Opinión

LA MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO POR EL PROMOTOR EN CONCURRENCIA CON CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRAVENTA

En la presente colaboración vamos a examinar brevemente algunos aspectos de la reciente sentencia dictada por el Tribunal Supremo con fecha 23 de marzo de 2004 en relación con la facultad del promotor inmobiliario de modificar el título constitutivo, todo ello a pesar de haberse celebrado en documento privado la compraventa del resto de los pisos y locales, situación ésta que nos lleva al análisis del conflicto que se produce entre los compradores de dichos locales y viviendas con el promotor al considerarse aquellos perjudicados por el proceder de éste.

Los hechos objeto de análisis pueden sintetizarse en que con posterioridad a la formalización de los contratos privados de venta de pisos, el promotor de un edificio otorgó unilateralmente una escritura pública de rectificación del título constitutivo de propiedad horizontal añadiendo un local comercial sito en la planta baja del edificio como nueva finca del inmueble, lo que produjo la reducción de los coeficientes de participación comunes de los restantes fincas.

La Comunidad actora pretendió en su demanda se declarara la nulidad de la escritura pública de rectificación del título. La Sentencia de la Audiencia Provincial desestima la demanda basando su decisión en dos apreciaciones fundamentales:

1º.- Al tiempo del otorgamiento de dicha escritura de rectificación, el Promotor del edificio era el único propietario de todo el inmueble de suerte que estaba legalmente facultado para realizar en ese momento las rectificaciones que tuviere por conveniente, sin perjuicio de los demás derechos que pudieran conferir a los compradores de pisos los contratos de compraventa instrumentados en documentos privados.

2º.- Que en todas las escrituras públicas de compraventa de los pisos se hace reflejo y constancia, no solo de la escritura de declaración de obra nueva, sino también de las dos subsiguientes escrituras de rectificación de aquella, de tal suerte que todo lo reflejado (incluso respecto de las nuevas cuotas participativas y el precio final de las viviendas) en las de adquisición fue voluntaria y libremente aceptado por ambas partes contratantes al amparo de lo dispuesto en el art. 1.255 del Código Civil.

El Tribunal Supremo a la hora de resolver el recurso aborda diversas cuestiones de notable interés por su aplicación práctica en múltiples situaciones que se producen en la actividad de promoción inmobiliaria y que afecta directamente a los iniciales compradores, a la sazón y posteriores miembros de la Comunidad:

En primer lugar, se plantea por los recurrentes la infracción de los arts. 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal –cuya conculcación resulta, según el recurso, de que al no ser el promotor propietario único, era preciso el acuerdo unánime de todos los copropietarios para la aprobación o modificación del título constitutivo-: de los arts. 1461, 1468 y 1469 del Código Civil y el art. 6.4 del mismo Cuerpo Legal –establecen la obligación esencial del vendedor de entregar la cosa vendida, de tal modo que los compradores adquirieron, no estrictamente la vivienda, sino también el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes, entre los que estaba la planta baja del inmueble, que nunca figuró como elemento privativo del Promotor en el título constitutivo, vedando el último de los preceptos mencionados el fraude de Ley, en el que incurrió el Promotor, amparándose en que formalmente no había otorgado las escrituras públicas y aparentando ser dueño único del inmueble para efectuar el acto de modificación de la división horizontal, sin conocimiento

de los compradores de las viviendas-; y de los arts. 609, 1095 y 1462, párrafo primero, del Código Civil –por entenderse por la parte recurrente que hubo tradición y, por lo tanto, transmisión del dominio-.

El Supremo resuelve esta cuestión sobre la base de la apreciación fáctica mantenida por el Juzgado de Primera Instancia en el sentido de que no se ha probado la entrega de las llaves de la viviendas, apreciación fáctica que resulta indemne en casación al no haberse atacado por el único cauce posible del error en la valoración de la prueba.

Con estas premisas, la sentencia considera que resulta incuestionable, en virtud de la teoría del título y el modo, que para adquirir el dominio no es suficiente la perfección de un contrato transmisivo, sino que es precisa la concurrencia de la tradición (arts. 609 y 1095, inciso segundo, y la jurisprudencia tiene reiterado que la formalización del contrato en documento privado no genera tradición instrumental y no acredita por sólo la efectiva transmisión patrimonial pretendida).

No se han vulnerado los preceptos relativos a la entrega de la cosa vendida porque el vendedor entregó mediante la escritura pública aquello a que se obligó en la misma, sin que constituya objeto del litigio –como reitera la resolución recurrida- el hipotético incumplimiento de lo pactado en documento privado. Y por otra parte, no se dan los requisitos para apreciar la existencia de fraude de Ley ya que al ser el promotor el único propietario goza de la "cobertura" del ordenamiento jurídico para llevar a cabo la modificación del título constitutivo de la división horizontal. Y en tal sentido se manifiesta la jurisprudencia, entre otras, en las Sentencias de 16 de junio de 1998 "a contrario sensu", y 30 de marzo de 1999, declarándose en esta última que "el adquirente en documento privado sin entrega de posesión, al no ser copropietario, no tiene derecho, ni siquiera posibilidad de concurrir al otorgamiento de la escritura de constitución o modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal.

La segunda cuestión planteada por los recurrentes es la relativa a la referencia en las escrituras públicas de compraventa de los diferentes pisos a la escritura de rectificación del título constitutivo. Para impugnar este argumento se alega la infracción de los arts. 1.281, párrafo primero, 1203, 1204 y 1208 del Código Civil porque no se pactó ninguna cláusula por la que los compradores o adquirentes de las viviendas asumiesen y aceptasen de manera expresa la modificación llevada a cabo y en las escrituras de compraventa sólo se contiene una simple mención de las fechas de las escrituras de rectificación; y de los arts. 396 y 397 del Código Civil y de los arts. 1, 3 y 11 de la Ley de Propiedad Horizontal porque la resolución recurrida desconoció el carácter de elemento común de toda la superficie de la planta baja.

El Supremo vuelve a desestimar la impugnación al considerar que en las escrituras públicas de compraventa de los pisos se hace constar como título la escritura de declaración de Propiedad Horizontal, y razona la resolución recurrida que "todo lo reflejado (incluso respecto de las nuevas cuotas participativas y el precio final de la viviendas) fue voluntaria y libremente aceptado por las partes contratantes al amparo de los dispuesto en el art. 1255 del Código Civil". La escritura pública recoge la declaración de voluntad contractual renovadamente manifestada y su contenido es suficientemente expresivo de la reglamentación de intereses aceptada por los otorgantes. Las escrituras públicas no se limitan a ser meramente confirmatorias o reconocitivas de los contratos privados, sino que recogen una novación objetiva introduciendo una modificación derivada de las escrituras de rectificación del título constitutivo, y por los adquirentes no se formuló posición alguna a la inequívoca referencia a las rectificaciones efectuadas.

Óscar Fernández León

Abogado especialista en Derecho Inmobiliario - León & Olarte Abogados