

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15168 *Resolución de 5 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Aranjuez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de «segregación de trastero».*

En el recurso interpuesto por don G. G. L. y doña A. L. M. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Aranjuez, doña María de las Mercedes Palencia Alacid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de «segregación de trastero».

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 8 de febrero de 2023 por el notario de Aranjuez, don Luis Miguel Sedano Mazario, con el número 413 de protocolo, don G. G. L., con consentimiento de doña A. L. M., como propietario de una vivienda en planta de buhardilla de un edificio en régimen de propiedad horizontal situado en Aranjuez (al que corresponde una cuota de participación en gastos y elementos comunes del 7,6923%) «segrega el trastero número doce, situado en la planta semisótano (...) respecto de la vivienda, de tal suerte que pasa a configurarse como finca independiente, con la siguiente descripción: (...)». A esta nueva finca independiente se le atribuía una cuota de participación en gastos y elementos comunes del 1,04496%, y a la finca resto una cuota del 6,6427%.

En la escritura se añadía que la «segregación» se realizaba conforme a los estatutos de la comunidad de propietarios, según los cuales: «(...) Los dueños de los trasteros, las viviendas y apartamentos podrán dividirlos, agruparlos y segregarlos, formando nuevos elementos privativos, distribuyendo entre los elementos resultantes la cuota del elemento privativo originario, siempre y cuando ello no suponga obras que requieran la autorización de la comunidad (...)».

II

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

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la Registradora que suscribe ha calificado el precedente documento y ha resuelto suspender su inscripción por cuanto a lo siguiente:

El acto que se pretende inscribir no se trata de una segregación, al no ser colindantes ambas fincas, sino una desvinculación de una anejo. Por lo tanto no constituye segregación la separación de un trastero, vinculado a una vivienda con la que no linda. La desvinculación de anejo supone una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, que exige unanimidad de todos los propietarios y fijación de cuotas, al no estar previsto lo contrario en los estatutos de la comunidad (sólo se preveían la posibilidad de dividir, segregar y agrupar elementos privativos, sin el consentimiento de la Junta, pero no la desvinculación). La cláusula citada en los estatutos de la comunidad es interpretada como restrictiva, ya que se entiende que la facultad de agrupar, dividir o segregar a la vista del contenido de la norma estatutaria es evidente que aquella no ampara ni autoriza, en modo alguno a desvincular un anejo separado del espacio de la

vivienda, es decir no autoriza la operación realiza en el precedente documento. La desvinculación de anejos respecto de los elementos privativos a que están vinculados, hace referencia a un cambio jurídico, más que a una modificación física en la configuración de la finca, por lo que tiene una mayor transcendencia que la mera segregación o división material. Teniendo en cuenta el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, los anejos son elementos accesorios de carácter privativo que forman parte integrante de un elemento privativo de la propiedad horizontal con el que están unidos jurídicamente, aunque se caracterizan por estar situados físicamente fuera del mismo como es el caso.

El supuesto de hecho que se pretende inscribir se entiende como una desvinculación de un anejo, y no como una segregación de una parte de una entidad independiente, lo cual se avala con el simple hecho de examinar los linderos del anejo pretendidamente segregado ya que la vivienda está en la buhardilla del edificio sito en la calle (...) de Aranjuez, y su anejo en la planta semisótano de dicho edificio. En definitiva no se pueden equiparar ni considerar jurídicamente términos sinónimos, la desvinculación y la segregación de elementos independientes en un edificio en régimen de propiedad horizontal.

Expresado lo anterior y siendo necesario una desvinculación del trastero señalado en el precedente documento, es necesario la autorización por unanimidad de la comunidad de propietarios de dicho edificio, conforme al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (con la descripción y cuotas de las fincas resultantes) ya que la excepción prevista en el artículo 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, que admite una mayoría de tres quintas partes indivisas del total de los propietarios, se refiere a los supuestos de división, segregación o agregación, no permite la desvinculación de los anejos, puesto que las primeras son operaciones que provocan un cambio físico, la desvinculación de anejo supone un cambio de régimen jurídico, lo que impide su asimilación. Una operación como la que se pretende en el precedente documento de desvinculación que no de segregación, necesita la expresada autorización de la Comunidad de Propietarios, para que pueda documentarse y acceder a este Registro.

Antecedentes de hecho.

El documento se presentó a las 14:05:18 horas del día 10/02/2023, motivando el asiento 1769 del diario 165, que dio lugar a la entrada 676/2023.

La escritura presentada ha sido otorgada en Aranjuez el día 08/02/2023 por el Notario Luis Miguel Sedano Mazario, número 413/2023 de protocolo.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Artículos 3, 5, 10, 14 y 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal en redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de fechas, 26 y 30 de septiembre de 1988, 22 de mayo de 1995, 25 de octubre de 1996, 18 de marzo de 2003, 15 de marzo de 2004, 11 y 15 de marzo de 2004, 17 de enero de 2006, 26 de mayo de 2007, 5 de julio de 2016 y 3 de marzo de 2021.

Contra esta calificación puede: (...)

Aranjuez, 28/02/2023. El registrador (firma ilegible) Fdo. María Mercedes Palencia Alacid.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. G. L. y doña A. L. M. interpusieron recurso el día 14 de marzo de 2023 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«1. (...)

2. Que el 28-02-2023 Doña María Mercedes Palencia Suspende dicha inscripción del anejo alegando que el acto que se pretende inscribir no se trata de una segregación como hizo constar el notario de Aranjuez Don Miguel Sedano en escritura pública de 08/02/2023 con número de protocolo 413, sino una desvinculación del anejo y que por lo tanto exigiría unanimidad de todos los propietarios y fijación de cuotas.

3. Como anteriormente hemos expuesto, se otorgó escritura pública para desvincular y segregar el anejo de la vivienda para formar un nuevo elemento independiente en la propiedad horizontal con una cuota de participación del 1,0496 de participación como estipuló el notario en la escritura conforme a lo establecido en los estatutos por los que se rige la comunidad de propietarios (...) que dicen "Los dueños de los trasteros las viviendas y apartamentos podrán dividirlos, agruparlos y segregarlos, formando nuevos elementos privativos distribuyendo entre los elementos resultantes la cuota del elemento privativo originario, siempre cuando ello no suponga obras que requieran la autorización de la comunidad".

4. Consideramos que la resolución de la Registradora del día 28/02/2023 no resulta ser ajustada a derecho, es lesiva para nuestros intereses y contraria a las siguientes leyes.

A) El artículo 396 del código civil contempla la separación de pisos locales o partes susceptibles de aprovechamiento independiente sin hacer diferencia entre desvinculación y segregación dando derecho al propietario que separa, la copropiedad sobre los elementos comunes de uso y disfrute sin pedir permiso a la junta de vecinos para poder realizar dicha separación ya que separación es el único término contemplado en esta ley y no habla de desvinculación

B) El artículo 10 de la LPH en su apartado E contempla que tendrá carácter obligatorio y no requerirá de acuerdo previo de la Junta de Propietarios los actos de Revisión material de pisos y locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes (...).

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el día 12 de abril de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 y 397 del Código Civil; 3, 5, 10 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 1996, 16 de mayo de 2002, 18 de marzo de 2003, 16 de febrero, 11 y 15 de marzo de 2004, 17 de enero de 2006, 26 de mayo de 2007 y 6 de mayo de 2015.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, el propietario de una vivienda en planta de buhardilla de un edificio en régimen de propiedad horizontal «segrega» y configura como finca independiente el trastero que, como anejo, le corresponde en planta de semisótano y se describe.

En la escritura se añade que la «segregación» se realiza conforme a los estatutos de la comunidad de propietarios, según los cuales: «(...) Los dueños de los trasteros, las viviendas y apartamentos podrán dividirlos, agruparlos y segregarlos, formando nuevos elementos privativos, distribuyendo entre los elementos resultantes la cuota del elemento privativo originario, siempre y cuando ello no suponga obras que requieran la autorización de la comunidad (...).

La registradora fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que, a su juicio, el acto que se pretende inscribir no se trata de una segregación, al no ser colindantes ambas fincas, sino una desvinculación de un anejo, que «supone una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, que exige unanimidad de

todos los propietarios y fijación de cuotas, al no estar previsto lo contrario en los estatutos de la comunidad (sólo se preveían la posibilidad de dividir, segregar y agrupar elementos privativos, sin el consentimiento de la Junta, pero no la desvinculación)».

2. La segregación o división de los pisos o locales y sus anejos, así como la agregación de otras dependencias colindantes del mismo edificio en régimen de división horizontal, es un concepto atinente a la configuración física de los elementos independientes.

Por el contrario, la desvinculación del anejo respecto de los elementos independientes a que está vinculado hace referencia a un cambio de régimen jurídico, más que a una modificación física de la configuración de la finca. Y tiene una mayor trascendencia que la mera segregación o división material, en la medida que va a posibilitar la disposición del trastero, hasta entonces vinculado a la propiedad de una vivienda, a favor de personas que no sean titulares de ningún elemento independiente en el edificio, lo cual tiene gran importancia en las comunidades de propietarios. En definitiva, no se pueden equiparar, ni considerar jurídicamente términos equivalentes, la desvinculación de anejos y la segregación de elementos independientes en un edificio en régimen de propiedad horizontal (cfr., entre otras, las Resoluciones de 17 de enero de 2006 y 26 de mayo de 2007).

Aunque este Centro Directivo ha tenido ocasión de afirmar que, en verdaderos casos de desvinculación, y autorizado por los estatutos para ello, puede el titular desvincular el anejo sin intervención posterior de la junta de propietarios (siempre que, en el título constitutivo, se hubiera descrito lo que se había configurado como anejo con todos los requisitos necesarios para su posterior conversión en elemento privativo; pues, no siendo así, es necesaria una modificación o un complemento del título constitutivo, en tanto que la descripción de linderos y determinación de la superficie puede afectar a otros elementos privativos o a los elementos comunes), no puede extenderse esta doctrina a supuestos en los que los estatutos no han previsto expresamente la desvinculación y contemplan tan sólo la segregación, división o agregación (cfr. las Resoluciones de 11 y 15 de marzo de 2004, 17 de enero de 2006, 26 de mayo de 2007 y 6 de mayo de 2015).

En el presente caso es indudable que la denominada «segregación» del trastero que se había configurado como anejo de la vivienda es propiamente una desvinculación de dicho anejo; y, al constituir una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal que no está expresamente autorizada según los estatutos, requiere que sea aprobada por los propietarios en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto).

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, 5 de junio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.