

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20528 *Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y cambio de uso de local para destinarlo a vivienda y local en un edificio en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don M. R. B., en nombre y representación de la sociedad «Electro Azul, SLL», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 11, doña Beatriz Ortega Estero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y cambio de uso de local para destinarlo a vivienda y local en un edificio en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 10 de enero de 2024 por la notaria de Sevilla doña Montserrat Álvarez Sánchez, con el número 24 de protocolo, la sociedad «Electro Azul, SLL», como propietaria de un local comercial de un edificio en régimen de propiedad horizontal, segregó de él determina porción para formar una finca, que en la misma escritura cambiaba de uso de local a vivienda, y el resto de finca matriz conservaba su destino de local comercial.

En la escritura se expresaba que según los estatutos de la propiedad horizontal, inscritos, que se reproducían parcialmente, «se hace constar que el señor F. M. se reserva el derecho de dividir en la forma que crea conveniente los locales de negocio de la planta baja, por su sola decisión y sin necesidad del consentimiento de las personas que lleguen a ser propietarios de los pisos viviendas, distribuyendo entre los locales resultantes la cuota asignada a los locales divididos».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento con arreglo a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y artículos 99, 100 y concordantes de su Reglamento, la Registradora que suscribe no procede a la inscripción de los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

El día 22 de enero de 2.024, a las 16:37 horas, se presenta en este Registro por L. C., M., causando el asiento 1179 del Diario 111, copia autorizada de escritura otorgada en Sevilla el diez de enero del año dos mil veinticuatro, ante el notario Doña Montserrat Álvarez Sánchez, número de protocolo 24/2.024; por la que Electroazul Sociedad Limitada Laboral, titular de la finca la finca número 8986 de Sevilla Secc. 2.ª, calle (...) 166 metros cuadrados, segrega, 14,22 metros cuadrados destinados a patio y 62,60

metros cuadrados, quedando un resto de 89,18 metros cuadrados. Por la misma escritura la porción segregada cambia de uso de local a vivienda.

Fundamentos de Derecho:

Se advierte/n el/los siguiente/s defecto/s:

Se une a la escritura certificación literal de los estatutos de la finca matriz en la que consta que solamente el promotor de la división horizontal se reserva el derecho de dividir en la forma que crea conveniente los locales de negocio de la planta baja. Esta cláusula es una excepción a la ley de propiedad horizontal que, como tal, debe interpretarse restrictivamente, establecida únicamente a favor del señor F. M.

Por ello, tal y como exige el art. 10.3.b) de la LPH, es necesario que la segregación esté autorizada por los 3/5 partes de los propietarios, que a su vez representen los 3/5 partes de las cuotas de participación.

De acuerdo con ello, habrá de aportarse la certificación del secretario que acredite la comunicación fehaciente a los propietarios no asistentes así como la falta de oposición, para el cómputo de las mayorías legalmente exigidas de 3/5 de propietarios y 3/5 de cuotas de participación.

Y por considerarlos defectos subsanables, se procede a la suspensión de los asientos solicitados del título mencionado.

No se toma anotación de suspensión por defectos subsanables por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Esta calificación podrá (...).

Firmado digitalmente.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Ortega Estero registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 11 a día seis de febrero del dos mil veinticuatro».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Marchena, doña Almudena del Carmen Hava García, quien resolvió, el día 12 de marzo de 2024, confirmar íntegramente la calificación de la registradora sustituida los siguientes fundamentos de Derecho:

«La modificación de los estatutos de una Propiedad Horizontal requiere, como regla general, el acuerdo de los propietarios del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal con las mayoría [sic] que en su caso establece el artículo 10 de la citada Ley. Si bien es cierto que los estatutos pueden contener excepciones a esta regla general, por virtud de los cuales pueden modificarse por la sola voluntad del propietario, las características de su elemento privativo –por ejemplo, segregar o agrupar...–, llevado consigo una redistribución de las cuotas. En este caso, ello no está admitido así en los estatutos, que establecen lo siguiente: “Se hace constar que el señor F. M. se reserva el derecho de dividir en la forma que crea conveniente los locales de negocio de la planta baja por su sola decisión y sin necesidad del consentimiento de las personas que lleguen a ser propietarios de los pisos viviendas, distribuyendo entre los locales resultantes la cuota asignada a los locales divididos”.

La registradora que suscribe entiende que dicha autorización estatutaria es de interpretación estricta, ya que dicha facultad se reconoce solo y exclusivamente al promotor, va encaminada a permitir al promotor hacer la división horizontal en varias fases con idea de poder negociar la venta de los locales y en ningún caso se extiende a la futuros propietarios de los locales, por lo que no contempla el presente caso de segregación en local y vivienda que necesita el acuerdo de la Junta de Propietarios. A ello no se opone lo alegado por el recurrente puesto que la sentencia citada en el escrito

de alegaciones no trata de un supuesto análogo al presente, sino sólo de si la facultad segregar se extiende a la redistribución de las cuotas. En cuanto al recurso de casación visto por el Tribunal Supremo –no la sentencia recurrida– que cita el alegante, dice literalmente: “La cuestión jurídica planteada se centra en determinar si la segregación de fincas, autorizada genéricamente en los estatutos, comporta automáticamente una modificación o alteración de las cuotas de participación del conjunto del edificio, por lo que, para su validez y posterior inscripción, requerirá de un posterior acuerdo adoptado unánimemente por la Junta de propietarios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la LPH.”

Además el caso objeto de la sentencia del Tribunal Supremo trata de una cláusula estatutaria que faculta a los propietarios actuales y la discusión versa sobre si se extiende a los que en cada momento sean propietarios. La escritura que es objeto de calificación se refiere a unos estatutos que contienen una norma permisiva que habla de una persona en concreto, que además es el promotor de la división horizontal. Por tanto, la sentencia citada por el recurrente, no se extiende al análisis de si la cláusula estatutaria que faculta al promotor hay que interpretarla en sentido estricto, o, por el contrario, ha de ser objeto de una interpretación extensiva, sino sólo a lo antes señalado.

Y en cuanto a la alegación del artículo 9 del Reglamento Hipotecario sobre el no acceso al Registro de las “cláusulas con carácter personal” hay que recordar, muy esquemáticamente, que un derecho es personal cuando es de naturaleza obligacional y real cuando es oponible erga omnes, es decir, la naturaleza real o personal de un derecho se determina por la oponibilidad del mismo, no por su titularidad. Por tanto dichas alegaciones no se oponen a lo antes señalado, además de no recogerse dichas afirmaciones en la sentencia de Tribunal Supremo, sino, que, se contienen, si bien no literalmente, en la sentencia del Juzgado de Primera Instancia.

Por tanto se la registradora que suscribe confirma la nota de calificación de seis de febrero de dos mil veinticuatro del Registro de la Propiedad número 11 de Sevilla, en todos sus términos».

IV

Contra la anterior nota de calificación, don M. R. B., en nombre y representación de la sociedad «Electro Azul, SLL», interpuso recurso el día 29 de abril de 2024 mediante escrito en el que expresaba las siguientes alegaciones:

«Primera. (...).

Cuarta. La registradora realiza una interpretación erróneamente restrictiva cuando la jurisprudencia y el legislador está ampliando cada vez más el derecho de propiedad de segregar sin la rigurosidad que impone un acuerdo de junta de propietarios.

La calificación del Registro de la Propiedad n.º 11 de Sevilla, en su fundamentación jurídica, hace referencia al artículo 10.3 b) de la Ley de Propiedad Horizontal, en el cual se establece que la segregación tiene que estar autorizada por las 3/5 partes de los propietarios, que a si vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación.

Sin embargo, a tenor de la reciente modificación del dicho artículo por la disposición final 5.1 del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, la segregación tiene que estar autorizada por la mayoría de los propietarios. La escritura de segregación y cambio de uso que se pretende inscribir tiene fecha de 10 de enero de 2024, estando la modificación del artículo 10.3 b) vigente en el momento de la firma, pues entró en vigor el 29 de diciembre de 2023.

Se observa que se está aplicando criterios basados en un artículo que ha sido modificado recientemente, sin haberse tenido en cuenta la línea que ha seguido el legislador respecto a la permisibilidad otorgada por la modificación de dicho artículo.

Quinta. La señora registradora del Registro de la Propiedad n.º 11 de Sevilla hace referencia en su calificación a la cláusula de excepción que figura en los estatutos y que establece únicamente a favor del señor F. M., identificándolo como el promotor. Sin

embargo, carecemos de información suficiente para confirmar que el señor F. M. realmente ostenta la condición de promotor.

Nuestras alegaciones se centrarán en el derecho de segregación que tiene adherido el inmueble, que recae en la figura del señor F. M. debido a que según la señora Registradora del Registro de la Propiedad n.º 11 de Sevilla lo identifica como promotor, pero es importante recalcar que no tenemos certeza ni obligación de conocer su identidad con precisión.

Sexta. Siguiendo la línea de la alegación cuarta de este escrito, teniendo en cuenta las diferentes modificaciones que ha sufrido el artículo 10.3 b) de la Ley de Propiedad Horizontal, claramente se puede comprobar que el objetivo del legislador es facilitar la segregación. Inicialmente, se requería unanimidad, luego, el 28 de junio de 2013, se redujo a las 3/5 partes de los propietarios y finalmente a la mayoría de los propietarios. Esta evolución refleja una clara tendencia del legislador hacia la flexibilización del proceso de segregación.

No solo nos encontramos una línea legislativa que es cada vez menos restrictivas, sino que, además, el legislador lo está haciendo en un corto plazo de tiempo.

No obstante, es crucial tener presente que los estatutos de la Comunidad de Propietarios no prohíben la segregación. De hecho, en los mismos estatutos existe una cláusula que autoriza expresamente al titular del local a llevar a cabo la distribución del local según considere conveniente, sin necesidad de obtener la aprobación de la junta de propietarios. Es esencial destacar que la cláusula estatutaria de excepción se aplica únicamente a los locales, quedando excluidas las viviendas.

Las cláusulas estatutarias del régimen de propiedad horizontal que permiten realizar la segregación sin consentimiento o autorización de la junta de propietarios siguen siendo válidas, aun cuando se haya modificación el régimen de mayorías que, repetimos, está siendo menos restrictivo en este aspecto. La modificación legal no limita la autonomía de la voluntad respecto de la posibilidad de configurar el derecho adquirido en régimen de propiedad horizontal con autorizaciones estatutarias como la existente en estos estatutos.

Dicha interpretación es la que ha realizado la notaria D.^a Montserrat Álvarez Sánchez, que es la que ha autorizado la segregación teniendo en cuenta los estatutos de la Comunidad de Propietarios.

El hecho de que se flexibilice el régimen legal de mayorías en la adopción de acuerdos consistentes en segregación no impide que se configure un régimen aún más flexible habida cuenta de la prevalencia del principio de autonomía de la voluntad en supuestos en el que no existan razones de orden público para afirmar el carácter imperativo de la normativa.

Aunque la normativa establezca que se requiere la mayoría de los propietarios reunidos en junta para autorizar la segregación de un local, en este caso específico donde existe una cláusula estatutaria que otorga autorización expresa al propietario del local para llevar a cabo la segregación, dicha cláusula debe interpretarse de manera extensiva y no restrictiva, prevaleciendo sobre lo dispuesto en el artículo 10.3b). Esto fundamenta el principio de autonomía de la voluntad, especialmente en situaciones donde no existen razones de orden público que impongan un carácter imperativo de la norma.

Séptima. Los derechos de segregación adheridos a un inmueble inscrito en los estatutos de una comunidad de propietarios, son adquiridos por los sucesivos compradores de la finca, siempre y cuando dichos derechos estén claramente estipulados en los estatutos y no sean contrarios a la ley ni sean declarados nulos por abusivos.

En virtud de lo anterior, una vez que la sociedad Electro Azul SRLL adquirió el pleno dominio del local mediante contrato de compraventa, los derechos de segregación que originalmente tenía el anterior propietario, pasarían a la sociedad titular del inmueble. En consecuencia, en este caso, la facultad de dividir los locales comerciales ya estaría en manos del titular del local desde el momento de la adquisición por compraventa de este.

En la calificación sustitutoria se determinó que el derecho de llevar a cabo la segregación sin autorización, conferido al titular del local por lo [sic] estatutos, es un derecho personal. Sin embargo, es importante destacar que un derecho personal no es personalísimo, lo que implica que un derecho personal adherido a un inmueble puede ser transmitido a los siguientes propietarios.

La jurisprudencia y la doctrina administrativa apoyan la transmisión de estos derechos a los compradores subsiguientes. Así, la Sentencia de la Audiencia provincial de Las Palmas n.º 391/2018 del 18 de junio establece en el fundamento jurídico quinto que las cláusulas estatutarias predispuestas por el promotor y que forman parte de la escritura de constitución de la propiedad horizontal son vinculantes para los compradores posteriores, siempre que estas cláusulas no sean declaradas nulas por ser abusivas o contrarias a la ley. Esto sugiere que los derechos u obligaciones inscritos en los estatutos de una comunidad de propietarios por el titular de la finca se transmiten a los compradores posteriores de la finca.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2010, indica que los derechos de segregación inscritos en los estatutos de una comunidad de propietarios se transmiten a los siguientes compradores de la finca, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en dichos estatutos y no se alteren.

Además, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 2009, apoya la idea de que los derechos o facultades reservadas por el promotor en los estatutos de una comunidad de propietarios son legales y reconocidos y, por lo tanto, serán conocidos y asumidos por los compradores subsiguientes de la finca.

En consecuencia, conforme a la jurisprudencia y la doctrina administrativa expuesta previamente, en este caso específico, la sociedad, al ser titular del local, tiene reservado el derecho de dividir el mismo, el cual anteriormente pertenecía al propietario anterior. Por lo tanto, no sería requerida la autorización de la Junta de Propietarios, ya que, como titular legítima del derecho correspondiente, posee la facultad de segregar el local sin necesidad de aprobación adicional».

V

La registradora de la Propiedad de informó el día 7 de mayo de 2024 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 396, 397, 606, 1281, 1283, 1284, 1285 y 1286 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 disposición final quinta, apartado Uno, del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía; las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de julio de 1994, 22 octubre de 2001, 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de mayo de 2002, 18 de marzo de 2003, 16 de febrero y 11 y 15 de marzo de 2004, 5 y 23 de julio de 2005, 14 de octubre y 5 de junio de 2006, 19 de mayo de 2007, 9 de febrero y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero, 22 de julio y 22 de septiembre de 2009, 13 de enero de 2011, 11 de abril, 31 de mayo y 19 de junio de 2012, 25 de abril, 1 de julio, 9 de octubre y 27 de noviembre de 2013, 1 de febrero y 7 de mayo de 2014, 6 de mayo de 2015, 12 de febrero de 2016, 7 de abril, 30 de junio y 24 de julio de 2017, 9 de mayo de 2018 y 14 de marzo, 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio, 27 y 29 de abril, 8 de junio y 5 de noviembre de 2020, 22 de enero, 27 y 29 de abril

y 6 de octubre de 2021, 7 de febrero, 3 de marzo, 27 de junio y 3 de octubre de 2022 y 14 y 22 de febrero y 13 y 19 de diciembre de 2023.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, la sociedad propietaria de un local comercial de un edificio en régimen de propiedad horizontal segrega de él determina porción para formar una finca cuyo uso se cambia en la misma escritura para destinarlo a vivienda, y el resto de finca matriz conserva su destino de local comercial.

En dicha escritura se expresa que, según los estatutos de la propiedad horizontal, inscritos, que se reproducen parcialmente, «se hace constar que el señor F. M. se reserva el derecho de dividir en la forma que crea conveniente los locales de negocio de la planta baja, por su sola decisión y sin necesidad del consentimiento de las personas que lleguen a ser propietarios de los pisos viviendas, distribuyendo entre los locales resultantes la cuota asignada a los locales divididos».

La registradora fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que, al constar en los estatutos que solamente el promotor de la división horizontal se reserva el derecho de dividir los locales de negocio de la planta baja, esta cláusula es una excepción a lo dispuesto en la Ley sobre propiedad horizontal y, como tal, debe interpretarse restrictivamente, establecida únicamente a favor del indicado «señor F. M.». Por ello considera necesario, conforme al artículo 10.3.b) de la citada ley, que la segregación esté autorizada por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, de modo que habrá de aportarse la certificación del secretario que acredite la comunicación fehaciente a los propietarios no asistentes, así como la falta de oposición, para el cómputo de esas mayorías legalmente exigidas.

El recurrente alega que, según el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, cuya redacción realizada por la disposición final quinta, apartado Uno, del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, vigente en el momento del otorgamiento de la escritura, la segregación tiene que estar autorizada por la mayoría de los propietarios y no por la mayoría que indica la registradora. Además, alega que la cláusula estatutaria por la que se autoriza al propietario del local para llevar a cabo la segregación debe interpretarse de manera extensiva y no restrictiva, de modo que, por conferir a su titular un derecho personal pero no personalísimo, debe entenderse que éste se transmite a los siguientes propietarios del local.

2. La división o segregación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. La exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones. Por una parte, una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio en régimen de propiedad horizontal: el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales. Por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad: el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la división o segregación los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad. Y aunque, en general, el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal exige para los acuerdos no regulados expresamente en el mismo precepto, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos, «la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de cuotas de participación», esta regla de unanimidad quedó flexibilizada después de las modificaciones llevadas a cabo en dicha ley por la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de modo que aquella Ley modificada pasó a regular la división, segregación o agregación de los pisos o locales y sus anejos en el artículo 10.3.b), conforme al cual –según dicha redacción literal– requieren petición a la junta, aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas

partes de las cuotas de participación, el consentimiento de los titulares afectados y la fijación de las nuevas cuotas de participación.

Es cierto que, como afirma el recurrente, este precepto legal ha sido recientemente modificado por la disposición final quinta, apartado Uno, del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, de modo que, según el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, en su redacción vigente en el momento de la autorización de la escritura calificada, estarán sujetas al régimen de autorización administrativa que corresponda: «Cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes».

No obstante, el recurrente no realiza una interpretación correcta cuando de tal precepto legal deduce que para la segregación formalizada se exige únicamente el acuerdo de la mayoría de los propietarios.

La norma del citado artículo 10.3.b) se refiere a la «previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley»; y esa mayoría no es sino la establecida en el apartado 4 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal –también modificado por el citado Real Decreto-ley 8/2023–, según el cual «estarán sujetas al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas o la modificación de las cosas comunes».

3. Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 19 de junio de 2012, 1 de febrero y 7 de mayo de 2014 y 12 de febrero de 2016) ha admitido la validez de las cláusulas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios.

Las cláusulas que permiten la agrupación o división anticipan el consentimiento requerido por la Ley sobre propiedad horizontal para la modificación del título constitutivo, permitiendo que el dueño pueda actuar no sólo sobre los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, comprendidas en su unidad privativa y que le sirvan exclusivamente a él, sino también sobre los elementos comunes que separan los distintos pisos o locales de su propiedad, siempre que no se altere o menoscabe la seguridad del edificio, su estructura general, configuración exterior o se perjudiquen de cualquier modo los derechos de cualquier otro propietario.

Nada impide que puedan ir más allá, facultando incluso a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad, pues si puede la junta autorizarlo no constando en estatutos, también podrá haber quedado plasmada anticipadamente la voluntad de los propietarios en este sentido en el título constitutivo y dicha autorización conllevará todos los elementos necesarios para su ejecución, entendiéndose incluido, en su caso, el que se afecten elementos comunes no esenciales para la edificación, quedando conformada, tras la agrupación, la finca resultante como una unidad, si no arquitectónica, sí de destino. Y es que en todo lo que no es normativa imperativa, debe regir la voluntad de los interesados como resulta del último párrafo del artículo 396 del Código Civil.

La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es igualmente admitida por el Tribunal Supremo, como ponen de relieve las Sentencias de 15 de noviembre de 2010

y 25 de febrero de 2013. Tras la reforma operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, este Centro Directivo ha afirmado que debe entenderse que con la nueva normativa existe el mismo fundamento para admitir la validez de este tipo de cláusulas estatutarias. La modificación legal no limita la autonomía de la voluntad respecto de la posibilidad de configurar el derecho real adquirido en régimen de propiedad horizontal con autorizaciones estatutarias como la ahora debatida. El hecho de que para el caso de inexistencia de tales cláusulas estatutarias se flexibilice el régimen legal de mayorías en la adopción de los acuerdos relativos a las modificaciones del título constitutivo consistentes en división, segregación o agregación de elementos privativos, exceptuando la regla de la unanimidad en casos en que no se considera justificada, no impide que se configure voluntariamente de forma expresa un régimen aún más flexible, habida cuenta de la prevalencia del principio de autonomía de la voluntad.

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en reiteradas ocasiones reservas a favor del promotor, por ejemplo para independizar zonas excedentarias del solar (cfr. Resolución de 16 de febrero de 2004), constituir servidumbre recíproca sobre dos fincas (cfr. Resolución de 5 de junio de 2006), declarar la segunda fase de edificación, según la doctrina de que las reservas en favor del promotor, «por lo que suponen de excepción a la aplicación de la legislación reguladora de la propiedad horizontal, no pueden interpretarse extensivamente» (cfr. Resolución de 19 de mayo de 2007), o para describir las plazas de garaje sobre las que se vayan concretando las sucesivas cuotas vendidas, como medio de evitar que la exigencia de unanimidad en los acuerdos comunitarios implique la atribución a cada propietario de un desmedido derecho de veto (cfr. Resolución de 22 de julio de 2009). Según la Resolución de 9 de octubre de 2013: «Es reiteradísima la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de este Centro Directivo admitiendo las reservas realizadas en el título constitutivo de propiedad horizontal, cuando son establecidas por el único propietario del inmueble, antes de verificar su venta por espacios independientes, para instrumentar y delimitar ciertos aspectos fundamentales de la misma siempre que no alteren o contradigan el régimen de propiedad horizontal».

4. En el presente caso, según las normas estatutarias, es una persona cuyo nombre se especifica quien «se reserva el derecho de dividir en la forma que crea conveniente los locales de negocio de la planta baja, por su sola decisión y sin necesidad del consentimiento de las personas que lleguen a ser propietarios de los pisos viviendas».

Este Centro Directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 26 de junio de 2019 y 7 de febrero, 27 de junio y 18 de julio de 2022 y 13 y 19 de diciembre de 2023) que «debe tenerse en cuenta que las normas estatutarias de la propiedad horizontal deben interpretarse a la luz de las normas sobre interpretación contenidas en el Código Civil, por lo que hay que estar a los criterios hermenéuticos que las mismas establecen, que comprenden no sólo el literal sino también los destinados a determinar la verdadera voluntad de los disponentes (...) y el sentido general de las cláusulas» (cfr. artículos 1281, 1283, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil).

En el mismo sentido, en Resolución de 5 de junio de 2006, este Centro Directivo puso de relieve que, a la hora de interpretar las cláusulas de reservas de derechos o facultades del promotor incluidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal, y para conocer su verdadero significado, debe acudir a los principios admitidos por el Tribunal Supremo en la interpretación de los artículos 1281 y siguientes del Código Civil. Así, según la Sentencia de dicho Tribunal, número 958/2001, de 22 octubre, «(...) sólo cabe una explicación coherente, incluso de la propia existencia del convenio, a través de la interrelación de sus diversas estipulaciones, de ahí la importancia de esta interpretación sistemática –canon hermenéutico de la totalidad– (art. 1285 CC) que permite complementar la interpretación gramatical (art. 1281, p. primero CC)»; y la Sentencia del mismo Tribunal, número 672/1994, de 7 julio, viene a establecer una preeminencia de la interpretación contextual, incluso sobre la literal, al entender que «el

empleo de las palabras no es bastante, aunque semánticamente no den lugar a dudas en punto a su significación, para determinar la calificación jurídica del negocio de que se trate, sino que ha de atenderse al contexto y contenido obligacional de todo él en conjunto».

Para resolver la cuestión planteada en la calificación objeto de este expediente es determinante que tanto de la interpretación literal como de la contextual de la cláusula estatutaria debatida no cabe sino concluir que la reserva de la facultad de dividir o segregar los locales comerciales sin necesidad de consentimiento de quienes lleguen a ser propietarios de las viviendas únicamente puede entenderse referida a la concreta persona nominada, sin que pueda entenderse que se extiende a los futuros propietarios de los locales.

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