

cias de aquél en el Registro y para la debida determinación de la protección que el sistema dispensa en función de la onerosidad y gratuidad de la misma».

El Notario, a quien la Dirección General otorga razón en la presente Resolución, alegó que se trata de *un contrato de aportación a la sociedad conyugal*, que no es atípico porque a él se refiere indirectamente el artículo 1.323 del Código Civil y el artículo 45 del Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Negocio oneroso porque la aportación se hace contra un derecho de reembolso económico con valoración actualizada al tiempo de la disolución de su sociedad de gananciales. Causa, la del negocio, que en nuestro Derecho no cabe expresarse porque se presume lícita y existe, aunque en la escritura consta que la existencia de contraprestaciones recíprocas es la causa de este negocio jurídico oneroso.

La Dirección General (1) entiende que cabe la inscripción del negocio de aportación porque constan los requisitos constitutivos del negocio: *consentimiento* de las partes, *objeto*: pleno dominio de la finca, y *causa* (onerosidad que lo impulsa) (2).

ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

PROPIEDAD HORIZONTAL. REGLAMENTO DE REGIMEN INTERNO. INSCRIBIBILIDAD.—EL REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR NO ES SUSCEPTIBLE DE INSCRIPCION. SI TUVIERA CARACTER ESTATUTARIO DEBE APROBARSE POR UNANIMIDAD. (RESOLUCIÓN DE 23 DE JULIO DE 2001. BOE DE 21 DE AGOSTO DE 2001.)

RESOLUCION de 23 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la comunidad de propietarios del edificio de Vía Augusta, número 185, y calle Amigo, 78-80, de

(1) Entre las Resoluciones tenidas en cuenta por la Dirección General, se encuentran las siguientes:

RDGRN de 8 de mayo de 2000: La aportación de bienes que ambos cónyuges realizan al patrimonio común con ocasión del cambio de régimen (de separación de bienes a gananciales es inscribible sin necesidad de que se exprese otra causa que el propio cambio de régimen).

RDGRN de 30 de diciembre de 1999: Se mantiene la reiterada doctrina de que en la liquidación de gananciales no se puede cambiar el carácter de los bienes si no hay un título que lo justifique.

RDGRN de 14 de abril de 1989: La nueva planta sobre un edificio privativo sigue siendo privativa, si bien puede originar un crédito a favor de la sociedad ganancial si se financió con dinero de ésta. Los cónyuges pueden atribuir con entera libertad de carácter privativo o ganancial en las escrituras de disolución de sociedad conyugal durante el matrimonio, aunque encubran una donación que, además, por la modificación del artículo 1.334 del Código Civil hoy están permitidas entre cónyuges.

(2) En relación con la causa, la *RDGRN de 8 de mayo de 2000 (RJ 5831)* considera que «el defecto atribuido (denegación de la inscripción por no expresarse la causa de la aportación en unas capitulaciones matrimoniales de régimen de gananciales) no puede mantenerse, pues centrándonos en el supuesto concreto, un negocio jurídico de comunicación de bienes como el contemplado, en el que se aportan por ambos cónyuges bienes a la nueva sociedad de gananciales que se constituye, estimando los otorgantes de igual valor los aportados por cada uno de ellos, no plantea, desde ningún punto de vista, problema alguno de expresión de la causa».

Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 6, don Pedro Avila Navarro, a inscribir una escritura de protocolización del Reglamento Interno de funcionamiento de Comunidad de propietarios, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alfonso Monne Delhougne, como presidente de la Comunidad de propietarios del edificio de Vía Augusta, número 185, y calle Amigo, 78-80, de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 6, don Pedro Avila Navarro, a inscribir una escritura de protocolización del Reglamento Interno de funcionamiento de Comunidad de propietarios, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. Mediante escritura pública de fecha 1 de marzo de 1999, autorizada por el Notario de Barcelona, don Luis Sampietro Villacampa, se protocolizó el Reglamento Interno de funcionamiento del inmueble en régimen de propiedad horizontal del edificio sito en Vía Augusta, número 185, y calle Amigo, 78-80, el cual fue aprobado por mayoría en la Junta de Propietarios del citado inmueble, celebrada el 10 de marzo de 1998.

II. Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona, número 6, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento (escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Luis Sampietro Villacampa, el 1 de marzo de 1999, núm. 618 de su protocolo) por apreciarse los siguientes defectos: 1. No se justifica el pago, exención o no sujeción del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 2. No se estima inscribible en Registro de la Propiedad el título presentado: Las normas de régimen interior no son objeto de inscripción, según los artículos 2 y 8.3.4 de la Ley Hipotecaria, y 5 y 6 de la Ley de Propiedad Horizontal. Aunque lo fueran, no podría alterarse el régimen legal y estatutario de una finca en virtud de un acuerdo que no está tomado por unanimidad de los propietarios (art. 20 de la Ley Hipotecaria). Y aunque pudiera hacerse e inscribirse, en el caso concreto hay normas (1, 2, 3 y 4) que, por su contenido estatutario (ver art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal) exigirían la unanimidad (art. 16.1 de la Ley Hipotecaria). La norma 2, además, regula una materia (convocatoria y aprobación de la junta) que está ya regulada por la Ley con carácter imperativo. El segundo defecto se considera insubsanable sin nuevos acuerdos y otorgamiento sustancial. Por tanto, no se ha tomado anotación preventiva de suspensión, que tampoco se ha solicitado. Contra la presente nota podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de tres meses ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en la forma que disponen los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Barcelona, 12 de marzo de 1999. El Registrador. Fdo.: Pedro Avila Navarro».

III. Don Alfonso Monne Delhougne, como presidente de la Comunidad de propietarios del edificio sito en Vía Augusta, número 185, y calle Amigo, número 78-80, de Barcelona, interpuso recurso gubernativo contra el punto segundo de la anterior calificación, y alegó: 1.º Que el punto primero de la nota de defectos aduce el defecto insubsanable de no inscribibilidad del Reglamento. Que el Reglamento de Régimen Interior obliga a todos los vecinos, ejercieran o no su voto y su derecho de asistencia a la Junta. Que supuesta la eficacia *erga omnes* que el Reglamento pretende conforme a su naturaleza,

hay que atender al presunto problema de la atipicidad. Que en ningún precepto legal se prohíbe la inscripción del Reglamento de Régimen Interno en el Registro de la Propiedad. Tan sólo se contempla la inscripción de los estatutos. Que existe una laguna legal. En este punto son relevantes los cánones interpretativos usuales y en particular el histórico, el sistemático y el de la realidad social en que las normas deben aplicarse (art. 3 del Código Civil). Que los antecedentes normativos inducen a pensar que el legislador no quiso prohibir la inscripción del Reglamento de Régimen Interior. Que no puede ignorarse en el Proyecto de la Ley de Propiedad Horizontal de 1962, lo que decía la norma que figuraba como artículo 4. Que si el Reglamento de Régimen Interior pretende obligar a un tercer adquirente y subadquirente de derechos sobre el inmueble, parece contrario a la realidad social un sistema de subrogación real sin publicidad. Que permitir la subrogación sin inscripción es tolerar un sistema de cargas ocultas. 2.º Que el apartado segundo del punto segundo de la nota exige la unanimidad para alterar el régimen legal o estatutario de una finca, lo cual es obvio. Como es obvio que para la aprobación y modificación o supresión de un Reglamento de Régimen Interior basta la mayoría. Que es antisocial y poco conforme con los tiempos exigir unanimidad para adoptar todo tipo de acuerdos en situaciones de pluralidad asociativa. 3.º Que los apartados siguientes del punto segundo de la nota insisten en lo anterior y exigen, en definitiva, la unanimidad para adoptar los acuerdos con los números 1, 2, 3 y 4 del Reglamento de Régimen Interior. Que aunque de la nota tampoco se aclaran las razones para exigir la unanimidad, es fácil entender que el Registrador incurre en un error de sostener que toda la materia objeto de regulación en el Reglamento de Régimen Interior es propia en exclusividad de los estatutos y sólo así se explica la insistencia en la unanimidad. Que no puede pretenderse que todo desarrollo de Ley y de los Estatutos exija acuerdo por unanimidad porque el Reglamento de Régimen Interior no existiría. Que el legislador no prohíbe la autonormación que complete la Ley y los Estatutos y que la mera regulación imperativa de la ley o de los estatutos no es síntoma de prohibición de norma reglamentaria. Que el legislador quiere que la autonormación se produzca dentro de los cauces legales que nacen de los principios de reserva material de objeto y jerarquía normativa. Que el Registrador debe determinar qué pactos y por qué motivos impone la reserva estatutaria o jerarquía normativa. Que por ello pueda reprocharse a la calificación de incompleta. Que el Reglamento de Régimen Interior consiste en meras reglas de detalle de convivencia, pues no contiene precepto sustancial alguno relativo al título constitutivo ni se refieren a la determinación de coeficientes y cuotas.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: I. a) Que las normas de régimen interior no son objeto de inscripción ha sido una afirmación indiscutida por: 1) La Ley, artículos 2 y 8.3.4 de la Ley Hipotecaria y 5 y 6 de la Ley de Propiedad Horizontal. 2) La doctrina, y 3) La jurisprudencia. Que ni en la del Tribunal Supremo ni en la de la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha planteado tal cuestión; b) Las razones de la no inscripción. Que la razón fundamental de la calificación negativa es que quebranta los principios más esenciales de eficacia del Registro. 1. El de fe pública del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Con la inscripción de las normas de régimen interno se estaría publicando una situación registral modificable por simple mayoría. 2. El de publicidad y seguridad jurídica. Que la inscripción en el Registro de la Propiedad de

las normas de régimen interior informaría de unas normas que, no sólo no se mantienen en beneficio de tercero, sino que en el momento en que se publican ya pueden haber cambiado, por simple mayoría. II. Que no podrá alterarse el régimen legal y estatutario de una finca en virtud de un acuerdo que no está tomado por unanimidad de los propietarios (art. 20 de la Ley Hipotecaria). Que el artículo 20 citado establece el principio de tracto sucesivo, por el que los actos inscribibles deben emanar, voluntaria o forzosamente, del titular registral o de todos los titulares registrales. Que ante este principio resulta engañoso referirse a la distinción entre actos dispositivos y actos de administración, pues el artículo 20 no distingue, pues el consentimiento unánime de los titulares se exige para cualquier acto inscribible. III. Que hay normas, en este caso concreto, que por su contenido estatutario (art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal) exigirían la unanimidad (art. 16 de la citada Ley, hoy 17 de la misma). Que en este caso se da la pretensión de inscribir cláusulas estatutarias, ya que la 1.^a contiene normas que son reglas en orden al uso o destino de los diferentes pisos o locales; la 2.^a forma parte de las disposiciones sobre administración y gobierno; la 3.^a forma parte de las disposiciones sobre conservación y reparaciones, y la 4.^a contiene una regulación exhaustiva de los servicios e instalaciones comunes. Que para todos estos casos podría recordarse la doctrina de la sentencia del Tribunal Supremo, de 6 de julio de 1978. IV. Que la norma 2.^a además regula una materia que ya está regulada en la Ley con carácter imperativo.

V. El Notario autorizante de la escritura informó: Que la Ley de Propiedad Horizontal permite que los estatutos de la comunidad puedan desarrollarse para regular los detalles de convivencia y adecuada utilización de los servicios y cosas comunes mediante las correspondientes normas de régimen interior, las cuales, a diferencia de los estatutos, pueden adoptarse por mayoría (art. 6 de la Ley de Propiedad Horizontal). Que no existe una norma positiva expresa y clara que prohíba la inscripción de los Reglamentos de Régimen Interior en el Registro, estando ante una laguna legal. Que sería conveniente abrir el Registro de la Propiedad a los Reglamentos de Régimen Interior, de suerte que los ulteriores adquirentes, al menos, tengan una posibilidad de conocer una norma que afecta a la convivencia cuando adquieren derechos sobre el inmueble. Que, por lo demás, si se estima que el Reglamento de Régimen Interior objeto del presente recurso contiene normas propias de ordenación estatutaria, debería exigirse unanimidad para poder ser adoptadas e inscritas.

VI. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en la comparación entre lo que dispone el artículo 32 de la Ley Hipotecaria y 6 de la Ley de Propiedad Horizontal.

En conclusión, debe entenderse que las normas de régimen interior, tal como las contempla el citado artículo 6, no son susceptibles de inscripción y obligan a terceros sin necesidad de tal inscripción.

VII. El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió la doctrina de distintos autores, referencias al Derecho comparado (francés e italiano), una exposición histórica sobre la publicidad de las normas de régimen interior y un repaso a las tesis tradicionales sobre la vinculación de los terceros por el contenido de las normas de régimen interior no inscritas.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 348 y 396 del Código Civil; 5, 6, 13 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, y 8, 4 y 32 de la Ley Hipotecaria.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso, los siguientes:

Se presenta en el Registro para su inscripción, una escritura por la que se protocoliza un acuerdo de una Comunidad de propietarios en régimen de Propiedad Horizontal, estableciendo el Reglamento de Régimen Interior de un edificio; el acuerdo expresado está tomado por mayoría de los propietarios.

El Registrador deniega la inscripción, aparte de por otro defecto no recurrido, por los siguientes defectos:

No ser inscribibles los Reglamentos de Régimen Interior.

Aunque lo fueran, no poderse alterar el régimen legal y estatutario en virtud de acuerdo no unánime.

Existir en dicho Reglamento normas que, por su contenido estatutario, deberían acordarse por unanimidad.

Establecerse una norma que regula la convocatoria de la Junta General que está regulada por la Ley con carácter imperativo.

Los interesados recurren la calificación. El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. Se apela el Auto Presidencial.

2. Los tres primeros defectos han de ser confirmados. Los artículos 5, párrafos 3 y 4, y 6 de la Ley de Propiedad Horizontal regulan, respectivamente, los Estatutos y el Reglamento de Régimen Interior. Cualquiera que sea el contenido de uno y otros, el acuerdo, cuya inscripción se solicita, no es inscribible, pues, si es un Reglamento de Régimen Interior, el mismo no tiene acceso al Registro, y si se trata de Estatutos, su redacción no ha sido acordada por unanimidad de los propietarios.

3. Estimados correctos, en consecuencia, los tres primeros defectos, es innecesario entrar en el examen del cuarto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto Presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 23 de julio de 2001.—La Directora General, *Ana López-Montís Gallego*.

Excmo. Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

COMENTARIO

La doctrina de la Resolución objeto de comentario se centra «en que el Reglamento de Régimen Interior no es inscribible, pues, si es un Reglamento de Régimen Interior, el mismo no tiene acceso al Registro, y si se trata de Estatutos, su redacción no ha sido acordada por unanimidad de los propietarios».

La Resolución objeto de comentario resulta muy interesante puesto que el punto central a analizar, en lo tocante a la inscripción del Reglamento de Régimen Interior, no ha sido objeto de examen previo en ningún otro supues-

to ni por la jurisprudencia del Tribunal Supremo ni por la propia Dirección General de los Registros.

Los Antecedentes de Hecho a destacar se centran en la presentación del Reglamento Interno de funcionamiento del inmueble sito en Vía Augusta, número 185, y calle Amigo, número 78-80, de Barcelona, aprobado por mayoría de la Junta de Propietarios para su inscripción registral y que fue presentada por don Alfonso Monne Delhougne como presidente de dicha Comunidad de propietarios.

El Registrador de la Propiedad, don Pedro Avila Navarro, denegó la inscripción de la citada escritura por diversos defectos, unos de carácter *formal* y subsanable, como la no justificación del pago, exención o no sujeción del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y otros de *fondo* o de carácter *material*, y además insubsanables, sin duda de más importancia jurídica a efectos de comentario, como son: la no inscripción de las normas de régimen interior, y ello no sólo porque así lo declaran las normas de la Ley Hipotecaria (arts. 2 y 8.3.4) y de la propia Ley de Propiedad Horizontal (arts. 5 y 6), sino también porque el régimen legal y estatutario de una finca no está tomado por unanimidad de los propietarios (art. 20 de la Ley Hipotecaria), donde se contienen normas que deberían ser adoptadas por unanimidad (arts. 16-1.º de la Ley Hipotecaria), y otras que previamente han sido reguladas por la propia Ley de Propiedad Horizontal con carácter imperativo (como son las referentes a la convocatoria y aprobación de la Junta).

El Presidente de la Comunidad de propietarios en su recurso gubernativo mantuvo fundamentalmente como argumento contrario al Registrador que «el Reglamento de Régimen Interior obliga a todos los vecinos, ejercieran o no su voto y su derecho de asistencia a la Junta. Que supuesta la eficacia *erga omnes* que el Reglamento pretende conforme a su naturaleza, hay que atender al presunto problema de la atipicidad. Que en ningún precepto legal se prohíbe la inscripción del Reglamento de Régimen Interno en el Registro de la Propiedad. Tan sólo se contempla la inscripción de los estatutos. Que existe una laguna legal y en este punto son relevantes los cánones interpretativos usuales y en particular el histórico, el sistemático y el de la realidad social en que las normas deben aplicarse, y además se basa en los antecedentes legislativos históricos (el proyecto de la Ley de Propiedad Horizontal) induce a pensar que el legislador no quiso prohibir la inscripción del Reglamento de Régimen Interior...»

Así pues, cabe estudiar porqué no debe inscribirse las normas incluidas y conformadoras del Reglamento de Régimen Interior, tal y como mantuvo el Registrador desde un principio y posteriormente la Dirección General de los Registros.

Comencemos señalando que los Reglamentos de orden interno son aquella *colección de reglas o preceptos de régimen interior dados por los propietarios de un edificio sujeto al régimen de Propiedad Horizontal para regular exclusivamente, y dentro de los límites establecidos por Ley y Estatutos, los detalles de convivencia y más adecuada utilización de los elementos y servicios comunes* (art. 6 LPH) (1).

(1) La STS de 6 de julio de 1978, en su Considerando 2.º establece que «...los Reglamentos de régimen interior, que regulan los artículos 6 y 13 de la Ley, son unas ordenanzas de tipo interno que regulan los detalles de convivencia y adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, pero que no norman derechos ni crean limitaciones a tales derechos, pues para esto se requiere el consenso de todos los copropietarios crean-

Ya hemos señalado cómo son las propias *leyes* las que afirman de manera indiscutida la no inscribibilidad de las normas de régimen interior. Recordemos cómo el artículo 2 y el artículo 8.3.4. de la Ley Hipotecaria así lo disponen, y cómo la misma Ley de Propiedad Horizontal igualmente lo mantiene.

La propia Jurisprudencia del Tribunal Supremo ha mantenido idéntica afirmación (2). E incluso la denominada jurisprudencia menor, donde incluimos la doctrina de la Dirección General de los Registros lo ha mantenido igualmente (3). Sin olvidarnos, por último, de la doctrina científica que, al efecto, también ha estudiado el tema (4).

Alega el Registrador en su informe una verdad básica, como es que la calificación negativa se centra en el quebrantamiento de los principios más esenciales del Registro:

— El de la fe pública del artículo 34 LH (5). Con la inscripción de las normas de régimen interno se estaría publicando una situación registral modificable por simple mayoría.

do las normas estatutarias correspondientes que, por tanto, a través de un Reglamento de régimen interior, creado conforme a los citados preceptos, no se puede privar o modificar el derecho de todo copropietario sobre el bien singular y el bien comunero, y, por ello, no se le puede impedir que en una parte de su vivienda pueda tener e instalar un despacho profesional, ya que si bien tal limitación al derecho del propietario puede establecerse conforme a las normas estatutarias a que se contrae el artículo 5 de la Ley, no puede, en cambio, imponerse al amparo de los preceptos 6 y 13 de la Ley especial, que no son aplicables a tal supuesto».

(2) La *STS de 26 de julio de 1995 (RJ 5115)* afirma que «pueden existir en las comunidades de propietarios normas de distinto rango y denominación. Las contenidas en el título constitutivo de la propiedad y en los estatutos requieren la unanimidad para su aprobación o modificación. Para aprobar o modificar las integradas en el reglamento de régimen interior y para la validez de los demás acuerdos se exige únicamente el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, represente la mayoría de las cuotas de participación».

(3) *RDGRN de 5 de septiembre de 1988*: Para la inscripción de los Estatutos y su modificación se requiere el consentimiento unánime de los copropietarios.

(4) El profesor LASARTE ALVAREZ (*Principios de Derecho Civil*. T. 4.º: Propiedad y Derechos reales. 1.ª parte. Trivium, Madrid, 2000, pág. 211) escribe que «junto a la Ley, y siempre que no contradigan el contenido preceptivo de la misma, cada comunidad de propietarios podrá autoimponerse unos estatutos a los que, parcamente, se refiere el artículo 5.3 LPH. En la práctica, los estatutos no suelen tener demasiada importancia, y, cuando existen, son frecuentemente inobservados. Interesa retener, no obstante, que cuando forman parte del título constitutivo, su modificación requiere la unanimidad de los propietarios, y que si han sido inscritos en el Registro de la Propiedad, sus normas vinculan y perjudican incluso a terceros... Como complemento de los Estatutos, en algunas comunidades de propietarios existen unas normas de régimen interior u ordenanzas, cuyo objeto fundamental radica en regular los detalles de la convivencia y de la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes. Las Ordenanzas no requieren unanimidad para su aprobación o modificación, que puede llevarse a cabo por simple mayoría».

(5) Este principio se presenta ante supuestos de inexactitud del Registro y de adquisiciones a *non domino*. Se trata de un principio fundamental dentro de un sistema hipotecario, pues aunque se produce ante situaciones patológicas, el tercero de buena fe necesita que la Ley considere inatacable su adquisición apoyada en lo que consta en los libros del Registro, pues en otro caso, se daría al traste con los más elementales principios de seguridad jurídica. La protección que ofrece el principio de fe pública registral requiere que se den unos requisitos en el tercero, cuya adquisición se protege.

— El de publicidad y seguridad jurídica. Que la inscripción en el Registro de la Propiedad de las normas de régimen interior informaría de unas normas que, no sólo no se mantienen en beneficio de tercero, sino que en el momento en que se publican ya pueden haber cambiado por simple mayoría (6).

ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

(6) Reiteremos que la *finalidad* de los reglamentos es regular el régimen interior del inmueble sujeto a la LPH, viniendo por tanto a merecer, en realidad, la cualidad o condición de *simples ordenanzas de casa*. En orden a su *obligatoriedad*, el problema radica en determinar qué alcance puede tener el término *titular* empleado en el artículo 6 LPH, entendiendo por tal a los propietarios de pisos y locales, sino también a los ocupantes de los mismos por cualquier otro título (usufructuarios, arrendatarios, etc...).

En cuanto a su *establecimiento y modificación*, podrán operarse por simple mayoría a diferencia de lo que acontece con el título constitutivo y los estatutos.