

RESEÑA DE LA RESOLUCION DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO DE 23.10.12, EN EL RECURSO INTERPUESTO CONTRA LA CALIFICACION DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE MAZARRON, POR LA QUE SE SUSPENDE LA INSCRIPCION DE UNA ESCRITURA DE MODIFICACION ESTATUTARIA DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Indica dicha resolución en el Fundamento de derecho 4º:

“En el presente caso, la cláusula estatutaria se refiere únicamente a la privación del acceso a una clase de elementos comunes especiales como son la piscina y la pista de tenis, que entran dentro de lo que podrían considerarse elementos comunes que no son de los necesarios para la habitabilidad, seguridad o accesibilidad del inmueble, sino que su carácter excede de lo que podrían considerarse elementos necesarios para la vivienda y como no se trata de la privación del derecho de propiedad sino de su mero uso con carácter meramente eventual mientras no se ponga al día en la contribución a los gastos que exige su mantenimiento, debe considerarse que no afecta al contenido esencial del derecho de propiedad sino todo lo contrario, que las limitaciones impuestas son coherentes con este régimen especial de la propiedad que es el de la comunidad en propiedad horizontal. El artículo 11.2 de la Ley de Propiedad Horizontal ya prevé que determinados propietarios no disfruten de la mejora o ventaja de aquellas instalaciones a las que no han contribuido. También está plenamente reconocido que se pueda atribuir el uso exclusivo de determinados elementos comunes a algunos propietarios con exclusión de los demás en el caso de patios o terrazas u otros elementos de uso exclusivo. Similares consideraciones conducen a que una cláusula estatutaria que prohíbe el acceso a los elementos comunes de piscina y pista de tenis a propietarios que no contribuyan a su mantenimiento o conservación y sólo de modo eventual o temporal, no pueda considerarse contraria a la ley ni al régimen de la propiedad horizontal, tratándose de un pacto estatutario que coadyuva a que todos los propietarios contribuyan al pago de los gastos que derivan de esos elementos comunes.”

Y, en conclusión, sigue diciendo en el fundamento de derecho 5º:

“La cláusula estatutaria, por tanto, se reputa ajustada a derecho, ya que ni contraviene ninguna norma imperativa expresa, ni conculca el contenido mínimo del derecho de propiedad, visto que únicamente supone una privación temporal de la facultad de uso, respecto de unos elementos que no son necesarios para el adecuado uso y disfrute del correspondiente elemento privativo, y ello como consecuencia de la conculcación, por el propio sujeto que va a sufrir tal suspensión, de las normas que regulan el sostenimiento del inmueble.”

Por tanto tales limitaciones, análogas a las que se recoge en el artículo 11 de los Estatutos sociales del Club, son absolutamente legales.

ASESOR JURIDICO



LA JUNTA DIRECTIVA