

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 15242** *Resolución de 15 de junio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Santa Pola, por la que se deniega la inscripción de un acta de protocolización de acuerdos para la modificación de las normas de la comunidad de propietarios, por no constar la conformidad de una de las fases que integran aquélla.*

En el recurso interpuesto por don J. R. P. y don V. C. V., como presidente y secretario-administrador, respectivamente, de la Comunidad de Propietarios G. A. Fase II, parcela 2.5, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Santa Pola, don Francisco-Gaspar Riquelme Rubira, por la que se deniega la inscripción de un acta de protocolización de acuerdos para la modificación de las normas de la comunidad de propietarios, por no constar la conformidad de una de las fases que integran aquélla.

Hechos

I

En virtud de acta de protocolización autorizada por el notario don Alberto María Cordero Garrido el 20 de octubre de 2010, don V. C. V. y don J. F. R. P., actuando el primero como secretario-administrador, y el segundo como presidente de la Comunidad de Propietarios G. A. Fase II, Parcela 2.5, de G. A., S. P., Finca Registral 19678, de S. P., elevan a público el acuerdo adoptado por la Junta General de dicha comunidad de propietarios, por el que modifican las normas de comunidad establecidas en Título constitutivo de la comunidad de la parcela 2.5 Fase II, finca registral 19.678 obrante al folio 98 del libro 252 de S. P. en cuanto a la redacción del mismo, de modo que la redacción reflejaba que «... En la escritura que nos ocupa se insertan los estatutos que regirán la comunidad de propietarios de los bloques o edificios que componen las fases I y II de la urbanización, cuyos artículos son los siguientes: Artículo 1.º En virtud de la escritura que nos ocupa, y rigiéndose por el artículo 396 del Código Civil y Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y como normas supletorias y complementarias por los presentes estatutos, se constituye la comunidad de los veintiséis bloques de edificios situados en la parcela 2.5 de la urbanización G. A., en S. P., distribuidos por pisos, locales, plazas de aparcamiento y elementos comunes...», y la redacción actual queda: «... En la escritura que nos ocupa se insertan los estatutos que regirán la comunidad de propietarios de los bloques o edificios que componen las fase II de la urbanización, cuyos artículos son los siguientes: Artículo 1.º En virtud de la escritura que nos ocupa, y rigiéndose por el artículo 396 del Código Civil y Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y como normas supletorias y complementarias por los presentes estatutos, se constituye la comunidad de los once bloques de edificios situados en la parcela 2.5 de la urbanización G. A., en S. P., distribuidos por pisos, locales, plazas de aparcamiento y elementos comunes...».

II

Del Registro –inscripción segunda, de 5 de junio de 1985– resulta que la finca registral 19.678 del término de S. P. es parte de la parcela señalada con el número 2-5 en el Proyecto de Urbanización del Polígono «G. A.». Además, consta inscrita sobre dicha finca una declaración de obra nueva y propiedad horizontal en la que se hace constar que el Bloque que se declara constituye la Unidad 2 de la Parcela 2-5 y está formado por once

escaleras. No obstante, en la propia inscripción de constitución de régimen de propiedad horizontal se incluye la cláusula estatutaria aludida en el expositivo anterior cuya modificación se pretende por el documento calificado y que refiere a que los Estatutos que se insertan regirán la comunidad de propietarios de los Bloques que componen las Fases I y II de la Urbanización. Y en este mismo sentido, constan practicadas tres notas marginales referidas a haberse diligenciado los correspondientes libros de actas de la Junta de Propietarios de la Comunidad General de la Parcela 2-5 donde se integra el Bloque de Edificación descrito en la adjunta inscripción.

III

Presentada copia del acta en el Registro de la Propiedad de Santa Pola, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previa calificación del precedente documento por el Registrador de la Propiedad que suscribe, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, ha sido suspendida la inscripción del mismo por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: 1.º) El precedente documento, copia autorizada de acta otorgada en Elche el 20 de octubre de 2010, ante el notario don Alberto-María Cordero Garrido, fue presentada a las diez horas y treinta minutos del día siete de diciembre último, según asiento 1.497 del Libro Diario 52 de Operaciones de este Registro.– 2.º) En dicho documento, don V. C. V. y don J.–F. R. P., en su calidad de Administrador y Presidente, respectivamente, de la «comunidad de propietarios de la Fase II, Parcela 2.5», sita en el Polígono G. A., término de S. P., con frente a la Avenida, inscrita bajo el número 19.678, al folio 98 del Libro 252 de S. P., solicitan la inscripción en referida finca del acuerdo adoptado por dicha comunidad en Junta General Extraordinaria celebrada el 3 de abril de 2.010, en la cual se acordó por unanimidad modificar las normas de comunidad establecidas en el Título constitutivo de la comunidad de la parcela 2.5 Fase II, en cuanto a la redacción del párrafo obrante al folio 107 vuelto de referida finca 19.678, cuyo tenor literal es el siguiente: «En la escritura que nos ocupa, se insertan los Estatutos que regirán la comunidad de propietarios de los Bloques o Edificios que componen las Fases I y II de la Urbanización, cuyos artículos son los siguientes: Artículo 1.º En virtud de la escritura que nos ocupa, y rigiéndose por el artículo 396 del Código Civil y Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1.960, y como normas supletorias y complementarias por los presentes Estatutos, se constituye la comunidad de los veintiséis bloques de edificios situados en la parcela 2.5 de la Urbanización G. A., en S. P., distribuidos por pisos, locales, plazas de aparcamiento y elementos comunes.», el cual debe quedar redactado de la siguiente forma: «En la escritura que nos ocupa, se insertan los Estatutos que regirán la comunidad de propietarios de los Bloques o Edificios que componen la Fase II de la Urbanización, cuyos artículos son los siguientes: Artículo 1.º En virtud de la escritura que nos ocupa, y rigiéndose por el artículo 396 del Código Civil y Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, y como normas supletorias y complementarias por los presentes Estatutos, se constituye la comunidad de los once bloques de edificios situados en la parcela 2.5 de la Urbanización G. A., en S. P., amparados dentro de la presente finca registral 19.678. distribuidos por pisos, locales, plazas de aparcamiento y elementos comunes.» 3.º) Según el Registro, con fecha 16 de noviembre de 1998, fue diligenciado el Libro de Actas de la Junta de Propietarios de la Comunidad General de la citada parcela 2.5 donde se integran los veintiséis bloques o edificios que constituyen las Fases I y II de la misma.– Fundamentos de Derecho: Para practicar la modificación a que se refiere el acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria celebrada por la Comunidad de Propietarios G. A. Fase II, parcela 2.5, citada anteriormente, debe constar la conformidad de la Comunidad de Propietarios G. A. Fase I, constituida por los restantes quince bloques o edificios que constituyen la totalidad de la comunidad formada por los veintiséis bloques de Edificios situados en la citada parcela 2.5 de la Urbanización G. A., de conformidad con los artículos 5, 7, 9 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal. Los asientos del Registro de la Propiedad están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud- Artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente

calificación puede interponerse recurso gubernativo... En Santa Pola, a 21 de febrero de 2011. El Registrador de la Propiedad Accidental Permanente (Firma ilegible). Fdo. Francisco-Gaspar Riquelme Rubira».

IV

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. P. y don V. C. V. interponen recurso en virtud de escrito de fecha 17 de marzo de 2011, en el que se hace constar que no debe considerarse como obstáculo para la modificación de las normas de la comunidad de propietarios de la Fase II el que se haya diligenciado el libro de actas conjuntamente con la Fase I. Asimismo, la nota marginal de legalización del libro de actas es posterior a la inscripción del título constitutivo y la mencionada Fase II se corresponde con la finca registral en la que consta inscrito el título constitutivo que se pretende modificar, habiendo concurrido a la junta el cien por cien de las cuotas de participación de dicha parcela. Por ello, la inscripción en su caso, de las modificaciones pretendidas no vulnerará derecho alguno sobre finca registral distinta donde los mismos ni constan ni han conestado nunca inscritos, tanto a los propietarios de ésta como a terceros de buena fe.

V

El registrador emitió informe el día 22 de marzo de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5, 14, 23 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2008.

1. En el folio abierto a la segunda fase de una urbanización se hallan inscritos los estatutos que han de regir la comunidad general de propietarios de los bloques o edificios que componen la primera y la segunda fase. Presentada acta de protocolización de acuerdo otorgado por la comunidad de vecinos de la segunda fase por la que se trata de modificar los estatutos en el exclusivo sentido de que pasen a regir no ya la comunidad general de las dos fases sino sólo la segunda, el Registrador suspende la inscripción porque debe constar la conformidad al respecto de la comunidad de vecinos de la primera fase.

2. El defecto debe mantenerse. De acuerdo con el principio hipotecario del tracto sucesivo y la regla de acuerdo unánime para la modificación del título constitutivo, una vez inscrita en el Registro la constitución de una determinada supracomunidad de vecinos y los estatutos que la regulan, lo cual ocurre en el presente caso por declaración expresa contenida en los estatutos inscritos, la modificación de éstos requerirá el consentimiento unánime de su Junta de Propietarios, que debe entenderse compuesta -a falta de previsión estatutaria que hubiera regulado la composición de otra forma- por todos los que lo son de dicha supracomunidad.

Debe tenerse en cuenta que en el presente caso la inscripción de la propiedad horizontal y constitución de supracomunidad es anterior a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal operada por la Ley 8/1999. No obstante, las disfunciones que pudieran resultar de la no adaptación a las figuras recogidas en el apartado segundo del artículo 24 de esta Ley se han de considerar salvadas por la remisión que en los mismos estatutos se hace al texto de la Ley así como por lo dispuesto en el apartado cuarto de dicho precepto legal.

3. Es necesario diferenciar la supracomunidad de propietarios que afecta a las fases I y II y que ha sido creada por declaración expresa de los estatutos inscritos en la finca registral 19.678, de la propiedad horizontal constituida sobre dicha finca, que afecta únicamente a la fase II según se declara también expresamente en la propia inscripción,

que se halla compuesta por once bloques y con relación a la cual no constan inscritos estatutos algunos. De este modo, nada impide a los propietarios de los elementos que conforman la propiedad horizontal sobre la fase II crear una comunidad de propietarios con los estatutos correspondientes que afecten exclusivamente a dicha fase, pero sin que ello implique la alteración de los estatutos de la supracomunidad sin consentimiento de los demás.

4. La modificación pretendida, en cuanto sustituye de la redacción de los Estatutos la expresión «Comunidad de Propietarios que componen las fases I y II... se constituye la comunidad de los veintiséis bloques de edificios...» por la expresión «Comunidad de Propietarios que componen la fase II... se constituye la comunidad de los once bloques de edificios...» significa no sólo la modificación de la supracomunidad sino la extinción de la misma y la creación de una comunidad de propietarios ordinaria, por lo que es requisito ineludible para su inscripción el acuerdo de la Junta de todos los propietarios afectados.

5. La constancia registral de haberse diligenciado hasta tres libros de actas para la supracomunidad constituida por las dos fases, significa que la misma tiene una vida y funcionamiento ordinarios, quedando, por tanto, descartada la posibilidad de existencia de un error material en la inscripción que pudiera hacer referencia, como se alude en el recurso a que cuando se dijo «Comunidad de Propietarios de las fases I y II compuesta por veintiséis bloques» en realidad quisiera decirse «Comunidad de Propietarios de la fase II compuesta por once bloques».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador.

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, 15 de junio de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.