

La modificación de las normas de una Comunidad de Propietarios en el contexto de un complejo inmobiliario compuesto por dos fases de edificios, exige el acuerdo de todos los propietarios.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 2011 (BOE de .

Dámaris Fernández Barceló.
Abogada

Antecedente normativo

Cita:

- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2008

1. Planteamiento

De conformidad con el artículo 14 letra d) en relación con el artículo 17.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (en adelante, LPH), corresponde a la Junta de Propietarios por acuerdo unánime la aprobación o reforma de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o de los estatutos de la comunidad.

Dicha regla resulta de aplicación, en virtud del artículo 24 LPH, a los complejos inmobiliarios en los que puede darse, a su vez, la agrupación de comunidades.

Según el artículo 24.3 LPH *“La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.”* Por lo tanto, en la aprobación o modificación del título constitutivo o de los estatutos de un complejo inmobiliario será necesario, asimismo, la unanimidad de cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que lo formen.

En el caso que se trae hoy a colación se trata, precisamente, de una pretendida modificación de normas comunitarias, contenidas en el título constitutivo de un complejo inmobiliario compuesto por dos fases, en la que la Fase II aporta para la inscripción en el Registro de la Propiedad el acuerdo adoptado por la Junta de su comunidad.

2. Consideraciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Presentada el acta de protocolización del acuerdo otorgado por la comunidad de vecinos de la segunda fase, se observa por parte del Registrador, que la finalidad de la misma es la de modificar los estatutos con el objetivo de que éstos

pasen a regir, no ya la Comunidad general o supracomunidad compuesta por las dos fases, sino tan sólo a la Fase II.

Es decir, que con la inscripción de dicha acta, se produciría no sólo la modificación de la supracomunidad, sino también, la extinción de la misma, y además, supondría la creación de una comunidad de propietarios ordinaria integrada únicamente por la actual segunda fase del complejo inmobiliario.

Ante tal situación el Registrador suspendió la inscripción por considerar que debe constar, a su vez, la conformidad de la primera fase.

Contra la mencionada nota de calificación los interesados interpusieron recurso, que el Registrador, elevó a la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN).

Se ha de tener en cuenta, que en la inscripción de constitución del régimen de propiedad horizontal objeto de nuestro análisis se incluía una cláusula estatutaria en la que se indicaba que los Estatutos regirían la comunidad de propietarios de los bloques que componían las Fases I y II de la Urbanización y, en este sentido, constaban practicadas tres notas marginales referidas a haberse diligenciado los correspondientes libros de actas de la Junta de Propietarios de la supracomunidad donde se integraban los veintiséis edificios que constituyen las Fases I y II de la misma.

No es de extrañar, pues, que ante una escritura como la que nos ocupa, en la que se modifican los Estatutos de forma que su contenido pasa a afectar tan sólo a los once bloques que componen la Fase II, en vez de a los veintiséis que forman la supracomunidad, la DGRN haya sostenido en el fundamento de derecho segundo de la presente resolución que, *“De acuerdo con el principio hipotecario del tracto sucesivo y la regla del 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.”*

Así pues, se exige, también, la conformidad de la Comunidad de Propietarios de la Fase I, constituida por los restantes 15 bloques que constituyen la totalidad de la comunidad formada por los veintiséis edificios que forman la urbanización.

3. Conclusiones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La DGRN desestima el recurso y confirma la nota del Registrador.

Resulta interesante destacar la última reflexión que efectúa la DGRN a los interesados: se debe diferenciar entre la supracomunidad de los propietarios que afecta tanto a la Fase I como a la Fase II, de la propiedad horizontal que afecta únicamente a la segunda fase. Ésta última aún no contaba con estatutos inscritos que afectaran tan sólo a los once bloques que forman la Fase II.

Por lo tanto, nada impediría que los propietarios de los elementos que componen la propiedad horizontal de esta segunda fase, crearan unos estatutos propios que afectaran exclusivamente a dicha fase.

De esta forma, podrían crear una comunidad de propietarios en la que rigieran estos nuevos estatutos a los que acabamos de hacer alusión pero sin que implicara una alteración de los estatutos de la supracomunidad, no siendo, pues, necesario el consentimiento de la Fase I.

No observa, en consecuencia, vulneración alguna de la normativa de protección de datos personales.