

<http://civil-mercantil.com/>

RESOLUCIÓN de 9 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Denia n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de una comunidad de propietarios junto con una certificación de una sentencia firme, a los que se acompañó escrito aclaratorio por los que se modifica el sistema de pago de los gastos de la comunidad y de la administración de la misma.

(BOE de 13 de mayo de 2014)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Propiedad horizontal. Gastos comunes. Modificación de los estatutos por acuerdo de junta general ordinaria. Existencia de propietarios con título inscrito que no han prestado consentimiento individual.

La constatación del consentimiento de los nuevos propietarios a los acuerdos que se pretenden inscribir puede acreditarse mediante certificación del secretario con el visto bueno del presidente, en la que conste la comunicación de los acuerdos a todos los copropietarios actuales, pues no es preciso su consentimiento individualizado y expreso, ahora bien, la acreditación de los cargos del presidente y secretario de la comunidad puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que los que solicitan la inscripción ostenten los cargos que alegan. Si bien del conjunto de documentos resulta claro que el acuerdo adoptado no pudo sino suponer una modificación estatutaria, constando asimismo la redacción del acuerdo adoptado que lo sustituye y figurando además que la comunicación se ha efectuado a los copropietarios de entonces, entre los cuales se entenderían incluidos los ausentes, y a los actuales, es cierto que, aun cuando se afirma que el acuerdo se tomó por unanimidad, no se aclara si a la junta asistieron o no todos los propietarios o si, en este caso, la unanimidad se refiere solo a los que acudieron a la junta, extremo este que debe incluirse, así que como que una vez efectuadas las notificaciones no se ha producido impugnación de los mismos, por lo que su contenido debe completarse.

PRECEPTOS:

Código Civil, art. 606.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 13, 17, 18, 20, 32 y 38.

Ley 49/1960 (LPH), art. 5.

En el recurso interpuesto por don M. S. S., abogado, en nombre y representación de don R. G. M., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Denia número 2, doña María Leonor Rodríguez Sánchez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de una comunidad de propietarios junto con una certificación de una sentencia firme, a los que se acompañó escrito aclaratorio por los que se modifica el sistema de pago de los gastos de la comunidad y de la administración de la misma.

Hechos

I



<http://civil-mercantil.com/>

Mediante escritura otorgada en Denia el día 2 de noviembre de 2010 ante el notario don Miguel Giner Albalate, número 3.257 de protocolo, doña J. P. F., en nombre y representación de una comunidad de propietarios de esa localidad y actuando como presidenta de la misma, eleva a público el acuerdo tomado en junta general ordinaria de dicha comunidad, celebrada el 6 de mayo de 1992, que es del tenor siguiente: «Los gastos de la Comunidad serán pagados con arreglo al coeficiente de participación que consta en la escritura de obra nueva y división horizontal; el gasto de administración será pagado a partes iguales entre todos los copropietarios». Este acuerdo fue declarado vigente en la sentencia firme dictada el día 6 de junio de 2007, en procedimiento ordinario número 311/2006 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Denia.

II

Presentada, el día 3 de diciembre de 2013, en el Registro de la Propiedad de Denia número 2 copia de la citada escritura, junto con certificación de la sentencia antes relacionada expedida por don A. M. G., secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Denia (antiguo mixto número 6), el día 1 de octubre de 2013, acompañándose también instancia suscrita por don M. S. S., abogado, de fecha 2 de diciembre de 2013 y copia de la Resolución de este Centro Directivo de 20 de abril de 2012, fue objeto de la siguiente calificación: «Se presenta por True, S.L., el 3/12/2013, bajo el asiento de presentación número 741 del Diario de operaciones número 32, y número 4.102 del Libro de Entrada, Certificación de Sentencia dictada el seis de junio de dos mil siete, por el Juzgado de Instancia n.º 4 de Denia, en autos de Procedimiento Ordinario n.º 311/2.006, y escritura de elevación a público de acuerdos de la "Comunidad de Propietarios (...)", autorizada en Denia el 2 de noviembre de 2010, por el Notario don Miguel Giner Albalate, bajo el número 3.257 de protocolo. Se acompaña instancia suscrita por D. M. S. S., de fecha 2 de diciembre de 2013 y copia de la Resolución de la D. G. R. N. de 20 de abril de 2012. El registrador que suscribe, previo examen y calificación de los documentos precedentes, en relación con los antecedentes del Registro, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar las operaciones registrales interesadas, en base a los siguientes: Hechos.-Los documentos calificados son una escritura de elevación a público de acuerdos de la Comunidad de Propietarios (...) autorizada por el notario de Denia don Miguel Giner Albalate el día 2 de noviembre de 2010, una certificación del Secretario judicial de una sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Denia de fecha 6 de junio de 2007 y un escrito aclaratorio de don M. S. S., abogado, alegando ser representante de don R. G. M., carente de firma solicitando la calificación, y en su caso la inscripción de un acuerdo comunitario según el cual "todos los gastos de la comunidad se pagarán aplicando la cuota de participación, excepto los gastos de administración que serán a partes iguales". La documentación fue objeto de otras calificaciones negativas previas por parte de otras Registradoras, la última de ellas objeto de recurso, en el cuál la R.D.G.R.N, resolvió no admitir el recurso por estar interpuesto fuera de plazo, sin perjuicio de que presentado nuevamente y reiterada la calificación negativa se pueda interponer nuevo recurso. Se acompaña copia de dicha Resolución, en la que consta erróneamente que el recurso se interpuso contra una nota de calificación de la que suscribe, cuando en realidad me limité a emitir el preceptivo informe. I.-Del examen de la documentación resulta: 1.-Que la sentencia dictada en procedimiento en que uno de los propietarios es parte demandante, y la comunidad de propietarios parte demandada, como consecuencia del allanamiento de ésta, falla acceder a este allanamiento y declara la invalidez del acuerdo del acta de la junta de propietarios de 14 de agosto de 2006 de aplicar la distribución de todos los gastos conforme marca la escritura de obra nueva y división horizontal, se declara la vigencia del acuerdo unánime adoptado en el acta constitutiva de la comunidad de 6 de mayo de 1992 por el que todos los gastos de la comunidad se pagarán aplicando la cuota de participación excepto el gasto de administración que sería por partes iguales, y otros extremos sobre los cuales no se interesa calificación ni operación registral. 2.-Por su parte la escritura de elevación a público de este acuerdo se otorga en 2010 por quién dice ser Presidenta de la comunidad de propietarios elegida como tal en la junta general ordinaria de 12 de agosto de 2010, incorporando una certificación del acuerdo expedida por quien dice ser Secretario de la misma, con el visto bueno de la primera, legitimando el notario autorizante sus



<http://civil-mercantil.com/>

firmas, pero sin reseñar los datos que permitan calificar el nombramiento y vigencia de los cargos invocados, y sin formular juicio de suficiencia de la representación invocada. 3.-Además de la escueta redacción de la certificación del acuerdo que se eleva a público en la escritura calificada resulta: que se refiere a un acuerdo de la junta de propietarios, sin especificar, en su caso, que tal acuerdo implica una modificación de estatutos, con la nueva redacción del correspondiente precepto estatutario, y determinación del que queda sustituido; que no resulta detalle alguno sobre la convocatoria previa de la junta; que no especifica el quórum de asistencia, ni si la unanimidad fue de todos los propietarios de los distintos componentes, o sólo de los presentes en aquella reunión, ni caso de ser así, que se notificó a los propietarios ausentes, sin que ninguno formulara oposición al acuerdo, limitándose a decir que este acuerdo ha sido notificado a todos los copropietarios de entonces y los actuales. II.-Del examen del Registro resulta: 1.-Que los estatutos vigentes del edificio constituido en régimen de propiedad horizontal resultan de la inscripción 5.^a de permuta, declaración de obra y constitución del régimen, de la finca número 2.827 del Registro matriz de Denia. La inscripción se practicó el día 15 de junio de 1989, en virtud de escritura presentada el día anterior, autorizada por la que fue notaria de Pedreguer, doña Ligia Portolés Reparaz el día 11 de abril del mismo año 1987. Según el punto 3 de las normas estatutarias los gastos de mantenimiento y reparación de cada bloque serán sufragados exclusivamente por sus respectivos titulares con arreglo a su cuota, y además, los gastos de entretenimiento, reparación, limpieza y consumo de las escaleras comunes exclusivamente de los apartamentos que por ellos tienen su acceso serán satisfechos por los mismos a partes iguales, quedando excluidos tanto de su uso como del pago de sus gastos los demás departamentos. 2.-Que no ha tenido acceso al Registro ninguna modificación estatutaria posterior, ni se tomó anotación preventiva de demanda de impugnación de acuerdos de la comunidad de propietarios. 3.-Que el edificio se dividió en cuarenta y cinco componentes, habiendo sido muchos de ellos objeto de inscripciones de transmisión con posterioridad tanto a los acuerdos de las Juntas de propietarios de 6 de mayo de 1992, y de 14 de agosto de 2006, como a la fecha de la sentencia judicial cuya certificación se acompaña, de 6 de junio de 2007. Fundamentos de Derecho: Visto lo dispuesto en los artículos 396 y 606 del Código Civil; 2, 3, 13, 14, 17, 15, 16, 17, 18, 20, 32, 34, 38 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 3, 5, 16, 17, 18, 13, 19 de la Ley de Propiedad Horizontal; 98 de la Ley 24/2001. 1.-Según las R.D.G.R.N. de 23 de julio de 2005 y 9 de febrero de 2008, "tratándose de modificar los estatutos de un edificio en régimen de propiedad horizontal y apareciendo inscritos en el Registro derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, es necesario que dicha modificación cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 13, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria)." En el mismo sentido se pronuncia la R.D.G.R.N. 1 de julio de 2013, según la cual: "La reciente Resolución de este Centro Directivo (25 de abril de 2013) establece que es cierto que según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2001; 4 de marzo de 2004, y 5 de julio de 2005, entre otras), en materia de propiedad horizontal que debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, los cuales no se imputan a cada propietario singularmente, sino a la junta como órgano y aquellos otros actos que por afectar al contenido esencial del derecho de dominio de pisos o elementos privativos requieren el consentimiento individualizado o 'uti singuli' de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar en documento público (mediante una adecuada interpretación de los artículos 3, 8 y 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal). Pero esta distinción entre actos colectivos y actos individualizados sólo afecta a la forma de expresión del consentimiento de los titulares, que en los actos colectivos basta que se produzca a través de un acuerdo en junta de propietarios por unanimidad o cuasi unanimidad conforme al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal cuando se trata de supuestos como el presente; mientras que cuando se trata de actos individualizados se exige el consentimiento individual de los propietarios respectivos en aquello en que les afecte singularmente. Fuera de la especialidad del principio de consentimiento en relación con la forma de prestarlo en los actos colectivos, deben aplicarse los demás principios hipotecarios a las modificaciones del título constitutivo o de sus estatutos, como son el de inoponibilidad del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, con su lógico complemento del principio de oponibilidad del artículo 13 y el de cierre



<http://civil-mercantil.com/>

registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, cuando, como ocurre en el presente supuesto, con posterioridad al acto colectivo o individualizado, han surgido nuevos propietarios titulares registrales que se han anticipado en cuanto a su acceso al Registro a aquellos actos que pretenden acceder con posterioridad al mismo. En este sentido, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en 'Vistos') que determina que en los supuestos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado". Y agrega: "Precisamente el fundamento del principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los derechos inscritos, radica en razones de seguridad jurídica del tráfico (artículo 9.3 de la Constitución), para evitar las cargas ocultas y la clandestinidad en el ámbito inmobiliario, que es precisamente lo que la legislación hipotecaria trata de evitar. Dicho principio ya fue mencionado expresamente por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995 que señaló como expresión de dicho principio los artículos 606 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria. También hacen referencia al principio de inoponibilidad las Sentencias de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1989; 15 de noviembre de 1990, y 30 de noviembre de 1991, entre otras. Asimismo, la Sentencia de la misma Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007, no exigió el requisito de previa inscripción respecto al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pero sí la buena fe del tercero, que la ley presume. La admisión de cargas ocultas produciría enormes perjuicios en el tráfico inmobiliario y fomentaría la clandestinidad frente a la necesidad de transparencia y publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. De ahí la sanción establecida por los citados artículos 32 de la Ley Hipotecaria, 606 del Código Civil y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal para los títulos no inscritos, que sólo puede responder a una falta de diligencia frente a los titulares que procuran la inscripción acogiéndose a la publicidad registral. En este caso, como en otros que la legislación civil e hipotecaria tratan de evitar con un tratamiento de prevención específica frente a esa clandestinidad o falta de transparencia, resulta que a los sucesivos adquirentes de pisos, no les puede afectar la carga oculta representada por el acuerdo adoptado por la junta de propietarios que modificaron el título constitutivo de la propiedad horizontal en cuanto al cambio de uso del local y a su división en nueve elementos privativos, modificaciones del título constitutivo de relevante entidad, que no pueden ser oponibles, como pretende el recurrente, a los nuevos propietarios que compraron estando vigente en el Registro el título constitutivo inscrito sin las referidas modificaciones". Teniendo en cuenta que en este caso existen terceros adquirentes del dominio de diversos elementos privativos de la propiedad horizontal que han inscrito su derecho con posterioridad a la fecha del acuerdo y a la fecha de la sentencia, y que no se acredita el consentimiento de estos titulares a la modificación estatutaria cuya inscripción se pretende, y que no consta tampoco ni practicada ni vigente ninguna anotación preventiva de la demanda de impugnación de acuerdos sociales interpuesta en su día. 2.-Visto lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria, y dado que la sentencia no es susceptible de causar asiento alguno, pues se limita a declarar la invalidez de un acuerdo y en consecuencia la vigencia de otro previo, que no ha tenido acceso al Registro. 3.-Visto lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001, y la doctrina de la R.D.R.N, de 26 de junio de 1987, sobre la necesidad de aseveración notarial con referencia al libro de actas de que el autor se encuentra en el ejercicio de su cargo, esto es, la necesidad de acreditación de los cargos de Presidente y Secretarios de la comunidad de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal en la formalización pública de los acuerdos para su acceso al Registro; y dado que en este caso no se acreditan debidamente los cargos de la Presidenta de la Comunidad de Propietarios que otorga la escritura de elevación a público del acuerdo de la Junta de Propietarios y del Secretario certificante, pues el notario no reseña los datos de nombramiento, ni formula juicio de suficiencia de la representación invocada por la primera. 4.-Teniendo en cuenta que la modificación del título constitutivo y los estatutos en este punto requiere acuerdo unánime de la comunidad de propietarios y los mismos requisitos que la constitución, y dada la escueta redacción de la certificación del acuerdo de la junta de propietarios según lo expuesto anteriormente. Y en base a todo lo expuesto resuelvo no practicar la operación registral interesada: -Por existir propietarios con título inscrito que no han prestado su



<http://civil-mercantil.com/>

consentimiento a la modificación estatutaria. –Por no estar debidamente acreditados los cargos de Presidente y Secretario de la comunidad de propietarios que se reflejan en la escritura. Por el insuficiente contenido de la certificación del acuerdo en los términos expuestos en el apartado 1-3 de los hechos. Denia, veintiséis de diciembre del año dos mil trece.–La Registradora de la Propiedad Titular: (firma ilegible). Fdo.: María Leonor Rodríguez Sánchez».

III

Contra la anterior calificación, don M. S. S., abogado, en nombre y representación, debidamente acreditada de don R. G. M., propietario de una de las viviendas integrantes de la comunidad de propietarios y demandante en el procedimiento del que derivó la sentencia citada, interpuso recurso mediante escrito de fecha 22 de enero de 2014 en el que, después de relacionar el punto 3 de los estatutos que figuran inscritos, su modificación y constatación documental en los términos vistos anteriormente y las sucesivas presentaciones y calificaciones de que han sido objeto los documentos presentados, habiéndose presentado con anterioridad recurso, que fue objeto de Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de inadmisión por extemporaneidad, en cuanto a la calificación recurrida, expuso: «Séptimo.–Los terceros nuevos compradores, no pueden alegar ignorancia del acuerdo unánime que en su día se tomó, que sigue vigente, puesto que afecta al reparto de los gastos comunes de la Comunidad de Propietarios, cuya forma de reparto se viene aplicando sin que ninguno de los nuevos propietarios haya puesto objeciones. Octavo.–Siguiendo la reciente doctrina jurisprudencial, aunque es cierto que para que esta regla obligue a terceros, como ocurre en este caso de que se varían las cuotas de reparto de forma distinta a la del título constitutivo no podrá obligar a los nuevos propietarios. Ahora bien interpretar esta regla con absoluta rigidez, supone desconocer otros principios fundamentales como el de buena fe, de lógica y sentido de las cosas. La regla de la inoponibilidad del acuerdo a quienes no eran propietarios rige respecto a los terceros de buena fe, pero los compradores de apartamentos de esta comunidad no pueden oponerse, puesto que continua y periódicamente reciben la liquidación de cuantas según el sistema de reparto adoptado modificadorio del título constitutivo, en aplicación de un acuerdo unánime y valido. Los acuerdos no impugnados por los propietarios gozan de plena eficacia y afectan y obligan a todos». Fundamenta su recurso en los artículos 14, 17 y 18 de la Ley de Propiedad Horizontal y, especialmente, en el artículo 5 de la citada Ley, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 1996; 28 de febrero, 19 de octubre y 30 de diciembre de 2005; 7 de junio de 2006; 18 de julio de 2011; 13 de julio de 2012 y, especialmente, la de 15 de marzo de 2013.

IV

La registradora de la Propiedad, doña María Leonor Rodríguez Sánchez, emitió su informe con fecha 29 de enero de 2014, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente, que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 13, 17, 18, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 606 del Código Civil; 5 de la Ley de Propiedad Horizontal; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de septiembre y 16 de noviembre de 2004; 22 de mayo de 2008; 7 de marzo de 2013, y 6 de febrero de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1985; 31 de diciembre de 1986 y 20 de marzo de 2000, relativas a la apreciación por el registrador de la buena fe, de 26 de junio de 1987, y 23 de junio de 2001, relativas a la acreditación de cargos de la comunidad de propietarios, y 26 de febrero de 1988; 19 de febrero de 1999; 23 de mayo de 2001: 16 de mayo de 2002; 18 de marzo de 2003; 4 de marzo de 2004; 5 y 23 de julio de 2005; 9 de febrero de 2008; 22 de septiembre de 2009, y 25 de abril y 1 de julio de 2013, relativas a la inscripción de los acuerdos comunitarios.

1. Son hechos relevantes a tener en cuenta para la resolución del recurso los siguientes:

<http://civil-mercantil.com/>

- Los estatutos vigentes del edificio constituido en régimen de propiedad horizontal de la finca número 2.827 del Registro de Denia recogen en su punto 3 que los gastos de mantenimiento y reparación de cada bloque serán sufragados exclusivamente por sus respectivos titulares con arreglo a su cuota y, además, los gastos de entretenimiento, reparación, limpieza y consumo de las escaleras comunes exclusivamente de los apartamentos que por ellos tienen su acceso serán satisfechos por los mismos a partes iguales, quedando excluidos tanto de su uso como del pago de sus gastos los demás departamentos. No ha tenido acceso al Registro ninguna modificación estatutaria posterior.

- Mediante sentencia dictada en procedimiento en que uno de los propietarios es parte demandante, y la comunidad de propietarios parte demandada, como consecuencia del allanamiento de ésta, se declara la invalidez del acuerdo del acta de la junta de propietarios de 14 de agosto de 2006 de aplicar la distribución de todos los gastos conforme marca la escritura de obra nueva y división horizontal y se declara la vigencia del acuerdo unánime adoptado en el acta constitutiva de la comunidad de 6 de mayo de 1992.

- Por último, en escritura otorgada en Denia el día 2 de noviembre de 2010, ante el notario, don Miguel Giner Albalate, número 3.257 de protocolo, doña J. P. F., en nombre y representación de una comunidad de propietarios y actuando como presidenta de la misma, eleva a público el acuerdo tomado en junta general ordinaria de dicha comunidad, celebrada el día 6 de mayo de 1992, declarado vigente en la sentencia antes relacionada, que es del tenor siguiente: «Los gastos de la Comunidad serán pagados con arreglo al coeficiente de participación que consta en la escritura de obra nueva y división horizontal; el gasto de administración será pagado a partes iguales entre todos los copropietarios».

- La registradora suspende la inscripción de los anteriores documentos por los motivos que constan en la nota de calificación transcrita.

2. En el escrito de recurso, después de reproducir los tres puntos en los que la registradora fundamenta su calificación, únicamente hace alegaciones respecto al primero de los defectos contenidos en la nota de calificación, relativo a la existencia de propietarios con título inscrito que no han prestado su consentimiento a la modificación estatutaria; no obstante, dada la íntima relación entre los tres motivos reseñados, procede analizarlos conjuntamente.

3. En cuanto al primero de los defectos, «por existir propietarios con título inscrito que no han prestado su consentimiento a la modificación estatutaria», como reseña la registradora en su nota de calificación, la reciente Resolución de este Centro Directivo de 1 de julio de 2013 (cfr. Resolución de 25 de abril de 2013) establece que:

«Es cierto que según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2001; 4 de marzo de 2004, y 5 de julio de 2005, entre otras), en materia de propiedad horizontal que debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, los cuales no se imputan a cada propietario singularmente, sino a la junta como órgano y aquellos otros actos que por afectar al contenido esencial del derecho de dominio de pisos o elementos privativos requieren el consentimiento individualizado o «uti singuli» de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar en documento público (mediante una adecuada interpretación de los artículos 3, 8 y 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal). Pero esta distinción entre actos colectivos y actos individualizados sólo afecta a la forma de expresión del consentimiento de los titulares, que en los actos colectivos basta que se produzca a través de un acuerdo en junta de propietarios por unanimidad o cuasi unanimidad conforme al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal cuando se trata de supuestos como el presente; mientras que cuando se trata de actos individualizados se exige el consentimiento individual de los propietarios respectivos en aquello en que les afecte singularmente. Fuera de la especialidad del principio de consentimiento en relación con la forma de prestarlo en los actos colectivos, deben aplicarse los demás principios hipotecarios a las modificaciones del título constitutivo o de sus estatutos, como son el de inoponibilidad del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, con su lógico complemento del principio de



<http://civil-mercantil.com/>

oponibilidad del artículo 13 y el de cierre registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, cuando, como ocurre en el presente supuesto, con posterioridad al acto colectivo o individualizado, han surgido nuevos propietarios titulares registrales que se han anticipado en cuanto a su acceso al Registro a aquellos actos que pretenden acceder con posterioridad al mismo». Esta doctrina resulta igualmente aplicable al supuesto de hecho de este expediente con la salvedad de que la referencia a los artículos de la Ley de Propiedad Horizontal debe entenderse hecha a los vigentes en el momento de tomarse los acuerdos cuya inscripción se pretende.

Continúa diciendo la citada Resolución que es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo que determina que en los supuestos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado. El principio de inoponibilidad es uno de los fundamentales de la legislación hipotecaria, que no sólo resulta del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, sino del propio Código Civil, que en el artículo 606 hace expresa referencia al mismo incorporando al Código la misma redacción que tenía tradicionalmente el precepto de la legislación hipotecaria tradicional, lo que revela la trascendencia del mismo como base fundamental de la legislación registral y civil respecto a terceros, que también se manifiesta en otros preceptos del mismo Código Civil como son los artículos 647, 1.473.2.º y 1.549, entre otros.

También es manifestación de dicho principio el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece que «el título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Y, si en relación con los estatutos de la propiedad horizontal, las modificaciones de los mismos tienen normalmente lugar mediante actos colectivos de la junta de propietarios tomados por unanimidad o cuasi unanimidad, y dichas modificaciones estatutarias no pueden perjudicar a terceros que se hayan anticipado a la inscripción, conforme a dicho precepto, ningún sentido tendría que las demás modificaciones del título constitutivo, que en este caso afectan al pago de los gastos comunitarios, pudieran perjudicar a terceros cuando no hubieran sido inscritos oportunamente.

4. El recurrente en su escrito precisamente alega que la regla de la inoponibilidad del acuerdo a quienes no eran propietarios no debe interpretarse con absoluta rigidez, ya que si bien rige respecto a terceros de buena fe, no es así respecto a los nuevos compradores de apartamentos de la comunidad que no pueden oponerse ya que continua y periódicamente reciben la liquidación de las cuentas según el sistema de reparto adoptado modificatorio del título constitutivo.

Su argumento no puede sostenerse porque el apreciar la buena fe en los propietarios es una circunstancia que escapa a la registradora al ejercer su calificación y tampoco cabe examinarla dentro del estrecho marco en que se desenvuelve el recurso por carecerse de los elementos necesarios para poder enjuiciarla y es en su caso a los tribunales, a través de todas las pruebas presentadas en el proceso, a quien corresponde decidir sobre la materia, como ha sucedido en las sentencias citadas por el recurrente, frente a otras en las que la apreciación del tribunal ha sido distinta.

5. Sin embargo, la constatación del consentimiento de los nuevos propietarios a los acuerdos que se pretenden inscribir sí puede acreditarse mediante certificación del secretario con el visto bueno del presidente de la comunidad, en la que conste la comunicación de los acuerdos a todos los copropietarios actuales, pues como se ha expuesto anteriormente no es preciso su consentimiento individualizado y expreso, ahora bien, y esto enlaza con los demás defectos observados en la nota de calificación, la acreditación de los cargos del presidente y secretario de la comunidad, como ha reiterado este Centro



<http://civil-mercantil.com/>

Directivo, puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que los que solicitan la inscripción ostenten los cargos que alegan.

6. Por último, en cuanto a lo conciso del contenido de la certificación del acuerdo que se eleva a público, si bien del conjunto de documentos resulta claro que el acuerdo adoptado en tanto suponía una modificación del punto 3 de los estatutos que constan inscritos, no pudo sino suponer una modificación estatutaria, consta asimismo la redacción del acuerdo adoptado que lo sustituye y figura además que la comunicación se ha efectuado a los copropietarios de entonces, entre los cuales se entenderían incluidos los ausentes, y a los actuales, es cierto que, aun cuando se afirma que el acuerdo se tomó por unanimidad, no se aclara si a la junta asistieron o no todos los propietarios o si, en este caso, la unanimidad se refiere sólo a los que acudieron a la junta, extremo este que debe incluirse, así que como que una vez efectuadas las notificaciones no se ha producido impugnación de los mismos. Por lo que su contenido debe completarse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 9 de abril de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.