

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR010066

**RESOLUCIÓN de 1 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santander n.º 4 a inscribir una escritura de rectificación de la descripción de una finca.***(BOE de 10 de julio de 2020)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Propiedad horizontal. Modificación de la descripción de una finca registral dividida en propiedad horizontal. Acuerdo de la junta de propietarios. Unanimidad. Ratificación por los titulares registrales actuales.**

La doctrina distingue entre aquellas situaciones en las que es necesario el **consentimiento individual de los propietarios, por quedar afectado el contenido esencial de su derecho**, de aquellas otras en las que basta la expresión de un **consentimiento colectivo de la comunidad**. En el primer caso las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo imponen la acreditación de que el titular registral de los elementos afectados ha prestado su consentimiento en la forma determinada por la ley, mientras que en el segundo es suficiente acreditar que se ha alcanzado el acuerdo colectivo exigido por la legislación reguladora de la propiedad horizontal.

Atendiendo a las consideraciones anteriores, debe determinarse si la escritura otorgada por la que se propone una modificación descriptiva del edificio en su conjunto, con específica afectación a determinados elementos independientes, cumple las exigencias de la Ley sobre propiedad horizontal y, por ende, si es susceptible de inscripción. Y la respuesta ha de ser negativa, puesto que ni ha quedado acreditado que se haya adoptado un **acuerdo de la junta de propietarios por unanimidad**, ni consta el **consentimiento expreso del titular afectado**.

Por un lado, es necesario que el acuerdo en la junta de propietarios se adopte por unanimidad. En la medida en que **la alteración de la descripción del edificio en su conjunto y de sus elementos independientes implica la modificación del título constitutivo** de la propiedad horizontal, debe estarse a lo que establece el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal. Debe advertirse que el acuerdo de modificación tomado por la junta de propietarios no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad a su adopción y accedieron al Registro antes de que se presentase la solicitud de inscripción de la modificación del título constitutivo.

Igualmente, por exigencias de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, para inscribir cualquier modificación descriptiva que afecte directamente a alguno de los departamentos independientes de la propiedad horizontal, es necesario que preste su consentimiento el titular registral afectado. Y ha de ser **el titular registral que lo sea en el momento de presentarse la escritura de modificación descriptiva a inscripción**. Por tanto, aunque dicha escritura fuese otorgada por quien en 1968 era el titular registral de la finca, es necesario que sea ratificada por los titulares registrales actuales.

**PRECEPTOS:**

Constitución Española, art. 24.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1.3, 18, 20, 38, 40, 42, 82 y 326.

Ley 49/1960 (LPH), arts. 5 y 17.

En el recurso interpuesto por don J.F.M.R., en su propio nombre y en representación de sus hermanos don F., doña M. C., doña M.A., doña M.A., doña R.M., doña M.R.L. y don J.A.M.R., contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santander número 4, doña Alicia López-Tormos Pascual, a inscribir una escritura de rectificación de la descripción de una finca.

**Hechos**

I

Mediante escritura otorgada ante el que fue notario de Santander, don Antonio Vázquez Presedo, el 30 de octubre de 1968, bajo el número de protocolo 3157, se subsanan la descripción de la finca número 1972.

## II

Copia de la referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Santander número 4, siendo objeto de calificación en los siguientes términos: «Hechos: I. Mediante escritura autorizada por el notario de Santander don Antonio Vázquez Presedo, el 30 de octubre de 1968, número de protocolo 3157, se subsanan las descripciones de la finca número 1972, identificada como «solar detrás de las casas números (...), sobre el cual existe un edificio señalado con los números (...) de la calle (...) y número (...) de la calle (...)» en el sentido de hacer constar la descripción de dos porciones de terreno: A) El terreno en el que existe el portalón de entrada por (...), mide sesenta y cinco metros ochenta decímetros cuadrados, incluida la totalidad de la superficie no edificada por donde se verifica el paso, lindando: norte, el mismo local a que pertenece; sur, la (...); este o derecha entrando, el propio local que pertenece y casa de la (...); y oeste, casa número (...) de la (...), patio de la misma y otro local de la Inmobiliaria Construcciones del Norte, que adquirirán los señores R. Sobre parte de este terreno vuela la casa (...). B) El terreno a través del cual tiene su salida el local a la calle del (...) tiene forma de una doble escuadra y mide noventa metros sesenta y cuatro decímetros cuadrados, lindando: norte, el local a que pertenece en parte y en el resto de herederos de don J.E.; sur, de herederos de don J.E. y calle (...); y oeste, casas de la calle (...). II. Respecto del portalón, la única referencia que del mismo se hace en la descripción de la finca 1972 es cuando se dice que «el solar además tiene entrada por un portalón existente al extremo este o derecha bajo el número (...)». Respecto del terreno descrito en el Hecho I B), el artículo tres de los Estatutos de la mencionada finca 1972 establece que «no será elemento común, ya que su propiedad se la reserva la Sociedad citada, el terreno y salida existente en el ángulo sur este, que da a la calle (...), no teniendo en consecuencia salida el edificio a dicha calle». III. Asimismo se hace constar que dichos terrenos se entenderán vendidos a don F.M.U., como anejos del local número tres de la división horizontal del edificio citado, finca 12229. IV. Copia autorizada de dicha escritura fue presentada en este Registro el once de octubre del año dos mil diecinueve, motivando el asiento 1661 del Diario 115. Fundamentos de derecho. Primero.-Estando el edificio descrito sujeto al régimen de propiedad horizontal, y no constando la conformidad de la Junta de Propietarios para hacer constar en el Registro la modificación en la descripción de la casa que la constancia de la descripción de dichos terrenos supone. Formando la descripción de los elementos de la propiedad horizontal parte del título constitutivo, su modificación está sujeta a los mismos requisitos que la aprobación. Es, por tanto, necesario acreditar la aprobación por la Junta de Propietarios, por unanimidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 17.6 de la Ley Propiedad Horizontal que establece que: «Los acuerdos (...) que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación». Conforme a lo señalado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 25 de abril de 2013, el acuerdo deberá estar aprobado por los propietarios actuales según el Registro, porque la modificación del título constitutivo «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 individualizado». Resulta así también de los principios de prioridad, y tracto sucesivo, artículos art. 32 y 20 de la Ley Hipotecaria. Segundo.-Figurando el local número tres de división horizontal inscrito a nombre de doña M. C., doña M.A., doña M.A., doña R.M., doña M.R.L., don F., don J.F. y don J.A.M.R., personas distintas de los intervinientes en la escritura de subsanación. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria que regula el principio de tracto sucesivo. Vistos los citados artículos, se suspende la inscripción solicitada por las citadas circunstancias que se califican de subsanables. (...). Santander, veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve. Firmado: Alicia López-Tormos Pascual. Registradora de la propiedad.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J.F.M.R., en su propio nombre y en representación de sus hermanos don F., doña M. C., doña M.A., doña M.A., doña R.M., doña M.R.L. y don J.A.M.R., interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos: «Motivos: (...). Segundo.—Con respecto a los «hechos» que han sido tenidos en cuenta para establecer la calificación denegatoria que se recurre: A) No se ha tenido en suficiente consideración para entender el sentido de la subsanación, la lectura correlativa del histórico de las descripciones y linderos que figuran en las sucesivas inscripciones -1.º, 2.º, 3.º, 4.º y 5.º- de la Finca 9913, como antecedente, y por pase con fecha ocho de enero de 1.945, a la Finca 1972, de las posteriores inscripciones 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª y 6.ª de esta última, tal como figuran inscritas en la certificación emitida con fecha dos de noviembre de 2018 por el propio Registro de la Propiedad de Santander 4, (...) y (...) la transposición mecanografiada de las indicadas inscripciones. B) Por la importancia que tiene en los hechos, y que no figura entre los tenidos en cuenta para la calificación que se recurre, está la inscripción 6.ª de la Finca 1972, que corresponde precisamente a la de la escritura de obra nueva otorgada por «Inmobiliaria Construcciones del Norte, S.L.», ante el notario del Ilustre Colegio de Burgos, con residencia en Santander, don Antonio Vázquez Presedo, de un edificio o bloque construido a sus expensas en un solar de su propiedad, situado detrás de las casas números (...), que ocupa una superficie de diez

áreas cincuenta centiáreas. Y añade expresamente dicha escritura de obra nueva que: «Edificio y terreno sobre el que está construido forman una sola finca urbana con lo total extensión y linderos generales que en la descripción del terreno se expresan». Consecuentemente, es obligado acudir a los linderos que figuran en la escritura de compra del terreno para conocer cuáles son los linderos del edificio o bloque construido sobre el mismo, los cuales se describen en el exponendo I, y que son: norte o espalda, herederos de C. E. y calleja (...); sur, patios de las casas números (...) y un pasadizo que da a (...); oeste, calle (...) -, que en realidad debió denominarse de (...), y cuya equivocación la resolvió la inscripción 6.<sup>a</sup> del Registro de la finca 1972, omitiendo toda referencia a este lindero oeste-: y este, huerta de herederos de don J. E., y además hoy, linda con un saliente o brazo en una pequeña parte con (...) «Este solar además tiene entrada por un portalón existente al extremo este o derecha, bajo el número (...)».

C) Con la finalidad de entender mejor las descripciones y linderos que figuran en las sucesivas inscripciones catastrales, y en especial las que corresponden a la escritura de obra nueva (...) plano catastral gráfico del local número 3 que figura en la anterior escritura de obra nueva, en el que aparecen también el hall distribuidor descrito en la misma para acceder a dicho local, junto con el patio de las casas números (...) y el pasadizo que discurre bajo la casa número (...) y al que se accede por el portalón existente en el extremo este o derecha de esta última área urbana. D) (...) fotocopia de la escritura de venta del local número 3, vendido por «Inmobiliaria Construcciones del Norte, S.L.» a don F. M. U. con fecha veintiocho de diciembre de 1.967. E) (...) fotocopia de la escritura de donación del local número 3, junto con otros inmuebles, otorgada por los esposos, don F. M. U. y doña A. R. C., con fecha seis de diciembre de 1.977, a favor de sus hijos, don F., doña M. C., doña M. A., doña M. A., don J. F., doña R. M., doña M. R. L. y don J. A. M. R. Tercero.—En prácticamente todas las inscripciones correspondientes tanto a la primigenia finca 9913, como en aquellas otras relativas a la posterior finca 1972, existe una sucesión constante en cuanto a la superficie del terreno de la finca, así como la reiterada consideración que se hace de su situación como «accesorio» de las casas números (...), en el sentido de tener entrada distinta y uso separado del resto del edificio contiguo a aquélla. E igual sucede con los linderos del terreno en cuestión, que aparecen repetidos en todas las inscripciones que figuran registradas, en especial por el lado sur: linda como una sola finca, por el sur, con las casas números (...) de esta Ciudad. Así figura expresamente en la inscripción 1.<sup>a</sup>, de conformidad con ésta como se reitera en la 2.<sup>a</sup>, precisándose en la 3.<sup>a</sup>, que linda como una sola finca por el sur o frente con patio de las casas números (...) de esta Ciudad. Cuarto. - En el plano catastral gráfico del local número 3 (...) puede observarse cómo «el pasadizo por el que se accede desde (...) al hall distribuidor del edificio construido por 'Inmobiliaria Construcciones del Norte, S.L.' y que figura descrito como tal en la escritura de obra nueva del mismo en ningún momento ha podido formar parte de este último al discurrir dicho pasadizo por debajo de la casa número (...), de la que es accesorio. y que tiene su entrada por el portalón existente en el extremo este o derecha de esta última área urbano de igual nombre, por ser además lindero del edificio en cuestión por el lado sur del mismo, junto con el patio de las casas números (...)».

Quinto. - Según se deduce del plano (...), desde un punto de vista físico, resulta materialmente imposible que un elemento pueda ser a un mismo tiempo lindero por un lado y, que, a su vez, forme parte integrante del mismo edificio con el que linda. Así sucede con el pasadizo existente bajo el número (...) y que inicia su discurrir a partir del «portalón» de entrada situado en el extremo este o derecha de esta última área urbana. Consecuentemente, si el edificio construido por «Inmobiliaria Obstrucciones del Norte, S.L.», esquina a calles de (...), linda por el sur con el indicado «pasadizo», no puede de ninguna manera este último a su vez formar parte integrante del inmueble que describe la escritura de obra nueva otorgada por la promotora y referida al indicado edificio en cuestión. Sexto. - En cuanto al trozo de terreno en forma de «doble escuadra» existente en el ángulo sur-este de la finca, y que da a (...), ya formaba parte de la finca en el momento que el terreno fue vendido por don F. M. U. a «Inmobiliaria Construcciones del Norte, S.L.», con fecha 27 de agosto de 1.964. y que como tal figura descrito en la escritura de obra nueva, en la cual consta de manera expresa que se lo reserva para sí la propia promotora inmobiliaria, como queda especificado con total claridad en el artículo 3 de los Estatutos que quedaron establecidos en la antes indicada Escritura, razón por la cual escuadra no ha formado parte en ningún momento del edificio sobre el que se estableció el régimen de propiedad horizontal a efectos jurídicos y registrales. Por ello. «Inmobiliaria Construcciones del Norte, S.L.», tenía total libertad y disponibilidad absolutas para darle el destino que estimara más oportuno, sin que tal disposición pudiera ser considerada como modificación de ningún tipo o del título constitutivo de la propiedad horizontal del edificio de (...), al haber sido excluido expresamente como parte integrante del mismo el trozo de terreno de la doble escuadra, a raíz del otorgamiento de la indicada escritura de obra nueva. Séptimo.—Con respecto a los «fundamentos de Derecho» que han sido tenidos en cuenta para establecer la calificación denegatoria que se recurre, es preciso señalar las siguientes objeciones [sic]: A) Según el conjunto de todos los «hechos» relacionados y analizados en base a la documental aportada, que figuran en los apartados precedentes, en la escritura de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal otorgada por «Inmobiliaria Construcciones del Norte, S.L.», se indica que: «Edificio y terreno sobre el que está construido forman una sola finca urbana con la total extensión y linderos generales que en la descripción del terreno se expresan». Por lo que resulta obligado acudir a la descripción que figura en el expositivo I de la propia escritura, que dice: «Que la compañía Inmobiliaria Construcciones del Norte, S.L. es dueña en pleno dominio de la siguiente finca: Un solar en Santander, detrás de las casas (...), ocupa una superficie de siete carros o diez áreas y cincuenta centiáreas y linda norte o espalda, herederos de C. E. y calleja que se dirige al (...), hoy calle en proyecto prolongación (...); sur, patios

de las casas números (...) y un pasadizo que da a (...); oeste, calle (...) (equivocación con 'de [...]'] según ha quedado ya indicado en el apartado segundo B de los hechos) y este huerto de herederos de don J. E. y además hoy linda con un saliente o brazo en una pequeña parte con la (...). Este solar además tiene entrada por un portalón existente al extremo este o derecha, bajo el número (...)» B) Según las descripciones reseñadas precedentemente, en ningún momento los elementos que se describen en ellas como linderos del solar sobre el que «Inmobiliaria Construcciones del Norte, S.L.» construyó el edificio esquina a las calles (...) han podido formar parte por imposibilidad física de hacerlo, de la propiedad horizontal del citado edificio, por lo que, al versar la escritura de subsanación cuya inscripción ha sido denegada sobre elementos totalmente ajenos tanto al solar como al edificio construido sobre el mismo, y al resultado conjunto de ambos como cuerpo cierto, no debe existir obstáculo alguno desde el punto de vista jurídico que impida registrar dicha escritura, porque tales elementos no pueden afectar al régimen de propiedad horizontal del edificio o bloque del que nunca han formado parte, y que lo único que hace es aclarar y reforzar en su caso el sentido de algunos elementos que no quedaron suficientemente precisadas con anterioridad. C) Se desconoce igualmente cuales son los obstáculos que puedan aducirse para no inscribir el trozo de terreno en forma de «doble escuadra» existente en el ángulo sur-este de la finca y que da a la (...), puesto que el mismo ya formaba parte de la finca en el momento que ésta fue vendida por don F. M. U. a «Inmobiliaria Construcciones del Norte, S.L.» en fecha 27 de agosto de 1.964, que, como tal figura también descrita en la escritura de obra nueva, y en la cual la propia promotora se lo reservó expresamente para sí, tal como queda explicitado con total claridad en el artículo 3 de los estatutos establecidos en dicha escritura, razón por la cual dicho pedazo de terreno jamás ha podido estar afectado por el régimen de propiedad horizontal aplicado al edificio construido. Octavo.—En cuanto al fundamento de Derecho Segundo de la calificación, como obstáculo para poder inscribir la escritura de subsanación por incumplirse el principio de tracto sucesivo que establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, a la vista de la documental aportada con el presente recurso, no se aprecia que exista infracción alguna, pues los actuales titulares mantienen vinculación directa a través de la escritura de donación con la figura de su padre, don F. M. U., que fue el comprador inicial del local número 3. Y así se desprende también al considerar que, tanto los representantes legales de «Inmobiliaria Construcciones del Norte, S.L.», como don F. M. U. son los mismos otorgantes, en la escritura de venta del local número 3 (...), de fecha 28 de diciembre de 1.967, y en la de Subsanción (...), en 30 de octubre de 1.968.».

#### IV

La registradora de Santander número 4, doña Alicia López-Tormos Pascual, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3, 18, 20, 38, 40, 42, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2006, 16 de julio de 2009, 9 de octubre de 2010, 13 de mayo de 2016 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Actualmente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 15 de junio de 1973, 7 de enero de 1994, 23 de mayo y 23 de junio de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo y 4 de noviembre de 2004, 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005, 30 de noviembre y 13 de diciembre de 2006, 19 de abril de 2007, 27 de diciembre de 2010, 8 de abril y 30 de julio de 2011, 25 de abril, 1 de julio y 4 de octubre de 2013, 21 de enero y 24 de abril de 2014, 26 de febrero de 2015, 19 y 22 de abril, 5 de julio y 7 de noviembre de 2016, 29 de marzo de 2017 y 17 de enero y 27 de julio de 2018 y 25 de octubre de 2019.

1. El presente recurso tiene como objeto una escritura otorgada el 30 de octubre de 1968, por la que se propone la modificación de la descripción de una finca registral que aparece dividida en propiedad horizontal.

La registradora suspende la inscripción por entender que resulta necesario, dado el sometimiento de dicha finca al régimen de propiedad horizontal, que la modificación del título constitutivo que la rectificación descriptiva supone cuenta con el acuerdo de la junta de propietarios del edificio sujeto al referido régimen de propiedad. Igualmente considera que es imprescindible que presten su consentimiento los actuales titulares registrales del local número 3, afectado directamente por la modificación de la descripción contenida en el título calificado.

2. Como cuestión previa, ha de recordarse una vez más, en relación con los documentos aportados con el escrito de recurso que no pudieron ser analizados por la registradora al emitir su calificación, que, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

3. Entrando ya en el fondo del asunto, como señaló este Centro Directivo en numerosas Resoluciones (entre las más recientes, la de 25 de octubre de 2019), el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo –es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente– y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo) y la copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja, entre cuyas características más destacadas se encuentran: Por una parte, la atribución a cada piso o local de «una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo», de suerte que dicha cuota «servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad» (artículo 3, párrafo segundo, de la Ley sobre propiedad horizontal); y, por otro lado, la inseparabilidad e indisponibilidad de la cuota sobre «las partes en copropiedad» o elementos comunes, «que sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable» (artículo 396, párrafo segundo, del Código Civil).

La Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la que los intereses comunitarios predominan sobre el individual y encuentren su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. la Resolución de 15 de junio de 1973).

Por ello se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. arts. 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad) sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto; e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo tercero de la de la regla 7 del mismo artículo 17, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual –cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003–), salvo que se trate de acuerdos que la misma ley exceptúa de la regla de unanimidad (cfr. los artículos 10 y 17).

Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, la última por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada Ley, no queden ineficaces y así el Preámbulo de la citada Ley 8/2013 expresa que no se puede hacer depender la adopción de los mismos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.

4. Para decidir si un caso como el debatido en el presente recurso entra o no en ese ámbito de competencias de la junta como acto colectivo de la misma, cabe recordar que, conforme a la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004, 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005, 19 de abril de 2007, 27 de diciembre de 2010, 8 de abril y 30 de julio de 2011, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 24 de abril de 2014, 26 de febrero de 2015 y 29 de marzo de 2017), en materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta -cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal-), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los

artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; cfr., también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente). Ciertamente, en este último caso no podría inscribirse la modificación si no se ha otorgado «uti singuli» por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (cfr. artículo 17, regla 8, de la Ley sobre propiedad horizontal), siendo necesario el consentimiento expreso y real de todos los titulares registrales. En definitiva, en estos casos no se trata de una decisión o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales.

Aceptada la citada doctrina por la que se distingue entre aquellas situaciones en las que es necesario el consentimiento individual de los propietarios, por quedar afectado el contenido esencial de su derecho, de aquellas otras en las que basta la expresión de un consentimiento colectivo de la comunidad, la cuestión se reduce a determinar si se trata de uno u otro supuesto. En el primer caso las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo imponen la acreditación de que el titular registral de los elementos afectados ha prestado su consentimiento en la forma determinada por la ley, mientras que en el segundo es suficiente acreditar que se ha alcanzado el acuerdo colectivo exigido por la legislación reguladora de la propiedad horizontal.

Siguiendo esta doctrina, este Centro Directivo ha tenido la oportunidad de decidir que, en determinados casos, la modificación del título constitutivo de que se trataba consistía en actos de la junta como órgano colectivo de la comunidad, adoptados por unanimidad de los propietarios en los términos previstos en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que no requieren la prestación de consentimiento individualizado de los titulares registrales (así, la desafectación de determinados elementos comunes y ulterior venta de los mismos –Resoluciones de 4 de marzo de 2004, 23 de marzo de 2005 y 30 de noviembre de 2006–; la vinculación «ob rem» de los trasteros a las viviendas, como anejos –Resolución de 31 de marzo de 2005–; o determinada modificación de los estatutos –Resolución de 5 de julio de 2005–). En cambio, ha considerado que la especificación del trastero que corresponde a cada uno de los pisos expresados, en determinadas circunstancias, se trata de un acto que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requiere el otorgamiento de escritura pública en la que los titulares registrales de distintos pisos presten su consentimiento y declaren la superficie y demás elementos identificadores de sus respectivos anejos (Resolución de 12 de diciembre de 2002); y, asimismo, ha concluido que la conversión de un elemento privativo en común es un acto dispositivo que requiere el otorgamiento singular de los titulares registrales del mismo y de sus cónyuges –en régimen de gananciales– en la correspondiente escritura de modificación del título constitutivo (Resolución de 23 de junio de 2001).

5. Atendiendo a las consideraciones anteriores, debe determinarse si la escritura otorgada por la que se propone una modificación descriptiva del edificio en su conjunto, con específica afectación a determinados elementos independientes, cumple las exigencias de la Ley sobre propiedad horizontal, según la interpretación de esta Dirección General, y, por ende, si es susceptible de inscripción. Y la respuesta ha de ser negativa, debiendo confirmarse íntegramente la calificación de la registradora puesto que ni ha quedado acreditado que se haya adoptado un acuerdo de la junta de propietarios por unanimidad, ni consta el consentimiento expreso del titular afectado.

Por un lado, es necesario que el acuerdo en la junta de propietarios se adopte por unanimidad. En la medida en que la alteración de la descripción del edificio en su conjunto y de sus elementos independientes implica la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, debe estarse a lo que establece el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal: «Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.». Debe advertirse que el acuerdo de modificación tomado por la junta de propietarios no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad a su adopción y accedieron al Registro antes de que se presentase la solicitud de inscripción de la modificación del título constitutivo.

Igualmente, por exigencias de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, para inscribir cualquier modificación descriptiva que afecte directamente a alguno de los departamentos independientes de la propiedad horizontal, es necesario que preste su consentimiento el titular registral afectado (artículos 1.3, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria). Y ha de ser el titular registral que lo sea en el momento de presentarse la escritura de modificación descriptiva a inscripción. Por tanto, aunque dicha escritura fuese otorgada por quien en 1968 era el titular registral de la finca, es necesario que sea ratificada por los titulares registrales actuales.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y, en consecuencia, confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 1 de junio de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.