

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011691

**RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de una subcomunidad en un edificio en régimen de propiedad horizontal.**

(BOE de 15 de marzo de 2023)

### SUMARIO:

#### **Registro de la Propiedad. Elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal constituido en subcomunidad. Transformación del local en viviendas y oficinas.**

El vigente artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en la misma mediante la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dispone que se entienden por **subcomunidades** (a las que se aplicará dicha Ley sobre propiedad horizontal) las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica. Se reconoce así legalmente lo que era una realidad en la práctica, de la que también ya se había hecho eco la doctrina y la jurisprudencia.

En la correcta interpretación de este precepto legal nada autoriza para entender que la constitución de una subcomunidad como la que es objeto de la escritura calificada en el presente caso exige que exista una previa norma estatutaria o disposición del título constitutivo de la total propiedad horizontal que expresamente autorice la creación de subcomunidades. **Será suficiente que en dicho título constitutivo no se prohíba** y que, eso sí, se cumplan los requisitos que, según las características de la subcomunidad de que se trate, sean necesarios respecto del título constitutivo propio de la subcomunidad.

En el presente caso se modifica el título constitutivo de la propiedad horizontal, pues el local originario se subdivide en seis elementos privativos, pero **tal subdivisión no requiere el consentimiento de la junta de propietarios**, dada la existencia de cláusula estatutaria por la que se permite la división de los locales de la planta baja sin necesidad de dicho consentimiento. Y cabe recordar que la validez de tales cláusulas ha sido admitida tanto por este Centro Directivo como por el Tribunal Supremo.

### PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 396, 397, 398 y 1.281 y ss.

Ley Hipotecaria de 1946, art. 9.

Ley 49/1960 (LPH), arts. 2, 3, 5, 10, 17 y 18.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 51.

En el recurso interpuesto por don Gerardo Von Wichmann Rovira, notario de Alcobendas, contra la calificación del registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de una subcomunidad en un edificio en régimen de propiedad horizontal.

### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de mayo de 2022 por el notario de Alcobendas, don Gerardo Von Wichmann Rovira, con el número 2.167 de protocolo, se formalizó, por los propietarios de determinado elemento privativo (una nave o local comercial en planta baja) de un edificio en régimen de propiedad horizontal, la constitución de una subcomunidad, con transformación de tal local en cuatro viviendas (señaladas con los números 1, 2, 5 y 6) y dos oficinas (señalados con los números 3 y 4), aportándose la correspondiente licencia municipal que lo autorizaba.

Esta escritura contenía los estatutos de dicha «subcomunidad en régimen de propiedad horizontal», en cuyo artículo 2 se disponía lo siguiente:

«En virtud del régimen constituido, los titulares de las distintas unidades inmobiliarias participarán, con carácter inherente a su derecho, en una copropiedad indivisible sobre los elementos inmobiliarios, instalaciones y

servicios de utilidad común. Son comunes de la subcomunidad todos los elementos e instalaciones necesarios para el adecuado uso y disfrute de la misma de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 396 del Código Civil. En particular, es elemento común de la subcomunidad el pasillo distribuidor por el que se accede a las viviendas 1 a 5 y a las Oficinas 3 y 4 desde (...)».

En esa misma escritura, el notario expresaba que no era necesaria autorización especial de la junta de propietarios, pues, según el título constitutivo que se reseñaba, «respecto a los pisos números uno, dos, tres y cuatro o locales de planta baja, podrán sus respectivos propietarios agruparlos entre sí o dividirlos en cuantos tengan a bien, sin necesidad de autorización de la Junta de Copropietarios, los cuales se numerarán correlativamente a partir del número veintitrés y tendrán la cuota proporcional a la que tenía el piso subdividido». Y añadía que: «Además, la constitución de la Subcomunidad se realiza dentro de un elemento privativo en propiedad horizontal, conservando éste su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal, sin que se alteren ni afecten en modo alguno los elementos comunes o estructurales del edificio general».

## II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento que la escritura otorgada en Alcobendas, ante su Notario don Gerardo v. Wichmann Rovira, el día 27 de mayo de 2.022, número 2.167 de su protocolo, que motivó el asiento de presentación número 1.195 del Diario 132 de fecha 1 de julio de 2.022, ha sido calificada con nota negativa de suspensión con fecha, del siguiente tenor literal:

Calificado el precedente documento no se accede a la inscripción solicitada teniendo en cuenta los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

**Hechos:** Se presenta escritura otorgada en Alcobendas, ante su Notario don Gerardo v. Wichmann Rovira, el día 27 de mayo de 2022, número 2.167 de su protocolo, por la que la sociedad “Merfa, S.L.” dueña de la nave o local comercial situado en planta baja de la edificación sita en la calle (...) de la localidad de San Sebastián de los Reyes, finca número 26.521 S.S. Reyes, procede a la constitución en el mismo de una Subcomunidad en Régimen de Propiedad Horizontal, dividiendo horizontalmente el citado local en un conjunto de unidades inmobiliarias, concretamente cuatro viviendas y dos oficinas, cada una de las cuales conlleva inherente el derecho de comunidad especial sobre los elementos comunes de la subcomunidad, en relación a los cuales, y conforme especifica el artículo 2 de los Estatutos reguladores de la subcomunidad constituida, se establece que “En particular es elemento común de la subcomunidad el pasillo distribuidor por el que se accede a las viviendas 1 a 5 y a las Oficinas 3 y 4 desde (...)”.

El local comercial en el que se constituye la subcomunidad en régimen de propiedad horizontal antes indicada tiene una superficie útil aproximada de 324 m<sup>2</sup>, si bien según resulta de la descripción literaria de cada una de las fincas integrantes de la citada subcomunidad constituida en dicho local, la superficie construida total de los mismos es de 231,16 m<sup>2</sup>, existiendo ahora, según se ha dicho también, y como elemento común de dicha subcomunidad, un pasillo distribuidor de acceso a las viviendas y oficinas antes indicadas.

Así mismo, si bien el local comercial en el que se constituye la subcomunidad en régimen de propiedad horizontal tiene una cuota de participación en la propiedad horizontal del edificio de que forma parte integrante de 30,84% la suma de las cuotas de los seis elementos integrantes de la subcomunidad constituida en el mismo representan una cuota total sólo del 30%.

Consultado el contenido tabular del Registro, de las Normas Estatutarias que regulan la propiedad horizontal al que pertenece la finca número 26.521 S.S. Reyes, únicamente consta autorizado el propietario actual o futuro de la planta baja de la edificación –nave o local comercial–, sin necesidad de previo acuerdo de la Junta de condueños, para realizar segregaciones, agregaciones, agrupaciones y divisiones, con la única salvedad de que al realizar cualquiera de dichos actos, se redistribuya su cuota de propiedad entre los locales resultantes, sin alterar en modo alguno la cuota de los restantes predios que componen la edificación (apartado letra a de los Estatutos de la total Propiedad Horizontal del Edificio).

**Fundamentos de Derecho:** La división de un elemento privativo perteneciente a una propiedad horizontal constituyendo en el mismo una subcomunidad en régimen de propiedad horizontal dando lugar a la formación de otros seis elementos nuevos susceptibles de aprovechamiento independiente que conlleva inherente el derecho de comunidad especial sobre un pasillo distribuidor que se configura como elemento común, de la subcomunidad, implica la modificación de dicho título constitutivo lo que, caso de no encontrarse autorizado en las Normas Estatutarias del edificio al que pertenece dicha finca como sucede en el caso que nos ocupa, exige la prestación del consentimiento o autorización de la Comunidad de Propietarios del Edificio con los requisitos que para la adopción

de dicho acuerdo exige el artículo 17.6 LPH, es decir acuerdo adoptado por unanimidad, toda vez que conforme jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo en Sentencias de fecha 3 de enero y 22 de octubre de 2.007, la norma Estatutaria está por encima de la voluntad de los copropietarios que pretendan la constitución de la subcomunidad, exigencia ésta de la autorización expresa por unanimidad de la Comunidad de Propietarios que resulta, en el presente caso y según se ha dicho, de la propia configuración de los elementos que integran la subcomunidad constituida en el local comercial, que como se ha dicho constituye un elemento privativo de la propiedad horizontal del edificio al que pertenece, toda vez que realizadas las obras de transformación del mismo en cuatro viviendas y dos oficinas, se describe ahora la existencia de un pasillo distribuidor que tiene la consideración de elemento común, que no existía en el título constitutivo de la propiedad horizontal del edificio, lo que implica la modificación de dicho título constitutivo que como tal exige la autorización de la Comunidad de Propietarios adoptado por unanimidad en aplicación del citado artículo 17.6 LPH.

El principio de especialidad exige la expresión en la inscripción registral de todas las circunstancias relativas a la finca objeto de la inscripción solicitada, y por tanto, en cuanto a fincas integrantes de un régimen de propiedad horizontal exige que se determine la cuota con la que cada uno de los elementos integrantes de dicha propiedad horizontal participa en los beneficios y cargas de la misma, dato éste que ha de constar de forma indubitada en la inscripción que se practique no generando dudas sobre la misma (arts. 5 LPH, 9 LH y 51 de su Reglamento), siendo necesario en el caso que nos ocupa y según ya establece el propio título constitutivo de la propiedad horizontal de que forma parte integrante el local comercial en el que se constituye la subcomunidad, que la cuota del local que sea objeto de la subdivisión sea redistribuida entre los locales resultantes de la subdivisión, lo que no sucede en el presente caso, en el que como se ha dicho, el local comercial subdividido tiene una cuota en la propiedad horizontal a que pertenece de 30,84%, si bien la suma conjunta de los seis elementos formados por subdivisión del mismo sólo representan una cuota total del 30%, lo que ha de aclararse.

Por lo expuesto se suspende la inscripción solicitada,

Contra esta calificación (...).

San Sebastián de los Reyes, 22 de julio de 2.022. El Registrador (firma ilegible) Fdo. Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro.»

Dicha escritura fue subsanada, en cuanto a la determinación de las cuotas de participación, por otra otorgada ante el mismo notario el día 22 de septiembre de 2022. Y en esta escritura se aclaraba que «el acceso a todos los elementos de la subcomunidad excepto la vivienda seis, es decir, a las viviendas 1 a 5 y a las Oficinas 3 y 4, se realiza desde un pasillo de unos noventa metros cuadrados que transcurre por el interior de la finca sobre la que se constituye la subcomunidad, con acceso desde (...) y sin salida al portal, que no altera la estructura del inmueble, tampoco modifica la superficie de los restantes elementos privativos, y no tiene repercusión alguna en zonas o elementos comunes, por lo que no supone alteración del título constitutivo de la propiedad horizontal, y por tanto no es necesaria la autorización de la comunidad de propietarios».

Presentadas ambas escrituras en el referido Registro de la Propiedad, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nuevamente calificado el precedente documento, en unión de la escritura de subsanación otorgada ante el Notario de Alcobendas, don Gerardo v. Wichmann Rovira, el día 22 de septiembre de 2022, número 3.598 de su protocolo que ha sido aportada a este Registro de la Propiedad con fecha 11 de octubre de 2.022, se reitera la nota negativa de suspensión recaída en relación al mismo de conformidad con los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos: Se aporta a la escritura otorgada en Alcobendas, ante su Notario don Gerardo v. Wichmann Rovira, el día 27 de mayo de 2022, número 2.167 de su protocolo, que fue presentada a las 10:50 horas del día 1 de julio de 2.022 bajo el asiento número 1.195 del Diario 132 y que fue calificada con nota negativa de suspensión de fecha 22 de julio de 2.022, otra escritura de subsanación otorgada ante el mismo Notario citado, el día 22 de septiembre de 2022, número 3.598 de su protocolo, por la que en su exponendo II, los comparecientes a la misma, representantes de la sociedad "Merfa, S.L.", aclaran que tal como figura en el artículo 2 de los Estatutos de la Subcomunidad, el acceso a todos los elementos de la subcomunidad, excepto la vivienda seis, se realiza desde un pasillo de unos noventa metros cuadrados que transcurre por el interior de la finca sobre la que se constituye la subcomunidad, con acceso desde (...) y sin salida al portal, que no altera la estructura del inmueble, no modifica la superficie de los restantes elementos privativos y no tiene repercusión alguna en zonas o elementos comunes, por lo que no supone alteración del título constitutivo de la propiedad horizontal, no siendo necesaria la autorización de la comunidad de propietarios.

Así mismo en dicha escritura de subsanación se procede a describir y determinar las cuotas de participación, tanto en el valor total del edificio como en la subcomunidad de que forman parte, de las seis unidades inmobiliarias

integrantes de la subcomunidad en régimen de propiedad horizontal constituida en la finca registral número 26.521 S.S. Reyes que constituye el elemento privativo número dos formado por división horizontal de la finca registral número 26.517 S.S. Reyes de que forma parte integrante.

Consultado el contenido tabular del Registro, de las Normas Estatutarias que regulan la propiedad horizontal al que pertenece la finca número 26.521 S.S. Reyes, únicamente consta autorizado el propietario actual o futuro de la planta baja de la edificación –nave o local comercial–, sin necesidad de previo acuerdo de la Junta de condueños, para realizar segregaciones, agregaciones, agrupaciones y divisiones, con la única salvedad de que al realizar cualquiera de dichos actos, se redistribuya su cuota de propiedad entre los locales resultantes, sin alterar en modo alguno la cuota de los restantes predios que componen la edificación (apartado letra a de los Estatutos de la total Propiedad Horizontal del Edificio).

Fundamentos de Derecho: En cuanto al defecto apreciado en la nota de calificación negativa de suspensión de fecha 22 de julio de 2022, relativo al error descriptivo y de fijación de las cuotas de participación de los seis elementos integrantes de la subcomunidad de propietarios constituida en la finca número 26.521 S.S. Reyes, se considera subsanado el defecto apreciado con la subsanación del mismo efectuada en la escritura aportada con fecha 11 de octubre de 2022.

En cuanto al defecto apreciado en la nota de calificación negativa de suspensión de fecha 22 de julio de 2022, relativo a la división de un elemento privativo perteneciente a una propiedad horizontal constituyendo en el mismo una subcomunidad en régimen de propiedad horizontal dando lugar a otros seis elementos nuevos e independientes, que conllevan inherente un derecho de comunidad especial sobre un pasillo distribuidor que se configura como elemento común de la subcomunidad, se reitera el defecto apreciado en la indicada nota de calificación negativa de suspensión, toda vez que como ya se hace constar en el apartado “Hechos” de la nota de calificación que se reitera, de las Normas Estatutarias que regulan la propiedad horizontal al que pertenece la finca registral número 26.521 S.S. Reyes, únicamente consta autorizado el propietario actual o futuro de la planta baja de la edificación –nave o local comercial–, sin necesidad de previo acuerdo de la Junta de condueños, para realizar segregaciones, agregaciones, agrupaciones y divisiones, de conformidad con lo cual y conforme a la jurisprudencia sentada en Sentencias de fecha 3 de enero y 22 de octubre de 2007 del Tribunal Supremo que ya indican en la nota de calificación de suspensión que se reitera, cabe la constitución de la subcomunidad en el seno de una comunidad en régimen de propiedad horizontal cuando se contempla tal posibilidad en los Estatutos, siendo en otro caso necesario el acuerdo previo de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad de conformidad con lo previsto en los apartados 6. y 8. del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, toda vez que la constitución de la subcomunidad en régimen de propiedad horizontal sobre un elemento privativo perteneciente a una propiedad horizontal, que da lugar a la formación de otros seis nuevos elementos susceptibles de aprovechamiento independiente y determina la configuración en dicho elemento privativo de un elemento común, que lo constituye un pasillo distribuidor de unos noventa metros cuadrados, constituye una modificación del título de constitutivo de la propiedad horizontal en que dicho elemento privativo se integra que requiere el acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad, en cuyo sentido procede por tanto reiterar el defecto indicado y la nota de calificación negativa de suspensión antes indicada en cuanto al mismo se refiere.

Por lo expuesto se suspende nuevamente la inscripción solicitada.

Contra esta calificación (...)

San Sebastián de los Reyes, 26 de octubre de 2022. El registrador (firma ilegible) Fdo. Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Gerardo Von Wichmann Rovira, notario de Alcobendas, interpuso recurso el día 1 de diciembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. (...) Como resulta de la propia escritura, se lleva a cabo previamente la habilitación de tal local para su cambio de uso y acondicionamiento a cuatro viviendas y dos oficinas, aportándose la correspondiente licencia municipal que lo autoriza.

En cuanto a la autorización estatutaria, la escritura se refiere a los Estatutos del edificio que, como reconoce el registrador de la propiedad, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, facultan al propietario actual o futuro de la planta baja de la edificación a realizar, sin necesidad de previo acuerdo de la Junta de condueños, segregaciones, agrupaciones y divisiones, y en uso de tal autorización, la sociedad propietaria lleva a cabo la constitución de la finca en régimen de subcomunidad, dividiéndola horizontalmente en un conjunto de unidades inmobiliarias de viviendas y oficinas en que la propiedad de cada una llevará inherente el derecho de comunidad especial sobre los

elementos comunes de la subcomunidad, y a tal efecto se señala la cuota de cada unidad inmobiliaria en el total edificio y en la subcomunidad y se establecen las reglas estatutarias de ésta última.

II. El único defecto alegado por el registrador es que “la constitución de la subcomunidad en régimen de propiedad horizontal sobre un elemento privativo perteneciente a una propiedad horizontal, que da lugar a la formación de otros seis nuevos elementos susceptibles de aprovechamiento independiente y determina la configuración en dicho elemento privativo de un elemento común, que lo constituye un pasillo distribuidor de unos noventa metros cuadrados, constituye una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal en que dicho elemento se integra que requiere el acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad”

III. Se alega por el registrador la STS de 22 de octubre de 2007, pero lo único que señalaba tal sentencia era que la situación de hecho en virtud de la cual los propietarios de un inmueble habían creado y consentido la existencia de subcomunidades dentro del mismo, no podía prevalecer sobre lo ordenado en el título constitutivo, pero en este caso, precisamente, es el título constitutivo el que autoriza la división de los locales en planta baja, por lo cual, parece que el único obstáculo reside en si la facultad de dividir incluye o no un tipo de división, cual es la división horizontal en régimen de subcomunidad.

IV. A. En este punto, la resolución de 26 de enero de 2002 partiendo de la inexistencia de prohibición legal o estatutaria sobre el establecimiento de subcomunidades, sino que, al contrario, los propios estatutos sociales permitan las modificaciones hipotecarias de un elemento independiente sin precisar el consentimiento de los demás propietarios, concluyó que “ningún obstáculo existe para admitir la subdivisión de un concreto local en otros varios que integran entre sí una subcomunidad, con su particular régimen jurídico, incluso aunque una parte de aquél permanezca en comunidad, como elemento anejo aparte de tales locales por el que tienen su acceso en proporción a la cuota que en tal subcomunidad se les asigna. Ante supuestos similares las Resoluciones de 20 de febrero de 1989, 9 de abril de 1991 y 19 de junio de 2001 admitieron la creación de subcomunidades dentro de un concreto elemento privativo en propiedad horizontal, conservando éste su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la Junta de propietarios, solución a la que por otra parte se acude con frecuencia, sin plantear problemas su admisibilidad, a la hora de configurar jurídicamente los locales destinados a plazas de garaje”.

B. Tal criterio se mantuvo por la resolución de 7 de mayo de 2014, la cual señalaba que ya la Resolución de 19 de junio de 2012 admitió la validez de cláusulas estatutarias que permitan la modificación de entidades hipotecarias integrantes de una propiedad horizontal sin necesidad de autorización de la junta de propietarios, indicando que dicha resolución expresaba que “con carácter general, las cláusulas que permiten la agrupación 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.” Y tras examinar las consecuencias en tal doctrina de la modificación de la LPH por la ley 8/2013 de 26 de junio, concluía que: “A la vista de tales preceptos legales, debe entenderse que con la nueva normativa existe el mismo fundamento para admitir la validez de las cláusulas estatutarias objeto de la calificación impugnada”.

C. Finalmente, la propia resolución de 7 de mayo de 2014, resaltaba que la modificación legal no había limitado 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 debatidas, resaltando la prevalencia del principio de autonomía de la voluntad en tales supuestos y la inexistencia de razones de orden público que justificaran otra interpretación.

V. En consecuencia, existiendo una válida autorización estatutaria que permite la modificación de la entidad hipotecaria objeto de la escritura e integrante de una propiedad horizontal sin necesidad de autorización de la junta de propietarios, y en virtud de la prevalencia del principio de autonomía de la voluntad en esta materia, no se aprecia la razón que imponga una interpretación estricta de la cláusula estatutaria que permite tales modificaciones, excluyendo la división horizontal de un elemento privativo en régimen de subcomunidad que los interesados han considerado como la forma más adecuada de regular el derecho de propiedad sobre cada elemento privativo resultante de la división, la utilización de los elementos comunes y el reparto de gastos y adopción de acuerdos.»

#### IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el día 12 de diciembre de 2022.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 396, 397, 398 y 1281 y siguientes del Código Civil; 2, 3, 5, 10, 17 y 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 9 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de noviembre y 18 de diciembre de 1995, 13 de marzo de 2003, 3 de enero y 22 de octubre de 2007, 15 de noviembre de 2010, 11 de julio de 2012 y 25 de febrero y 10 de mayo de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 1989, 9 de abril de 1991, 4 de marzo de 1993, 19 de junio de 2001, 26 de enero de 2002, 15 de marzo y 19 de junio de 2012, 7 de mayo de 2014, 12 de febrero de 2016 y 22 de febrero y 27 de julio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de octubre de 2021 y 3 de marzo de 2022.

1. Mediante las escrituras objeto de la calificación impugnada, la propietaria de determinado elemento privativo (una nave o local comercial en planta baja) de un edificio en régimen de propiedad horizontal constituye una subcomunidad, con transformación de tal local en cuatro viviendas y dos oficinas.

Según los estatutos que se contienen en la primera de tales escrituras, es elemento común de la subcomunidad, entre otros, el pasillo por el que se accede a tres de las cuatro viviendas y a las dos oficinas, que tiene unos noventa metros cuadrados y transcurre por el interior de la finca sobre la que se constituye la subcomunidad, con acceso desde la calle que se indica «y sin salida al portal, que no altera la estructura del inmueble, tampoco modifica la superficie de los restantes elementos privativos, y no tiene repercusión alguna en zonas o elementos comunes, por lo que no supone alteración del título constitutivo de la propiedad horizontal, y por tanto no es necesaria la autorización de la comunidad de propietarios».

En esa misma escritura el notario expresa que no es necesaria autorización especial de la junta de propietarios, pues según el título constitutivo que se reseña «respecto a los pisos números uno, dos, tres y cuatro o locales de planta baja, podrán sus respectivos propietarios agruparlos entre sí o dividirlos en cuantos tengan a bien, sin necesidad de autorización de la Junta de Copropietarios, los cuales se numerarán correlativamente a partir del número veintitrés y tendrán la cuota proporcional a la que tenía el piso subdividido». Y añade que: «Además, la constitución de la Subcomunidad se realiza dentro de un elemento privativo en propiedad horizontal, conservando éste su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal, sin que se alteren ni afecten en modo alguno los elementos comunes o estructurales del edificio general».

El registrador de la Propiedad suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, «la constitución de la subcomunidad en régimen de propiedad horizontal sobre un elemento privativo perteneciente a una propiedad horizontal, que da lugar a la formación de otros seis nuevos elementos susceptibles de aprovechamiento independiente y determina la configuración en dicho elemento privativo de un elemento común, que lo constituye un pasillo distribuidor de unos noventa metros cuadrados, constituye una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal en que dicho elemento privativo se integra que requiere el acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad».

El notario recurrente alega que «existiendo una válida autorización estatutaria que permite la modificación de la entidad hipotecaria objeto de la escritura e integrante de una propiedad horizontal sin necesidad de autorización de la junta de propietarios, y en virtud de la prevalencia del principio de autonomía de la voluntad en esta materia, no se aprecia la razón que imponga una interpretación estricta de la cláusula estatutaria que permite tales modificaciones, excluyendo la división horizontal de un elemento privativo en régimen de subcomunidad que los interesados han considerado como la forma más adecuada de regular el derecho de propiedad sobre cada elemento privativo resultante de la división, la utilización de los elementos comunes y el reparto de gastos y adopción de acuerdos».

2. Este Centro Directivo, ya antes de la entrada en vigor del apartado letra d) del artículo 2 de la Ley sobre propiedad horizontal, admitió la creación de subcomunidades dentro de un concreto elemento privativo en propiedad horizontal, conservando éste su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la junta de propietarios general, solución a la que por otra parte se acudía con frecuencia, sin plantear problemas su admisibilidad, a la hora de configurar jurídicamente los locales destinados a plazas de garaje (vid. las Resoluciones de 20 de febrero de 1989, 9 de abril de 1991, 19 de junio de 2001 y 26 de enero de 2002).

El vigente artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en la misma mediante la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dispone que se entienden por subcomunidades (a las que se aplicará dicha Ley sobre propiedad horizontal) las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica. Se reconoce así legalmente lo que era una realidad en la práctica, de la que también ya se había hecho eco la doctrina y la jurisprudencia (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1995 y 11 de julio de 2012).

En la correcta interpretación de este precepto legal nada autoriza para entender que la constitución de una subcomunidad como la que es objeto de la escritura calificada en el presente caso exige que exista una previa norma estatutaria o disposición del título constitutivo de la total propiedad horizontal que expresamente autorice la creación de subcomunidades. Será suficiente que en dicho título constitutivo no se prohíba y que, eso sí, se cumplan los requisitos que, según las características de la subcomunidad de que se trate, sean necesarios respecto del título constitutivo propio de la subcomunidad, conforme a los artículos 5, 10.3.b) y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal.

En el presente caso se modifica el título constitutivo de la propiedad horizontal, pues el local originario se subdivide en seis elementos privativos, pero tal subdivisión no requiere el consentimiento de la junta de propietarios, dada la existencia de cláusula estatutaria por la que se permite la división de los locales de la planta baja sin necesidad de dicho consentimiento. Y cabe recordar que la validez de tales cláusulas ha sido admitida tanto por este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 19 de junio de 2012, 1 de febrero y 7 de mayo de 2014, 12 de febrero de 2016, 6 de octubre de 2021 y 3 de marzo de 2022) como por el Tribunal Supremo (vid. Sentencias de 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013).

Por lo demás, no se oponen a las conclusiones anteriores las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de enero y 22 de octubre de 2007, citadas por el registrador, relativas a situaciones de hecho de subcomunidad, que nada tienen que ver con la cuestión que se resuelve en el presente recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 22 de febrero de 2023. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.