
Apuntes Inmobiliarios

Review

Nº 8 – Septiembre 2009

En este número

- Hammonds mejor firma inmobiliaria de España en el año 2009.
- Medidas de fomento del alquiler y eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto Ley 9/2009, de 26 de junio, sobre reestructuración bancaria y reforzamiento de los recursos propios de las entidades de crédito.
- Proyecto de Ley de reforma de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de ordenación del comercio minorista.
- Jurisprudencia y resoluciones de la DGRN.

Hammonds galardonado como “Mejor Firma Inmobiliaria de España” en el año 2009.

Hammonds ha sido galardonado como “Mejor firma inmobiliaria de España” en el año 2009 (“Best Real Estate Firm of the Year 2009”) por la publicación británica ACQ Finance, en la segunda edición de sus premios “Country Law Awards”.

El proceso de selección de los premiados se lleva a cabo a través de una encuesta totalmente independiente entre expertos del sector y miembros de la publicación que votan sobre los despachos líderes en sus diferentes especialidades que han asesorado en operaciones publicadas en la revista en los últimos 12 meses.

Desde estas líneas agradecemos a nuestros clientes por la confianza que depositan en Hammonds, sin la cual no habría sido posible la concesión de este galardón, y que han hecho que nuestro despacho se haya convertido en uno de los despachos líderes en el asesoramiento en la financiación, promoción, construcción, gestión, comercialización y adquisición y venta de todo tipo de activos inmobiliarios, desde proyectos comerciales a oficinas, hoteles y parques logísticos.

Medidas de fomento del alquiler y eficiencia energética de los edificios.

El Plan E para el estímulo de la economía y el empleo que está llevando a cabo el gobierno español está poniendo en marcha un conjunto de medidas económicas, sociales y fiscales para proporcionar liquidez y estabilidad ante las actuales circunstancias extraordinarias en las que se encuentran las economías mundiales.

Una de las últimas medidas adoptadas en el ámbito inmobiliario ha sido la propuesta llevada a cabo por el gobierno español relativa al fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios. Aunque a fecha de hoy es un proyecto de ley a la espera de su tramitación en el Senado, se espera que sea aprobado con el fin de intentar darle impulso al mercado de alquiler en España.

De una manera global podemos decir que el proyecto de ley pretende proporcionar agilidad y eficacia a los procesos judiciales de desahucio e impago de rentas derivadas del alquiler para proteger a los arrendadores de abusos y demoras injustificadas. Asimismo, las reformas introducidas van a permitir que las comunidades de propietarios adopten con más facilidad acuerdos para la realización de obras y la instalación de equipos o sistemas que mejoren la eficiencia energética o hídrica de los edificios.

La aprobación del proyecto conllevará la modificación de tres Leyes: la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley de Propiedad Horizontal, y la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el caso de la Ley de Arrendamientos Urbanos se amplían los supuestos en los que no procede la prórroga obligatoria del contrato de alquiler. En la actualidad el propietario de la vivienda puede rescindir el contrato de arrendamiento en el caso de que necesite ocupar el inmueble para uso propio. El proyecto de ley extiende este derecho para sus familiares en primer grado de consanguinidad (padres o hijos) o cónyuge en caso de divorcio y nulidad matrimonial siempre que el arrendador haga constar esta posibilidad expresamente en el contrato.

En caso de que transcurridos tres meses desde la extinción del contrato el arrendador o sus familiares no hubieran ocupado la vivienda, el arrendador tendrá que reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la misma por un nuevo periodo de hasta 5 años y el inquilino tendrá derecho a que se le pague el importe de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera causado hasta el momento de la reocupación.

La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal permitirá flexibilizar las mayorías necesarias en las juntas de propietarios para que la comunidad pueda llevar a cabo la realización de obras de mejora de la eficiencia energética del edificio, evitando con ello que la decisión de uno solo de los copropietarios pueda interferir en la voluntad colectiva. Actualmente se requiere unanimidad si se modifican las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, una mayoría de tres quintos si las actuaciones suponen el establecimiento de servicios comunes de interés general, o la mayoría de propietarios para adoptar el resto de acuerdos.

Se pretende agilizar el procedimiento de desahucio

Se amplían los supuestos de prórroga obligatoria de contratos de arrendamiento

La reforma de la Ley facilita la adopción de acuerdos sobre actuaciones que permitan mejorar la eficiencia energética del inmueble, eliminando la regla de la unanimidad en los casos en que estas instalaciones tengan o no la consideración de servicios comunes de interés general, o supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos. Si los equipos o sistemas son susceptibles de aprovechamiento individual, para adoptar el acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los propietarios, y en ese caso sólo se repercutirá el coste para aquellos propietarios que hayan votado a favor del acuerdo y se beneficien de la mejora.

La modificación facilita las obras de rehabilitación de los edificios residenciales que tengan por objeto mejorar la eficiencia energética y, en consecuencia, es importante para favorecer la eficacia del “Plan Renove” de las viviendas.

La tercera norma que se verá modificada por este proyecto de ley es la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este supuesto se tratará de agilizar los procesos de desahucio y de reclamación de rentas debidas, ámbitos en los que los procesos judiciales en ocasiones terminan siendo muy prolongados en el tiempo y onerosos para las partes.

La reforma proyectada por el Gobierno prevé que las reclamaciones por impago de rentas que hasta ahora se decidían en juicio ordinario pasen a sustanciarse en juicio verbal, más rápido y sencillo que el anterior. También se adoptan una serie de medidas en cuanto a citaciones, emplazamientos y notificaciones, como que todas las reclamaciones de desahucio y rentas se resolverán por la vía del procedimiento monitorio. Otras modificaciones destacables en aras de una mayor agilidad procesal son que la sentencia condenatoria de desahucio será título suficiente de ejecución directa del desahucio sin que sea necesario iniciar un nuevo proceso o trámite posterior, y que la sentencia de condena al pago de rentas debidas incluirá también las rentas que se hayan dejado de pagar con posterioridad al momento en que el arrendador interpuso la demanda.

Además, se reduce de dos meses a un mes el plazo que debe transcurrir desde el momento en que el arrendador interpone un requerimiento al inquilino por el impago de rentas y la presentación de la demanda. El arrendatario puede impedir el inicio del proceso si paga las mensualidades atrasadas en este plazo.

Esta nueva iniciativa legislativa, a la que es probable que en un corto plazo se una una modificación reglamentaria del régimen de títulos de mercado hipotecario de cara a ampliar las posibilidades de refinanciación, se espera que aumente el parque de viviendas ofertadas en alquiler y fortalezca la seguridad jurídica de las partes en los contratos de arrendamiento.

Alejandra Fernández de la Cigüña

Se restringe la regla de
unanimidad para
supuestos que permitan
mejorar la eficiencia
energética

Real Decreto Ley 9/2009, de 26 de junio, sobre reestructuración bancaria y reforzamiento de los recursos propios de las entidades de crédito.

Actualmente, y tras casi dos años desde que empezáramos a sufrir los efectos de la crisis económica y financiera internacional, en España nos hayamos ante una época de recesión y de desconfianza derivando en la imposición de condiciones de financiación de mercado más rígidas, que han supuesto un endurecimiento del acceso a la financiación del mercado ya la liquidez, a lo que se le ha ido uniendo un deterioro de los activos sobre todo los inmobiliarios.

Con el fin de reforzar la solvencia y el funcionamiento de entidades de crédito que pudieran encontrarse en una situación de dificultad, el gobierno español aprobó el pasado 26 de junio el Real Decreto Ley 9/2009 (en adelante, "RDL") sobre reestructuración bancaria y reforzamiento de las entidades de crédito cuya principal finalidad es incrementar la fortaleza y la solvencia del sistema bancario español.

El modelo de reestructuración bancaria se articula en torno a los Fondos de Garantía de Depósitos de Entidades de Crédito y a la utilización de un nuevo fondo creado al efecto "el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria" (en adelante, "FROB").

En relación con los procesos de reestructuración de las entidades de crédito, cabría distinguir tres fases, la primera de ellas tendería a buscar una solución privada por parte de las propias entidades de crédito, proceso que no está regulado en RDL. La segunda fase entraría a escena en ausencia de la solución prevista en la fase primera, adoptando medidas para encarar las debilidades que puedan afectar a la viabilidad de las entidades de crédito con participación de los Fondos de Garantía de Depósitos Sectoriales, siendo ésta una solución privada pero ordenada y reglada.

Concretamente, este supuesto de hecho está pensado para aquellos casos en que existan debilidades en la situación económica-financiera de una entidad que pudieran poner en riesgo su viabilidad y determinarán la conveniencia de acometer un proceso de reestructuración. En esta situación, deberá presentarse, a iniciativa de la entidad, o de oficio por el Banco de España, y en el plazo de un mes, un plan de viabilidad para superar la situación. El Plan puede ir encaminado a una de estas tres actuaciones: facilitar una fusión o absorción por otra entidad, ayudar al traspaso total o parcial del negocio o de unidades del mismo a otras entidades de crédito, o reforzar el patrimonio y la solvencia de la entidad. Dicho Plan puede ser apoyado financieramente tanto por el Fondo de Garantía de Entidades de Crédito como por el FROB.

La tercera y última fase de la reestructuración, girará en torno a la intervención del FROB, siempre y cuando esa situación de debilidad no desaparezca y se produjesen una serie de supuestos tasados como que

Se pretende incrementar la solvencia del sistema bancario español

la entidad no fuera capaz de cumplir el plan de viabilidad, que no lo presentara o que no fuese viable a juicio del Banco de España, o que no fuese aceptado por el Fondo de Garantía de Depósitos llamado a su intervención.

Llegados a este punto, se produciría la sustitución de los administradores de la entidad bancaria afectada, constituyéndose el FROB como administrador, debiendo elaborar un informe de situación y someter a la aprobación del Banco de España un plan de reestructuración que tendrá por objeto o la fusión de la entidad o el traspaso total o parcial del negocio mediante cesión global o parcial de sus activos y pasivos mediante procedimientos que aseguren la competencia.

A su vez, el plan de viabilidad puede contemplar medidas de apoyo financiero, como concesión de garantías y préstamos en condiciones favorables y medidas de gestión que tiendan a mejorar la organización y control interno de la entidad.

Por su parte, cuando el FROB adquiera acciones o cuotas participativas requerirá que se acuerde la supresión del derecho de adquisición preferente de los accionistas o cotapartícipes que existan. Asimismo, cuando el FROB adquiera cuotas participativas de una caja de ahorros, gozará de un derecho de representación proporcional en la Asamblea General igual al porcentaje que aquellas supongan sobre el patrimonio neto de la caja emisora.

En relación con el segundo de los principales objetivos sobre los que versan las medidas adoptadas, es decir, el reforzamiento por el FROB de los fondos propios de las entidades de crédito se prevé que el FROB apoye procesos de integración entre entidades de crédito dirigidos a mejorar su eficiencia a medio plazo. Dichos procesos pueden incluir, entre otros, los denominados “*sistemas institucionales de protección*” cuyos objetivos resulten asimilables a los generados en un proceso de fusión respecto a la forma de operar, la determinación y ejecución de las políticas y estrategias de las entidades participantes y el establecimiento y ejercicio de sus controles internos y de gestión de riesgos.

Con este fin, se prevé que el FROB pueda adquirir participaciones preferentes convertibles en acciones, en cuotas participativas o en aportaciones al capital emitidos por las entidades de crédito residentes en España, e inmersas en un proceso de integración. A estos efectos las entidades de crédito afectadas, prepararían un plan de integración que prevea procesos de integración con el fin de mejorar su eficiencia, su administración, y su posible redimensión.

A su vez, las entidades emisoras tendrán que comprometerse a recomprar esos títulos tan pronto como puedan en los términos comprometidos en el plan de integración. Una vez transcurridos cinco años desde el desembolso sin que las participaciones preferentes hayan sido recompradas por la entidad, el FROB podría solicitar su conversión en acciones, en cuotas participativas o en aportaciones sociales del emisor.

La desinversión por el FROB se realizará mediante su recompra por la entidad emisora o su enajenación a terceros. Si se aplicara esta última opción, ésta deberá realizarse a través de procedimientos que aseguren la competencia y en un plazo no superior a cinco años a contar desde la fecha de cumplimiento del plan de integración, salvo que como

El proceso de reestructuración de las entidades de crédito se articula en tres fases

consecuencia de la evolución de la situación económico financiera el plan de integración no pudiera llevarse a cabo.

En relación con las posibles situaciones concursales en las que pudieran verse involucradas las entidades de crédito, no será exigible el deber de solicitar la declaración de concurso a las entidades que hayan presentado alguno de los planes previstos en el RDL. En el caso de que el Banco de España haya acordado la sustitución provisional de los órganos de administración de la entidad bancaria la legitimación para solicitar el concurso corresponderá, en su caso, exclusivamente al FROB.

Por último, indicar que todas las medidas previstas en el RDL tendrán un carácter transitorio ligado a la evolución de la crisis financiera.

Borja Echegoyen

Proyecto de ley de reforma de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista.

El Consejo de Ministros aprobó el pasado 10 de julio un proyecto de ley para la reforma de la ley 7/1996, de 15 de Enero, de ordenación del comercio minorista, para la adecuación de dicha ley a las nuevas exigencias de la Directiva Bolkestein123/2006 CE.

La finalidad de dicha reforma es facilitar el libre establecimiento de servicios de distribución comercial y su ejercicio a través de los diferentes operadores comerciales, así como el aseguramiento de la libre competencia entre los mismos.

Para ello, como norma general, no será necesaria autorización alguna para la instalación de grandes establecimientos comerciales, eliminando la definición de Gran Establecimiento Comercial siendo estos aquellos cuya superficie supere los 2.500 m². Sin embargo, si se permite que las autoridades competentes puedan establecer un régimen de autorización administrativa para la instalación de grandes superficies comerciales en el supuesto que de que existan razones imperiosas de interés general.

Con ello, se deja una puerta abierta a la restricción de la instalación de dichos establecimientos por las Comunidades Autónomas o autoridades competentes, al permitir que se puedan establecer requisitos para la autorización de dichas instalaciones.

A pesar de que la ley establece cuales serán los criterios que se podrán seguir, lo hace de una forma general limitándose a mencionar como criterios de interés general la protección del medio ambiente y el entorno urbano, la ordenación del territorio y la conservación del patrimonio histórico y artístico, lo cual ha sido muy criticado por la Comisión Nacional de la Competencia. Asimismo, ha sido muy criticada la poca claridad en los conceptos anteriormente mencionados dado que de dicha situación de "interés general" podría derivarse una restricción general a la libre prestación de servicios.

Se restringe la libre
prestación de servicios por
razones de interés general

Esta situación podría favorecer a los centros comerciales que ya disponen de un establecimiento comercial en detrimento de los nuevos que pretendan hacerlo en la misma zona, pudiendo en última instancia verse perjudicados los intereses de los consumidores al disponer de menos oferta comercial y menos competencia.

No obstante, con la nueva regulación en ningún caso podrán establecerse requisitos de naturaleza económica. A este respecto, no podrá exigirse la prueba de la existencia de una necesidad económica o una demanda en el mercado, o que se haga una apreciación de si la actividad se ajusta a los objetivos de programación económica establecidos por la comunidad competente para el otorgamiento de la autorización. Los criterios que se establezcan para la concesión de la autorización habrán de ser claros, predecibles, transparentes y hechos públicos con anterioridad al otorgamiento.

En cuanto a la regulación del procedimiento, se remite a la propia normativa de las Comunidades Autónomas las cuales determinarán la autoridad autonómica o local competente para resolver las correspondientes solicitudes de autorización.

Las autorizaciones deberán ser concedidas por tiempo indefinido y se referirán a las condiciones de establecimiento físico, no pudiendo exigirse nuevas autorizaciones por cambio de titularidad o sucesión de empresa una vez que se haya comprobado el impacto del establecimiento tal y como sucede actualmente con la normativa sobre licencias para establecimientos comerciales en algunas Comunidades Autónomas. No obstante, la transmisión deberá ser comunicada a la administración concedente a los solos efectos de su conocimiento.

Por otro lado, en relación a la venta automática ya no será necesaria la autorización previa para ejercer dicha actividad.

Asimismo, se simplifica y actualiza la regulación de las inscripciones en el Registro de Ventas a Distancia y el Registro de Franquiciadores que existen en el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Se suprime el Registro Especial de Entidades y Centrales de Distribución de Productos Alimenticios Perecederos.

En materia de infracciones y sanciones, cuya competencia es de las Comunidades Autónomas, se ha optado por un procedimiento que consiga adecuar la sanción a la situación económica del momento en el que se cometa la misma, teniendo en consideración a la hora de imponer la sanción la solvencia y capacidad económica de la empresa que la realiza, analizándose asimismo el impacto que la infracción cometida pudiera tener en el sector de la distribución comercial.

El proyecto de ley establece que éstas se graduarán en función del volumen de la facturación a la que afecte, de la cuantía del beneficio obtenido, del grado de intencionalidad de la empresa infractora, del periodo de tiempo durante el que se haya venido cometiendo la infracción, así como de la reincidencia en la realización de la misma y la capacidad o solvencia económica que tuviere la sociedad.

No podrán aplicarse
criterios de naturaleza
económica

La sanción se adecuará en
función de la sanción
cometida

A raíz de la futura nueva ley de comercio, Comunidades Autónomas como Andalucía, Canarias, Baleares, Aragón, Extremadura, Asturias, Castilla la Mancha, Castilla y León y Cataluña ya preparan sus reformas. En este sentido, podemos indicar que el anteproyecto que prepara la Generalitat de Cataluña pretende delimitar la localización de los grandes proyectos comerciales de manera estratégica y reducirán la movilidad y la contaminación inherente a ciertos tipos de establecimientos.

Si bien la Justicia Comunitaria ya sancionó en 2007 a España por la regulación comercial de Cataluña, está pendiente la sentencia contra la legislación andaluza. La nueva norma transpone inadecuadamente la Directiva de Servicios por lo que es muy probable que la nueva ley origine nuevas sanciones contra España.

Esta previsible futura sanción podrá ser repercutida por el Reino de España a las Comunidades Autónomas en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima del proyecto de ley, que establece que las administraciones públicas que incumplan lo dispuesto en la nueva Ley de comercio o en el Derecho Comunitario, y que den lugar a que el Reino de España sea sancionado por las instituciones europeas, asumirán, en la parte que les sea imputable las responsabilidades que hubieran derivado. El importe que se determine podrá compensarse con cargo a las transferencias financieras que la misma reciba.

Sandra Paoletti

Jurisprudencia y Resoluciones de la DGRN.

Sentencia de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares de 31 de marzo de 2009.

La sentencia traída a análisis, tiene como objeto estudiar la extinción de un contrato de arrendamiento de vivienda una vez que se haya producido la muerte del arrendador usufructuario. Los hechos que suscitaron la demanda comenzaron cuando la nuda propietaria de la vivienda formuló demanda contra el arrendatario, solicitando que se declarara resuelto el contrato de arrendamiento, como consecuencia de la extinción del usufructo de la arrendadora, tras la muerte de ésta.

La sentencia de instancia declaró resuelto el contrato de arrendamiento, condenando al arrendatario a dejar la vivienda libre y expedita y a disposición de su legítima propietaria al amparo del artículo 13.2 de la ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994 (en adelante la "LAU"), ya que al tratarse de un contrato celebrado por la usufructuaria, éste se extingue, cualquiera que fuere el tiempo de duración del contrato, con la extinción del derecho del arrendador.

En la apelación, el arrendatario alegó que después de la muerte de la arrendadora usufructuaria, el 3 de abril de 2.003, se produjo un nuevo contrato verbal ya que el arrendatario no recibió requerimiento dando por finalizado el contrato hasta el 20 de abril de 2.007, finalizando la prórroga forzosa de 5 años el 2 de abril de 2.007 y , al no ser resuelto con treinta días de antelación, entró el nuevo contrato en la prórroga tácita por tres años

Las CCAA deberán
asumir la parte de las
sanciones que pudiera
imponerse a España

establecida en el artículo 10 de la LAU, por lo que a la fecha de la demanda estaba en vigor.

El recurso de apelación, desestimado en todos sus extremos por infundado, basa su fundamentación en dos consideraciones fundamentalmente. En primer lugar, entiende que el artículo 13.2 de la LAU es claro y de absoluta aplicación al supuesto en cuestión, pues desde la muerte de la arrendadora usufructuaria, quedó extinguido el contrato de arrendamiento ya que el usufructo se extingue por muerte del usufructuario (Art. 513.1º del Código Civil). Asimismo, resulta relevante el hecho de que la propietaria, desde la muerte de la arrendadora usufructuaria ha venido requiriendo al arrendatario para que desocupara la vivienda, negándose a percibir renta alguna, lo que demuestra que no se concertó contrato verbal de ningún y por lo tanto no puede operar la prórroga obligatoria mínima de 5 años del artículo 9.1 de la LAU, ni posteriormente la de tres años del artículo 10.

En segundo lugar, la sentencia se ocupa de analizar la figura de la novación, no solo la llamada propia o extintiva, que se traduce en la extinción de la obligación existente mediante constitución de una nueva que ocupa el lugar de aquella, sino también la modificativa o impropia, que nace de la mera modificación de la prestación debida en cuanto a su contenido, tiempo, lugar y condiciones. Esta figura cuenta con constante doctrina pacífica, de entre la que podemos destacar la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1.984 en la que se fijan los requisitos para que se pueda dar una novación. Estos son: (i) la existencia de una obligación preexistente que se modifique o extinga; (ii) la creación de una obligación, cuando se trata de una novación propia; (iii) disparidad entre ambas obligaciones sucesivas; (iv) capacidad de las partes para el acto; y (v) voluntad de llevar a cabo la extinción de la obligación primitiva y su sustitución por otra, es decir, el *animus novandi*.

Lo que nos dice el Tribunal Supremo en su reiterada doctrina legal es que la novación nunca se presume y debe constar expresamente, debiendo aparecer de los términos del acto, con toda claridad la voluntad de llevar a cabo la extinción de la primitiva obligación.

Si aplicamos todo lo anterior al caso en cuestión, la extinción automática del contrato es absolutamente clara, al no existir la menor prueba sobre el *animus novandi* y la realidad del nuevo trato verbal.

Jaime de la Lastra

Dirección General de los Registros y del Notariado. Resolución de 25 mayo 2009.

En el presente recurso se debate sobre la necesidad o no de la obtención de licencia de segregación a raíz de la denegación de inscripción de una escritura pública de segregación y obra nueva.

Mediante escritura pública se procedió a la segregación de 107 parcelas, sobre las cuales se declaró obra nueva en construcción de 107 viviendas unifamiliares. A dicha Escritura, presentada en el Registro para su inscripción, se acompañan certificaciones administrativas, una expedida el 31 de enero de 2007 por el Alcalde del Ayuntamiento donde radican las fincas por la que afirma que la división de la finca –de las que se efectúa la segregación– no constituye parcelación urbanística por no ser susceptible de dar lugar a la formación de núcleo de población y por consiguiente se le concede licencia de segregación; y otra de fecha 18 de febrero de 2008, en la que tras describir las parcelas resultantes, el Secretario del Ayuntamiento certifica la concesión de licencia de segregación de las mismas.

La novación debe ser clara y manifiesta y no puede presumirse

A juicio del Registrador no cabe parcelación sin la aprobación del correspondiente programa de actuación urbanizadora, las certificaciones no transcriben el acuerdo adoptado y no cabe parcelación en suelo rústico.

Dispone la legislación autonómica aplicable, esto es, la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, la prohibición de toda parcelación efectuada en suelo rústico. El propio recurrente no niega que se trate de un suelo rústico –como afirma el Registrador– tan sólo afirma que no constituye un nuevo núcleo de población, por lo que entiende que no se hace precisa la licencia de segregación.

Dispone el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, que los Registradores de la Propiedad en caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias surgiera alguna duda sobre el peligro de creación de un núcleo de población, los Registradores actuarán con arreglo a lo establecido en esta legislación.

Así, los Registradores remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión. Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80 de las normas complementarias (relativo a las fincas de dimensiones inferiores a las parcelas mínimas de cultivo)

Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz.

Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente de disciplina urbanística con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

En este caso, teniendo en cuenta la nulidad de las parcelaciones realizadas en suelo rústico según la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma, coincidente en esto con la estatal; y la circunstancia de que de una parcelación de 107 fincas con sus correspondientes declaraciones de obra nueva puede dar lugar a un núcleo de población, debe concluirse que no se pueden considerar suficientemente acreditada la existencia de licencia concedida por lo que la Dirección General desestimó el recurso y confirmó la nota de calificación del Registrador, denegando la inscripción de la escritura pública de segregación y obra nueva.

Alejandra Fernández de la Cigoña

Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 2008.

La presente sentencia analiza la mayoría necesaria para autorizar la instalación de un aparato de aire acondicionado en la cubierta y fachada de un edificio.

El demandante solicitó al juzgado que declarara que el acuerdo de 20 de septiembre de 2.001 adoptado por la Comunidad de Propietarios no legitima, autoriza ni legaliza la instalación de los aparatos de aire acondicionado y demás elementos en la azotea del edificio y, subsidiariamente, para el supuesto de que se pudiera entender que la Comunidad autorizó expresamente a través del mencionado acuerdo, se declare que éste es nulo o en su defecto anulable por la interposición de la demanda.

La sentencia de instancia estimó la demanda y condenó a los demandados a estar y pasar por la declaración de nulidad del acuerdo de la Comunidad de Propietarios y a retirar a su costa los aparatos de aire acondicionado y sus conexiones de la cubierta del edificio, dejándola en el primitivo estado en el que se encontraba, con expresa imposición de las costas de esta instancia a tales demandados. Los demandados recurrieron en apelación, y la Audiencia Provincial de Mallorca revocó la sentencia de instancia en todos sus extremos.

Presentada la cuestión ante el Tribunal Supremo, la cuestión litigiosa quedó fijada en casación en la determinación de si, para la instalación por los titulares de una vivienda de un aparato de aire acondicionado en la cubierta y fachada del edificio, se considera legalmente necesaria o no la unanimidad en el acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios.

El recurrente entiende que la Comunidad de Propietarios se rige, en su funcionamiento, además de por las normas de la LPH, por las normas contenidas en sus Estatutos y el Reglamento de Régimen Interior. A este respecto, el artículo 6 de la LPH establece que “para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los Estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior, que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre administración.”

Los artículos 13 y 16 c) de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, a juicio del recurrente contienen unas reglas que acotan y restringen el ejercicio de los derechos y facultades de los propietarios, sobre elementos comunes, determinados como normas prohibitivas, como son: a) la prohibición de utilizar la azotea para cualquier uso distinto a tendedero de ropa, y zona de esparcimiento; b) la prohibición de ocupar con objetos de cualquier clase lugares de uso común; c) la prohibición de efectuar, modificaciones que afecten a la propiedad común, muro de carga, fachada; y d) la prohibición de colocar en los balcones, ventanas o terrazas, aún privativas, objetos que no sean macetas de flores o adornos.

El artículo 7 de la LPH limita las facultades del propietario, el cual, si bien usará su propiedad privada según le convenga, carece de capacidad para alterar cualquier otra parte del resto del inmueble.

La modificación o alteración de elementos comunes requiere la unanimidad de los propietarios

Así, respecto al aire acondicionado, tanto la doctrina como la jurisprudencia sostienen que la colocación de aparatos sin necesidad de obras de perforación, no se considera como alteración de elementos comunes, pues, en el supuesto contrario, se impediría el uso y disfrute de los adelantos técnicos en todos los edificios no preparados para el dicho particular.

Sin embargo, lo explicado en el párrafo precedente no significa que el propietario utilice azoteas, fachadas o cubiertas del edificio, esto es, que realice obras que afecten a los elementos comunes o que perjudiquen o molesten a otros propietarios, y que, en estos casos, la prohibición es manifiesta.

Como nos encontramos ante obras a realizar en elementos comunes, prohibidas genéricamente en los estatutos, se precisa el acuerdo unánime de los propietarios.

Jaime de la Lastra

PARA MAS INFORMACIÓN

Ramón Castilla
Socio
Hammonds LLP
T: +34 91 426 48 40
Email: ramon.castilla@hammonds.com

Berlin

Hammonds LLP
Unter den Linden 14
10117 Berlin Germany
Telephone +49 30 7261 68 000
Fax +49 30 7261 68 001

Leeds

Hammonds LLP
2 Park Lane
Leeds LS3 1ES
Telephone +44 (0)113 284 7000
Fax +44 (0)113 284 7001

Manchester

Hammonds LLP
Trinity Court
16 John Dalton Street
Manchester M60 8HS
Telephone +44 (0)161 830 5000
Fax +44 (0)161 830 5001

Birmingham

Hammonds LLP
Rutland House
148 Edmund Street
Birmingham B3 2JR
Telephone +44 (0)121 222 3000
Fax +44 (0)121 222 3001

London

Hammonds LLP
7 Devonshire Square
London EC2M 4YH
Telephone +44 (0)207 655 1000
Fax +44 (0)207 655 1001

Munich

Hammonds LLP
Karl-Scharnagi-Ring 7
80539 Munich Germany
Telephone +49 89 207 02 8300
Fax +49 89 207 02 8301

Brussels

Hammonds LLP
Avenue Louise 250
Box 65
1050 Brussels Belgium
Telephone +32 2 627 7676
Fax +32 2 627 7686

Madrid

Hammonds LLP
Plaza Marques de Salamanca 3-4
28006 Madrid Spain
Telephone +34 91 426 4840
Fax +34 91 435 9815

Paris●

Hammonds Hausmann
4 Avenue Velasquez
75008 Paris France
Telephone +33 1 53 83 74 00
Fax +33 1 53 83 74 01

Hong Kong●

Hammonds
Suites 3201-05, 3217-20
32nd Floor Jardine House
1 Connaught Place
Central Hong Kong
Telephone +852 2523 1819
Fax +852 2868 0069

Beijing+

Hammonds Beijing
Representative Office Hong Kong
Suite 1419 - 20
South Tower Beijing Kerry Centre
1 Guang Hua Road
Chao Yang District
Beijing 100020 China
Telephone +86 108529 6330
Fax +86 10 85296116

● Affiliated undertakings of Hammonds LLP * Representative Office

WWW.HAMMONDS.COM

Si no desea recibir más información sobre nuestros productos o servicios, por favor dirijase a Sonia de Zunzunegui, Hammonds LLP, Plaza Marqués de Salamanca 3 y 4, 28006 Madrid, o mande un mail a sonia.zunzunegui@hammonds.com.

La presente Newsletter tiene solo carácter informativo, sin que pueda ser considerada como opinión profesional, bajo ningún concepto. © Hammonds LLP 2008.

Hammonds LLP está registrada como Limited Liability Partnership en Inglaterra y Gales con el número OC335584 y está sujeta a las normas de la "Solicitors Regulation Authority". En su oficina de Devonshire Square en Londres EC2M 4YH se encuentra a disposición del público la lista de todos sus miembros con sus correspondientes títulos profesionales. Utilizamos la palabra "Socio" para referirnos a un miembro de Hammonds LLP o a un consultor o empleado con equivalente reconocimiento profesional.