitutivos, sino simplemente a efectos de publicidad y en cuanto a terceros (...).

g) Cuando le ha interesado a la copropietaria Cypsa ha cambiado su posición o maquiavélico juego al señalar, –con manifiestas faltas a la verdad–, como la que consta en la contestación a la demanda del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 13 de Madrid diciendo que Vycasa tenía que haber demandado a la Comunidad de Propietarios, y no a Cypsa,

de lo que resultaba (según su propia argumentación) la falta de legitimación pasiva frente a la copropietaria Cypsa (...).

h) El artículo 7.1 del Código Civil proclama el principio de buena fe en relación con la doctrina jurisprudencial de los actos propios. En efecto, la buena fe ha sido interpretada como principio general o como cláusula abierta, aunque debe considerarse como un principio positivizado que impone deberes a los titulares de los derechos. La buena fe de la copropietaria Cypsa no ha existido, lo cual es patente ante las conductas impositivas de la misma, llevadas a cabo de manera persistente sobre la CP y sobre la otra copropietaria Vycasa (...)

i) La incomparecencia de la copropietaria Cypsa a las juntas convocadas por la Comunidad de Propietarios de la Calle (...) de Madrid ha supuesto de hecho un allanamiento a las pretensiones de dicha Comunidad, en una manifiesta dejación del derecho de acudir a las mismas y hacer valer los mecanismos de alegación y defensa que la LPH pone al alcance de todos los copropietarios o comuneros, por lo que dicha incomparecencia no deja sin efecto el principio general de la copropietaria Cypsa, que ostenta como tal copropietaria, unos derechos y unas obligaciones, al amparo de la LPH y a todos los efectos (...).

j) El hecho de que la copropietaria Cypsa haya adoptado la decisión manifestada de que “el consejo de administración no participará en ninguna junta constituyente de comunidad de propietarios, por no ser necesario dicho órgano, suponer un gasto innecesario, no aportar ningún valor al funcionamiento del edificio en términos generales, originar molestias significativas e innecesarias a los usuarios del edificio y por otras varias razones que...”, no obsta, ni puede condicionar en ningún caso el acuerdo válidamente tomado, y con todos los requisitos legales por la Junta de la CP (...)

k) La Nota Simple aportada con el número 1 se refiere a la zona por la que se modifica el título constitutivo, que está compuesta por zonas comunes en todos sus lados, y por ello no puede dejarse al albur de la decisión unilateral de la copropietaria que redactó los Estatutos de la Comunidad en su día, es decir, por Cypsa, correspondiéndose la misma con la finca de (...), Sección 1.ª, n.º 2293, con CRU: 28117000113138, en la que constan los siguientes linderos: –Frente: zona libre común y zonas comunes de servicios; – Derecha: zona libre común y zonas comunes de servicios; – Izquierda: zona libre común y zonas comunes de servicios; –Fondo: zona libre común y zonas comunes de servicios; Incluso consta en la misma, en el apartado otros: sótano 1.º, 2.º, 3.º, cuando este último como ya se ha reiterado ni siquiera está construido (...)

l) De otro modo, Vycasa quedaría dependiendo siempre de la copropietaria Cypsa dado que, si ésta no asiste a las Juntas, y si dice, reiteradamente, que no la interesa constituir la CP, cómo es posible que se la pueda exigir la firma en escritura pública de su consentimiento individual, en el caso de que tuviera derecho a ello, cuando está abiertamente enfrentada a la otra copropietaria, que ostenta los mismos derechos que aquélla, sin que pueda desvincular la realidad registral y material sus propios derechos, adquiridos legalmente (...)

m) La modificación de los Estatutos no se ha efectuado para el aprovechamiento privativo de ningún propietario, sino en beneficio de la CP, es decir, de todos y cada uno de los propietarios que integran la citada CP. En tal sentido, no se puede dejar al albur de un solo propietario el derecho a decidir sobre las zonas comunes del edificio, pues ello constituiría un manifiesto abuso de derecho y fraude de ley (...)

n) El citado acuerdo es aplicable a todos los propietarios de la CP, por lo que no se le priva a ninguno de ellos de facultad alguna que le estuviera atribuida, máxime cuando el título constitutivo señala que “siempre que no sufran menoscabo alguno los demás elementos privativos o comunes del inmueble o se modifiquen las cuotas de participación de los restantes elementos privativos del mismo” (...)

o) Son numerosos los documentos acreditativos de cuanto se ha expuesto, pero en aras de la simplificación documental hemos reducido su aportación a efectos de informar sobre las actuaciones llevadas a cabo por la copropietaria Cypsa, si bien estamos en

condiciones de facilitar a la DGSJYFP cuantas informaciones complementarias o aclaratorias pudieran ser requeridas de modo que la misma quede informada sobre los pormenores y otros comportamientos de la copropietaria Cypsa.

p) En resumen, se ha dictado una calificación registral negativa extramuros del ordenamiento jurídico en contradicción con la LPH y con las particularidades concretas de esta Comunidad de Propietarios. (...)»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 6 de mayo de 2024, confirmando su calificación en todos sus puntos, salvo lo relativo al primer defecto, pues especificaba la registradora que, si bien en la escritura se acreditaba el nombramiento de don J. O. G. V. como secretario-administrador de la comunidad de propietarios, no quedaba igualmente acreditada su condición de presidente de la misma, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 397 y 398 del Código Civil; 13, 14, 17, 18, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 5, 9, 10, 16 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal; la Sentencia del Tribunal Constitucional, de 9 de mayo de 1995; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 26 de junio de 1987, 23 de mayo y 23 de junio de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004, 23 de mayo, 5 y 23 de julio de 2005, 14 de octubre de 2006, 19 de abril de 2007, 9 de febrero y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero y 22 de septiembre de 2009, 27 de diciembre de 2010, 13 de enero, 8 de abril y 30 de julio de 2011, 11 de abril y 31 de mayo de 2012, 25 de abril, 1 de julio y 27 de noviembre de 2013, 9 y 24 de abril de 2014, 26 de febrero y 5 de junio de 2015, 29 de marzo, 7 de abril, 30 de junio y 24 de julio de 2017, 15 de febrero y 9 de mayo de 2018 y 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 y 8 de junio y 5 de noviembre de 2020, 22 de enero, 27 y 29 de abril de 2021, 3 de octubre de 2022, 31 de enero de 2023 y 4 de junio de 2024.

1. Son hechos relevantes para resolver este recurso los siguientes:

– Por escritura autorizada en el año 1983 se dividió horizontalmente un edificio, disponiéndose en el «otorgan» tercero, apartado a), de dicho título constitutivo lo siguiente: «El propietario o propietarios sucesivos del garaje, local comercial y local oficina descritos respectivamente bajo los números 1, 2 y 3 de parcelación, tendrán en todo momento la facultad dividir en dos o más dichas fincas, segregar de ellos partes de ellos mismos y agruparlos con otro y otros colindantes sin necesidad del consentimiento de los restantes propietarios del inmueble, siempre que al efectuar dichas operaciones, no sufran menoscabo alguno de los demás elementos privativos o comunes del inmueble, ni se modifiquen las cuotas de participación de los restantes elementos privativos del mismo».

– Por escritura otorgada el día 18 de diciembre de 2023 ante el Notario de Madrid don Celso Méndez Ureña, don J. O. G. V., en su condición de persona física representante de la sociedad «Vías y Canteras, SA», designada como presidenta y secretaria-administradora de la comunidad de propietarios, elevó a público el acuerdo adoptado en junta general extraordinaria de 9 de mayo de 2023, en virtud del cual se daba nueva redacción a la cláusula anteriormente transcrita, en los términos siguientes: «Se prohíbe expresamente que el propietario o propietarios sucesivos de todos y cada uno de los inmuebles que forman esta división horizontal ostente o goce de facultad alguna para dividir en dos o más dichas fincas, segregar de ellos partes de los mismos y agruparlos con otro y otros colindantes. Por otro lado, se establece la prohibición de

constituir nuevas divisiones horizontales sin el consentimiento unánime de la totalidad de los propietarios de los inmuebles que integran la actual división horizontal».

– La comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal está integrada únicamente por la entidad «Vías y Canteras, SA» titular registral de la finca 2.301, con una cuota de participación, según resulta del Registro, de 6,50%, y la sociedad «Construcciones y Promociones, SA», titular del resto de los elementos y con la restante cuota de participación.

– El acuerdo fue adoptado con la asistencia y voto únicamente de la entidad «Vías y Canteras, SA», habiéndose notificado aquél a «Construcciones y Promociones, SA», sin que ésta última, después de transcurridos treinta días desde la recepción de la notificación, hubiese manifestado oposición alguna. Además, según hace constar el secretario con el visto bueno del presidente, «Construcciones y Promociones, SA» se encuentra privada del derecho a voto por no estar al corriente en el pago de gastos generales de la comunidad con arreglo su cuota de participación.

La registradora fundamenta su negativa a la inscripción solicitada en que, a su juicio, existen tres defectos: a) no se acredita la legítima representación del otorgante de la escritura como presidente de la comunidad de propietarios; b) el acuerdo no ha sido válidamente adoptado porque se ha tomado exclusivamente por un solo propietario, prescindiendo del titular del resto de los elementos integrantes de la propiedad horizontal, y c) falta el consentimiento expreso de la sociedad propietaria de los tres elementos a los que se refiere la cláusula estatutaria modificada.

2. Respecto del primer defecto apreciado por la registradora, relativo a la acreditación del cargo del presidente de la comunidad de propietarios, cabe recordar que, como ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 26 de junio de 1987, 23 de junio de 2001, 23 de mayo de 2005, 9 de abril de 2014, 5 de junio de 2015, 15 de febrero de 2018 y 4 de junio de 2024), dicha acreditación puede verificarse por una doble vía: Testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que quienes soliciten la inscripción ostenten los cargos que alegan.

En el presente caso, el notario autorizante considera acreditados los cargos de secretario-administrador del compareciente, persona física representante de la sociedad «Vías y Canteras, SA» designada para el ejercicio de tales cargos, en virtud del acuerdo de 22 de marzo de 2021, reflejado en acta notarial autorizada en la misma fecha por la notaria de Madrid, doña Almudena Zamora Ipas, con el número 935 de protocolo; y el de presidente en virtud del acuerdo de fecha 29 de mayo de 2023, reflejado en certificación expedida por el compareciente, en su condición de presidente y secretario-administrador de la comunidad de propietarios, protocolizada por el notario autorizante y con firma legitimada por el mismo.

Aunque el notario se refiere de forma expresa únicamente a la acreditación de los cargos de secretario-administrador de la comunidad ahora recurrente, lo cierto es que el nombramiento de presidente se produjo de forma conjunta a la de secretario-administrador en el acuerdo que el notario reseña, debidamente reflejado en acta notarial, facultándose, además de forma específica al compareciente, en su condición de presidente, para otorgar las escrituras públicas necesarias para reflejar los acuerdos adoptados, en virtud del acuerdo de 2023, que constan en certificación que el notario protocoliza, y cuyas firmas, asimismo, legítima.

En definitiva, la acreditación de los cargos se realiza en la forma prevenida por esta Dirección General, sin que se entienda bien la objeción planteada por la registradora (en los términos en que se ha formulado, únicos que pueden ser objeto del presente recurso ex artículo 326 de la Ley Hipotecaria), por cuanto la limita únicamente a la acreditación de la condición de presidente del compareciente, y no de secretario-administrador,

dándose la circunstancia de que el nombramiento de los tres cargos se hace, según ha quedado expuesto, de forma coetánea.

3. Los dos restantes defectos deben ser analizados conjuntamente, dada su íntima conexión.

El Preámbulo de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se refiere a los objetivos que persiguió la modificación de la Ley sobre propiedad horizontal, entre ellos «fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética». Para ello –añade–, «además de los contenidos propios de la nueva Ley, cuya función estriba básicamente en llenar los vacíos legales existentes, resulta necesario afrontar la modificación de las siguientes normas actualmente en vigor, tanto para eliminar aquellos obstáculos que impiden hoy alcanzar los objetivos propuestos, como para adaptar los existentes a los nuevos: (...) y la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. En algunos casos puntuales, la modificación incluye la derogación de determinados preceptos».

Así, «la disposición final primera contiene modificaciones sobre la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley. No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir».

Como consecuencia de esta motivación, se reformó el artículo 17 de la citada Ley sobre propiedad horizontal, en el que se recogen las reglas a las que se han de someter los acuerdos de la junta de propietarios. Y, en las cinco primeras reglas se regulan detenidamente unas mayorías especiales para ciertos acuerdos respecto de los cuales la sensibilidad social o necesidad para el cumplimiento de ciertos objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética, han determinado que sean objeto de una regulación específica.

4. En el apartado 6 del artículo 17 de la citada Ley sobre propiedad horizontal, se recoge la norma general para los acuerdos que afecten al título constitutivo o a los estatutos de la propiedad horizontal: «Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación».

En el apartado 7 se recogen las mayorías simples para el resto de los acuerdos, y en el 8, se regula la cuasi unanimidad: «Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción».

La registradora considera que esta forma de adopción de acuerdos por cuasi unanimidad no es aceptable por cuanto implica que los acuerdos son adoptados en exclusiva por un solo propietario de la comunidad.

Este centro directivo ha resuelto en otras ocasiones (vid. resoluciones citadas en los «Vistos») sobre esta materia, en la que las cuestiones debatidas se han referido a la necesidad de notificar a titulares inscritos que hayan adquirido después del acto colectivo de aprobación del acuerdo y cuya adquisición hubiera accedido al Registro antes de la

adopción del acuerdo, sin poner en cuestión la posibilidad de tomar acuerdos por la cuasi unanimidad referida. Así las Resoluciones de 9 de abril de 2014 y 1 de agosto de 2018 ponen de relieve lo siguiente: «También es manifestación de dicho principio el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece que «el título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. Y, si en relación con los estatutos de la propiedad horizontal, las modificaciones de los mismos tienen normalmente lugar mediante actos colectivos de la junta de propietarios tomados por unanimidad o cuasi unanimidad, y dichas modificaciones estatutarias no pueden perjudicar a terceros que se hayan anticipado a la inscripción, conforme a dicho precepto, ningún sentido tendría que las demás modificaciones del título constitutivo, que en este caso afectan al pago de los gastos comunitarios, pudieran perjudicar a terceros cuando no hubieran sido inscritos oportunamente».

En consecuencia, no hay duda de la posibilidad de aceptar la cuasi unanimidad para la modificación de estatutos de la comunidad de propietarios, siendo meramente circunstancial el hecho de que el acuerdo sea adoptado de facto por un solo propietario, puesto que, en el caso del presente recurso, ocurre que la comunidad está integrada únicamente por dos propietarios.

A la misma conclusión se llega si, además, se tiene en cuenta que, tal y como reflejan las actas, el propietario ausente se encuentra privado del derecho de voto por no estar al corriente en el pago de gastos generales de la comunidad con arreglo su cuota de participación, puesto que, de conformidad con el artículo 15.2 de la Ley sobre propiedad horizontal «los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley».

5. Expuesto lo anterior, debe determinarse si se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, así como por esta Dirección General para la toma del acuerdo cuya calificación es objeto de este recurso.

En primer lugar, resulta del expediente que se han respetado íntegramente las formas, garantías y procedimientos establecidos en tal precepto legal: Comunicación del contenido del acuerdo al propietario ausente –en la forma establecida por el artículo 9 de la misma ley–, sin que haya manifestado su discrepancia mediante la correspondiente comunicación en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

En segundo lugar, no concurren ninguna de las dos excepciones que contempla el referido artículo 17.8, pues no se trata de supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a los propietarios que no hayan votado a favor del acuerdo en la junta, ni la modificación o reforma se hace para aprovechamiento privativo.

6. Por último, queda por determinar si el acuerdo objeto de debate requiere, como exige la registradora, el consentimiento individual del propietario ausente.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 23 de mayo de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004, 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005, 19 de abril de 2007, 27 de diciembre de 2010, 8 de abril y 30 de julio de 2011, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 24 de abril de 2014, 26 de febrero de 2015, 29 de marzo de 2017 y 4 de junio de 2024) que, en materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal

resultantes de la correspondiente acta –cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal–), los cuales no se imputan a cada propietario singularmente, sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio de pisos o elementos privativos, requieren el consentimiento individualizado o «uti singuli» de los propietarios correspondientes, el cual habrá de constar en documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; cfr., también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción vigente).

Ciertamente, en este último caso no podría inscribirse la modificación si no se ha otorgado «uti singuli» por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (cfr. artículo 17, regla octava, de la Ley sobre propiedad horizontal), siendo necesario el consentimiento expreso y real de todos los titulares registrales. En definitiva, en estos casos no se trata de una decisión o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales.

Pero esta distinción entre actos colectivos y actos individualizados sólo afecta a la forma de expresión del consentimiento de los titulares, que en los actos colectivos basta que se produzca a través de un acuerdo en junta de propietarios por unanimidad o cuasi unanimidad conforme al artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; mientras que cuando se trata de actos individualizados se exige el consentimiento individual de los propietarios respectivos en aquello en que les afecte singularmente. Fuera de la especialidad del principio de consentimiento en relación con la forma de prestarlo en los actos colectivos, deben aplicarse los demás principios hipotecarios a las modificaciones del título constitutivo o de sus estatutos, como son el de inoponibilidad del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, con su lógico complemento del principio de oponibilidad del artículo 13 y el de cierre registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, cuando, como ocurre en el presente supuesto, con posterioridad al acto colectivo o individualizado, han surgido nuevos propietarios titulares registrales que se han anticipado en cuanto a su acceso al Registro a aquellos actos que pretenden acceder con posterioridad al mismo (vid. Resoluciones de 25 de abril y 1 de julio de 2013).

Es también reiterada la doctrina de este centro directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) según la cual en los supuestos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, la misma no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado.

7. Precisamente, el fundamento del principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los derechos inscritos, radica en razones de seguridad jurídica del tráfico (artículo 9.3 de la Constitución), para evitar las cargas ocultas y la clandestinidad en el ámbito inmobiliario, que es precisamente lo que la legislación hipotecaria trata de evitar. Dicho principio ya fue mencionado expresamente por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995 que señaló como expresión de dicho principio los artículos 606 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria. También hacen referencia al principio de inoponibilidad las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1989, 15 de noviembre de 1990 y 30 de noviembre de 1991, entre otras. Asimismo, la Sentencia de la misma Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007, no exigió el requisito de previa inscripción respecto al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pero sí la buena fe del tercero, que la ley presume. La admisión de cargas ocultas produciría enormes perjuicios en el tráfico inmobiliario y fomentaría la clandestinidad frente a la necesidad de transparencia y publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. De ahí

la sanción establecida por los citados artículos 32 de la Ley Hipotecaria, 606 del Código Civil y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal para los títulos no inscritos, que sólo puede responder a una falta de diligencia frente a los titulares que procuran la inscripción acogidos a la publicidad registral. En este caso, como en otros que la legislación civil e hipotecaria tratan de evitar con un tratamiento de prevención específica frente a esa clandestinidad o falta de transparencia, resulta que a los sucesivos adquirentes de pisos, no les puede afectar la carga oculta representada por el acuerdo adoptado por la junta de propietarios que modificaron el título constitutivo de la propiedad horizontal a los nuevos propietarios que compraron estando vigente en el Registro el título constitutivo inscrito sin las correspondientes modificaciones.

El consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente, pues para dichos titulares el acto no inscrito constituiría una verdadera carga oculta carente de la transparencia y publicidad necesaria que exige el sistema registral o hipotecario, conforme a sus preceptos y a sus principios.

8. Aceptada la doctrina antes referida por la que se distingue entre aquellas situaciones en las que es necesario el consentimiento individual de los propietarios, por quedar afectado el contenido esencial de su derecho, de aquellas otras en las que basta la expresión de un consentimiento colectivo de la comunidad, la cuestión se reduce a determinar si se trata de uno u otro supuesto. En el primer caso las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo imponen la acreditación de que el titular registral de los elementos afectados ha prestado su consentimiento en la forma determinada por la ley, mientras que en el segundo es suficiente acreditar que se ha alcanzado el acuerdo colectivo exigido por la legislación reguladora de la propiedad horizontal.

Siguiendo esta doctrina, este Centro Directivo ha tenido la oportunidad de decidir que, en determinados casos, la modificación del título constitutivo de que se trataba consistía en actos de la junta como órgano colectivo de la comunidad, adoptados por unanimidad de los propietarios en los términos previstos en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que no requieren la prestación de consentimiento individualizado de los titulares registrales (así, la desafectación de determinados elementos comunes y ulterior venta de los mismos –Resoluciones de 4 de marzo de 2004, 23 de marzo de 2005, y 30 de noviembre de 2006–; la vinculación «ob rem» de los trasteros a las viviendas, como anejos –Resolución de 31 de marzo de 2005–; o determinada modificación de los estatutos –Resoluciones de 5 de julio de 2005 y 29 de mayo de 2019, esta última en cuanto a la modificación de la participación en los gastos correspondiente a un local comercial–).

En cambio, ha considerado que la especificación del trastero que corresponde a cada uno de los pisos expresados, en determinadas circunstancias, se trata de un acto que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requiere el otorgamiento de escritura pública en la que los titulares registrales de distintos pisos presten su consentimiento y declaren la superficie y demás elementos identificadores de sus respectivos anejos (cfr. Resolución de 12 de diciembre de 2002); y, asimismo, ha concluido que la conversión de un elemento privativo en común es un acto dispositivo que requiere el otorgamiento singular de los titulares registrales del mismo y de sus cónyuges –en régimen de gananciales– en la correspondiente escritura de modificación del título constitutivo (cfr. Resoluciones de 23 de junio de 2001 y 29 de marzo de 2017). En el mismo sentido, y más recientemente, esta Dirección General ha considerado que la modificación del título constitutivo para que el uso exclusivo que corresponde a un elemento privativo sobre la azotea pasara a ser uso común de todos los propietarios, requiere del consentimiento individual del titular de aquel elemento (cfr. Resolución de 17

de enero de 2018); requerimiento que igualmente ha afirmado respecto de la modificación de los estatutos en el sentido de restringir los usos que pueda desarrollar en su propiedad el titular de los locales comerciales (cfr. Resolución de 27 de julio de 2018).

9. En el caso de este expediente, la nueva redacción estatutaria objeto de debate prohíbe a los titulares de las viviendas y locales que integran el inmueble toda división, segregación y agrupación de los mismos.

Así, en la medida en que el cambio pretendido restringe la facultad que tienen los propietarios para dividir, segregar o agrupar sus pisos o locales –legalmente atribuida con las mayorías previstas por el artículo 17 de la ley–, afectando con ello al contenido esencial del derecho de dominio, pues, adicionalmente, priva de tal facultad a los titulares del garaje, local comercial y local de oficina que hasta entonces tenían expresamente reconocida y atribuida la posibilidad de llevar a cabo tales operaciones, incluso sin necesidad de contar con el consentimiento de la junta, con las limitaciones que en dicha cláusula estatutaria se dispone, se hace inexcusable contar con el consentimiento específico de todos los propietarios afectados, por cuanto significa una restricción al derecho que les corresponde sobre los elementos privativos de su titularidad.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso parcialmente, con revocación de la calificación impugnada sólo en cuanto a los defectos primero y segundo, y desestimarlos, con confirmación de la calificación, respecto del tercer defecto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 23 de julio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.