

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**6713** *Resolución de 17 de abril de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 34 a inscribir una escritura de segregación.*

En el recurso interpuesto por don L. M. L. B. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 34, doña María del Pilar Rodrigo Lavilla, a inscribir una escritura de segregación.

**Hechos**

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Enrique de la Concha López-Isla, el 25 de septiembre de 2007, don L. M. L. B. segregó un local comercial en régimen de propiedad horizontal que había sido adquirido por compra y que se describe («local número 1 de la calle [...], número 21 de Madrid»). En dicha escritura se hace constar que para la operación que se realiza el compareciente «tiene autorización de la comunidad de propietarios, según resulta del Libro de Actas de la Comunidad en papel del Timbre del Colegio territorial de Administradores de Fincas de Madrid, debidamente diligenciado por el Registro de la Propiedad número 34 de Madrid». El notario autorizante da fe de que de dicho libro, en la página que detalla, resulta «dicha autorización acordada por unanimidad en sesión de fecha 6 de Marzo de 2.006» y añade que «del resto de lo omitido en el acta correspondiente a la reunión no resulta nada que altere, restrinja o condicione lo inserto» de lo que también da fe.

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 34 fue objeto de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad, doña María del Pilar Rodrigo Lavilla, que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Con fecha veintidós de noviembre de dos mil once ha sido presentada en el Registro de la Propiedad n.º 34 de Madrid, con el asiento 807 del Diario 19, escritura de segregación, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil siete, otorgada por el notario de Madrid, Don Enrique de la Concha López-Isla., número cuatro mil cuatrocientos sesenta y cinco de protocolo. Calificado el precedente documento, no se accede a la práctica de la inscripción solicitada teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1) La escritura relacionada se refiere a la finca registral 11.189 de la sección 3, al tomo 988, Libro 152, Folio 111- que es el local número uno, elemento independiente número uno de la división horizontal de la finca 8.375, al Tomo 950, del Libro 121, Folio 13. 2) En la escritura referenciada anteriormente el titular registral segrega de la finca 11.189 una franja rectangular con una superficie aproximada de treinta y seis metros, diecisiete decímetros cuadrados, que pasa a ser el local número uno-1. 3) La finca 11.189 se describe en el registro como local número 1, de la calle (...), del Edificio A, del conjunto inmobiliario en Madrid, en las calles (...) números 23 y 21 (...), números 45 y 43 (...), números 18, 20 y 22 y (...) números 36A, 36B y 38. Además de constar la superficie construida y útil y los linderos, se le asigna un coeficiente en el total del Edificio del que forma parte de 2,28 por ciento y en el total del conjunto inmobiliario de 0,81 por ciento. 4) Dicho conjunto inmobiliario –finca registral 8.375– según consta en el registro, está compuesto de dos plantas de sótano destinado a garaje-aparcamiento y dos edificios, A y B, cada uno de ellos con forma de herradura y enfrentados, entre los que existe un

espacio común no ocupado por los edificios, que corresponde a la cubierta del garaje. El Edificio A consta de dos locales comerciales en planta baja, con acceso por las calles (...), y de cuatro portales, señalados con los números 21 de la calle (...), 45 y 43 de la calle (...) y 18 de la calle (...). El edificio B consta de cuatro locales comerciales en planta baja con acceso, dos por la calle de (...), y dos por la calle (...), así como de cuatro portales señalados con los números 22 de la calle (...), 36 y 38 de la calle (...) y 23 de la calle (...). Dicha edificación declarada sobre la finca matriz 8.375, se ha dividido horizontalmente en un local garaje de dos plantas de sótano, seis locales comerciales y cincuenta y seis viviendas, a los que se asigna un coeficiente en el total del conjunto inmobiliario y en el total del edificio del que forman parte, asignándose además a las viviendas un coeficiente en el total del portal del que forman parte. Se ha pactado que la comunidad de propietarios del conjunto se regirá por la normas del artículo 396 del Código Civil y de la Ley de Propiedad Horizontal, así como que tanto la comunidad general de propietarios como las comunidades que en su caso se constituyan para cada portal y edificio dictarán en su día las normas Régimen Interior que consideren conveniente para el mejor aprovechamiento y disfrute de los servicios y elementos comunes de la finca. 5) Para la segregación del local, se hace constar en el Exponen III de la escritura, que el titular registral tiene autorización de la comunidad de propietarios, según resulta del Libro de Actas de la comunidad debidamente diligenciado por el Registro número 34 de Madrid. El Notario autorizante da fe que de dicho libro resulta dicha autorización que se tomó, por unanimidad, en sesión de fecha 6 de marzo de 2006, y que del resto de lo omitido en el acta correspondiente a la reunión no resulta nada que altere, restrinja o condicione lo inserto. 6) Resulta de este registro, por nota al margen de la finca matriz, que el Libro de Actas diligenciado que se relaciona en el Exponen III de la escritura, es el de la subcomunidad del portal número 21 de la calle (...) Fundamentos de Derecho: 1) La segregación del local que se realiza supone un acto modificativo del título constitutivo y no se acredita el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios; todo ello de conformidad con los artículos 5, 12 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960. Para realizar dicha segregación se debe contar con el consentimiento unánime de todos los propietarios (y no sólo de parte de ellos). Dicho requisito no se entiende cumplido: al haberse adoptado el acuerdo por los propietarios del portal número 21, y al no tener el local, objeto de segregación, coeficiente de participación en dicho portal. Además, no constan inscritas normas estatutarias que regulen el régimen de autonomía de cada subcomunidad. Debe acreditarse el acuerdo unánime de de la comunidad de propietarios del edificio al que pertenece el local. Contra la presente calificación (...) Madrid, a doce de diciembre de dos mil once. La registradora (firma ilegible) Pilar Rodrigo Lavilla».

## III

El 11 de enero de 2012, don L. M. L. B. interpuso recurso contra la calificación, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad el 18 de enero, en el que alega lo siguiente: Primero.–A los fundamentos de Derecho de la nota de calificación cabe exponer los siguientes hechos: En la escritura de compra inicial que firma el adquirente don L. M. L. B. al «Instituto de la Vivienda de Madrid», realizada en la Notaría de don José Luis Rodríguez Manso, y que fue dada por buena y registrada por el Registro de la Propiedad de Madrid número 34, con la registradora anterior, firmante doña María Elena Rodríguez Peroche, se expone que el objeto de la venta lo constituye el local número 1, número 21 de la calle. En ningún momento se menciona una mancomunidad o conjunto inmobiliario en la exposición del objeto de la venta, que aunque si está así referenciado en la nota registral, no se traslada a la escritura de venta por lo que el adquirente desconoce estos términos, y don L. M. b. L., de buena fe, firma y realiza la transmisión de acuerdo a la ley para, posteriormente, realizar la segregación que se tramita también de acuerdo a la ley y cuya Notaría no pone ningún impedimento al considerar todo correcto con la autorización pertinente de la comunidad de propietarios, siendo a posteriori cuando la registradora niega su inscripción en el Registro. El propietario

adquirente, de acuerdo al título constitutivo que figura en la escritura redactada por don José Luis Rodríguez Manso, y a tenor del cumplimiento de la ley de Propiedad Horizontal, solicitó y obtuvo el consentimiento de los propietarios del número 21 de la calle para su segregación, cuya acta acompaña a la escritura, y es dada por buena por el notario don Enrique de la Concha López-Isla, haciendo la correspondiente escritura de segregación que es después tramitada en la Comunidad de Madrid, como es preceptivo, y pagados los derechos correspondientes, en plazo y de acuerdo a la ley, y a la que se niega con posterioridad su inscripción. El importe devengado por la segregación, según se acredita en la carta de pago a la Comunidad de Madrid, es de 1.173,55 euros, importe junto con los gastos de escritura que se satisfacen a tenor de la creencia de la corrección de todo lo que se estaba haciendo. El autor de este recurso, y propietario del local, indica que le es incomprensible cómo se puede realizar por un notario la segregación solicitada sin poner inconveniente, para después denegarle la inscripción una registradora, con una serie de gastos y trastornos ocasionados; Segundo.—En el apartado de fundamentos de Derecho de la nota de calificación emitida por la registradora se argumenta que no puede entenderse cumplido dicho requisito (consentimiento unánime de la comunidad de propietarios) con el acuerdo de los propietarios de un portal en el que el local no tiene cuota, afirmación del todo incorrecta, porque el local en cuestión según figura en la escritura de compra original posee un coeficiente de 2,28 por ciento del total del edificio del que forma parte (número 21 de calle) siendo el coeficiente del total del conjunto inmobiliario del 0,81 por ciento; y Tercero.—La mancomunidad a la que se hace referencia del conjunto inmobiliario, ni está constituida, ni tiene intención de constituirse, por lo cual no existe como ente jurídico, al que solicitar ninguna autorización, habiéndose ésta solicitado a la formada por el portal número 21 a la que pertenece el local, que siempre ha sido considerada por este propietario a través de lo que se desprende de la escritura de compraventa original, como la única. Por lo expuesto, se solicita se revoque la negativa para su registro al haber actuado de buena fe el adquirente, de acuerdo con los datos y la escritura que se le expuso en el momento de venta, donde no se mencionada en su preámbulo que el objeto de la venta perteneciera a una mancomunidad, si bien sí se dejaba claro que el local referenciado era perteneciente al portal 21 de calle, inscripción que en su momento no alteró el Registro de la Propiedad de Madrid número 34, con un mayor detalle, en la escritura de venta por el «Instituto de la Vivienda de Madrid», que diera a conocer lo que posteriormente se quiere describir como la realidad del bien adquirido en subasta, dando a entender que el objeto de la venta era el así definido en la escritura de compraventa, para «a posteriori» en la escritura de la segregación impedir su registro al considerarlo de otra forma.

#### IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 1 de febrero de 2012. En dicho informe afirma que ha dado traslado del recurso al notario autorizante, sin que haya recibido alegaciones del mismo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 y 397 del Código Civil; 2, 3, 13, 20, 32, 34 y 40 de la Ley Hipotecaria; 5, 8, 17 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 1986, 21 de diciembre de 1994 y 7 de mayo de 1997; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 31 de agosto de 1981, 26 de febrero de 1988, 24 de marzo y 21 de septiembre de 2000, 22 y 23 de julio de 2009 y 15 de junio de 2011.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, el propietario de un local comercial situado en un edificio en régimen de propiedad horizontal lo segrega, haciéndose constar que tiene autorización de la comunidad de propietarios, según resulta del libro de actas de la misma, debidamente diligenciado por el Registro de la Propiedad número 34 de Madrid. El notario autorizante da fe de que de tal libro resulta «dicha

autorización acordada por unanimidad en sesión de fecha 6 de Marzo de 2.006» y añade que «del resto de lo omitido en el acta correspondiente a la reunión no resulta nada que altere, restrinja o condicione lo inserto» de lo que también da fe.

En la escritura se expresa que la finca que se segrega –finca registral número 11.189– es el «local número 1 de la calle (...), número 21 de Madrid» y que «tiene asignada un coeficiente en el total del edificio del que forma parte de 2,28 por ciento. Y se le asigna un coeficiente en el total del conjunto inmobiliario del que forma parte del 0,81 por ciento».

Según resulta del Registro de la Propiedad, dicha finca –número 11.189– se describe como local número 1, de la calle G. A., del Edificio A, del conjunto inmobiliario en Madrid, en las calles G. A. números 23 y 21, G. P., números 45 y 43, P., números 18, 20 y 22 y G. números 36A, 36B y 38. Además de constar la superficie construida y útil y los linderos, figuran los coeficientes en el total del edificio del que forma parte y en el total del conjunto inmobiliario expresados en la escritura calificada. También consta en los asientos registrales que este conjunto inmobiliario –finca registral número 8.375– está compuesto de dos plantas de sótano destinado a garaje-aparcamiento y dos edificios, A y B, y que se ha dividido horizontalmente en un local garaje de dos plantas de sótano, seis locales comerciales y cincuenta y seis viviendas, a los que se asigna un coeficiente en el total del conjunto inmobiliario y en el total del edificio del que forman parte, asignándose además a las viviendas un coeficiente en el total del portal del que forman parte. Asimismo, que se ha pactado que la comunidad de propietarios del conjunto se regirá por la normas del artículo 396 del Código Civil y de la Ley de Propiedad Horizontal.

A juicio de la registradora no se acredita el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios –exigible por tratarse de un acto modificativo del título constitutivo– porque considera insuficiente el acuerdo adoptado por los propietarios de elementos del portal número 21, ya que el local objeto de segregación no tiene coeficiente de participación en dicho portal y no constan inscritas normas estatutarias que regulen el régimen de autonomía de cada subcomunidad.

2. El presente recurso debe limitarse exclusivamente a la falta de acuerdo unánime de la comunidad de propietarios del edificio al que pertenece el local, sin que quepa plantearse si es necesario o no, además, el acuerdo unánime de la comunidad de propietarios del conjunto inmobiliario, puesto que el expediente debe circunscribirse al defecto señalado por la registradora.

El defecto señalado en la nota de calificación debe ser confirmado, pues la regla general es que para llevar a cabo una segregación de los pisos o locales y sus anejos se requiere el acuerdo de la junta de propietarios, adoptado por unanimidad, en cuanto afecta al título constitutivo (artículos 8 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal). Sólo excepcionalmente ha admitido este Centro Directivo la segregación o división material de elementos independientes o sus anejos, sin necesidad de autorización de la junta, cuando la facultad de segregar y dividir se ha atribuido anticipadamente mediante previsión al efecto en los estatutos.

En el presente caso no consta la existencia de tal previsión estatutaria y, frente a las alegaciones del recurrente, hay que atender a la configuración del régimen de la propiedad horizontal, de la cual deriva, mientras no se modifique, la existencia de una sola comunidad y no de tantas comunidades o subcomunidades como portales.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de abril de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.