

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

Referencia: NCR010420

**RESOLUCIÓN de 23 de octubre 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 Denia n.º 2 a inscribir una escritura de modificación de obra nueva y propiedad horizontal.***(BOE de 6 de noviembre de 2020)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Elevación a público de acuerdos de la junta de propietarios de una comunidad en régimen de propiedad horizontal. Modificación del título constitutivo Consentimiento unánime de los titulares registrales actuales.**

La 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 la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces y así su Preámbulo 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.

La doctrina de este Centro Directivo 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, y reduce la cuestión 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.

Ciertamente, **la configuración de un elemento común de la propiedad horizontal como anejo de una de las viviendas o elementos privativos de aquella implica una modificación del título constitutivo que requiere el acuerdo unánime de todos los propietarios**, en la medida en que, al no haber sido aquella porción de finca inicialmente incluida entre los elementos privativos tiene el carácter de elemento común de los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal siendo así que su configuración expresa como anejo privativo comporta un derecho de propiedad separado, pleno, exclusivo y excluyente sobre dicha porción de terreno quedando sustraída de la presunción de comunidad que la Ley viene indirectamente a atribuir a todos aquellos elementos cuya privatividad no conste con claridad. Así, toda alteración del régimen jurídico de los elementos comunes es materia que compete a la comunidad exigiéndose unanimidad en tanto en cuanto tal alteración implica una modificación del título constitutivo y de los estatutos.

El consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean **titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro**, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente, pues para dichos titulares el acto no inscrito constituiría una verdadera carga oculta carente de la transparencia y publicidad necesaria que exige el sistema registral o hipotecario, conforme a sus preceptos y a sus principios.

**PRECEPTOS:**

Código Civil, arts. 396 y 606.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 13, 17, 20, 32, 38, 40 y 326.

Ley 49/1960 (LPH), arts. 3, 5, 10, 14, 17, 18 y 19.

En el recurso interpuesto por don J.S.S.P., en nombre y representación de la sociedad «Bahía de Denia Properties, S.L.», contra la negativa de la registradora de la propiedad de Denia número 2, doña Susana Juste Ribes, a inscribir una escritura de modificación de obra nueva y propiedad horizontal.

**Hechos**

En virtud de escritura autorizada por el notario que fue de Gata de Gorgos, don Alberto Navarro-Rubio Serres, el 5 de septiembre de 1987, protocolo 1430, la sociedad «Coastline Corporation España, S.A.» formalizó una serie de operaciones jurídicas. En concreto, compró y agrupó, por ser colindantes, las fincas 3.840, 32.460 y 10.109 del Registro de la Propiedad de Denia dando lugar a la registral número 36.680; y sobre la finca resultante declaró una obra nueva consistente en un edificio compuesto de planta baja y dos plantas altas.

Posteriormente se otorgaron varias declaraciones de obra nueva sobre dicha finca. Así, en virtud de escritura autorizada por el notario que fue de Gata de Gorgos, Don Alberto Navarro-Rubio Serres, el día 8 de marzo de 1988, protocolo 384, la mercantil «Coastline Corporation, S.A.», declaró una obra nueva sobre la finca descrita la registral 10.109 (que luego pasó a formar parte de la finca registral 36.680) consistente en: «Urbana. Chalet compuesto de dos viviendas: Una vivienda unifamiliar de 300,00 m<sup>2</sup>, y vivienda unifamiliar adosada de 100,00 m<sup>2</sup>, convenientemente distribuidas; cuadras para caballos y picadero. Pozo, piscina, y jardines con riego automático y vallado. Linda por los cuatro puntos cardinales con la parcela de su situación en donde se encuentra ubicada. Hoy inexistente, habiendo sido derrumbada hace más de cinco años».

En virtud de escritura autorizada por el mismo notario, Don Alberto Navarro-Rubio Serres, el 22 de marzo de 1988, la misma sociedad, sobre la finca 36.680, declaró como obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal un edificio compuesto por dos bloques, el Bloque (...), con una superficie de solar de 340,96 m<sup>2</sup>, ubicado en la parte Noroeste, y el Bloque (...), con una superficie de solar de 400,68 m<sup>2</sup>, ubicado en su parte Noreste.

Mediante nueva escritura autorizada por el mismo notario, el 21 de agosto de 1989, protocolo 1188, se declaró, sobre la registral 36.680, la obra nueva y división horizontal de un edificio de dieciséis viviendas, denominado Bloque (...) con una superficie de 445 metros cuadrados.

Mediante escritura autorizada por el mismo notario, el 18 de octubre de 1991, se declararon varias obras nuevas sobre varias fincas y se asignaron las cuotas respecto de la total urbanización. En especial, sobre la finca 36.680 se declaró la siguiente obra: «Urbana. Chalet de 275m<sup>2</sup>, convenientemente distribuida, conocida como "(...)". Linda: Por todos los puntos cardinales con la parcela donde se halla ubicada, encontrándose enclavada en el extremo norte de la misma». Esta última finca, que es la que interesa en este expediente, fue objeto de inscripción, dando lugar a la finca 43.249 del Registro de la Propiedad Matriz de Denia, actual finca 20.071 del Registro de la Propiedad número 2 de Denia, cuya titularidad corresponde a la sociedad «Bahía de Denia Properties, S.L.», según consta en la inscripción 3.<sup>a</sup> de fecha 12 de junio de 2013.

La sociedad «Coastline Corporation España, S.A.», en virtud de escritura de agrupación autorizada por el que fue notario de Gata de Gorgos, don Alberto Navarro-Rubio Berras, el 14 de marzo de 1989, agrupó la finca registral 39.935 y la finca número 7.459, dando lugar a la finca 39.937.

En escritura autorizada por el que fuera notario de Gata, don Alberto Navarro-Rubio Serres, el día 15 de enero de 1990, protocolo 53, se declaró la obra nueva y división en propiedad horizontal, del Bloque (...), con una superficie de 575,00m<sup>2</sup> y del Bloque (...), que ocupa una superficie de 512,00m<sup>2</sup>.

En escritura autorizada por el mismo notario el 26 de noviembre de 1990, protocolo 1323, modificada por otra de fecha 7 de mayo de 1993, autorizada por el Notario que fue de Denia, don Salvador Alborch Domínguez, protocolo 981, declararon la obra nueva y división horizontal del Bloque (...), que ocupa el solar de 512 metros cuadrados.

En virtud de la escritura antes reseñada, de fecha el 18 de octubre de 1991, autorizada por el Notario de Gata de Gorgos, Don Alberto Navarro-Rubí Serres, protocolo 801, se declaró una obra nueva sobre la finca 39.937, conocida como «(...)».

Dicha escritura fue rectificada por otra de fecha 18 de diciembre de 1992, protocolo 962, otorgada ante el mismo notario, en el sentido de hacer constar que las fincas conocidas como «(...)» y «(...)», quedaban constituidas en régimen de propiedad horizontal y asimismo, que, por error, se asignaron las cuotas de cada bloque en la total urbanización como conjunto urbanístico, sin hacer constar que dicha cuota del respectivo bloque se dividiría proporcionalmente entre los distintos apartamentos que la componen, rectificándola en tal sentido, y asignando las cuotas como constan en dicha escritura.

En virtud de escritura autorizada el día 1 de agosto de 2003 por el que fue notario de Denia, don Miguel Giner Albalate, la sociedad «Coastline Corporation España, S.A.». declaró que, aunque se habían asignado las cuotas de cada bloque en relación con el total de la urbanización, la realidad era que se trataba de «dos fincas individualizadas, y dos Comunidades de Propietarios, por lo que se asignan las cuotas de cada bloque, cuyas cuotas se dividirán proporcionalmente entre los distintos apartamentos que la componen de la siguiente forma:

a) Comunidad de Propietarios (...): Se le asigna una cuota del 20,00 por ciento sobre el Conjunto (...)  
Primera Fase. Bloque (...): Se le asigna una cuota del 20,00 por ciento sobre el Conjunto (...): Se le asigna una cuota del 16,00 por ciento sobre el Conjunto (...): Se le asigna una cuota del 43,90 por ciento sobre el Conjunto (...): Se le asigna una cuota del 0,10 por ciento sobre el Conjunto (...).

b) Comunidad de Propietarios (...): Se le asigna una cuota del 30,53 por ciento en el conjunto de (...): Se le asigna una cuota del 36,39 por ciento en el conjunto de (...): Se le asigna una cuota del 30,53 por ciento en el conjunto de (...): Se le asigna una cuota del 2,55 por ciento en el conjunto de (...).

Además, en la misma escritura, la mercantil «Coastline Corporation España, S.A.» modificó la declaración de obra nueva de la finca «(...)», la cual pasó a tener la siguiente descripción: Urbana. Chalet de 275m<sup>2</sup>, convenientemente distribuida, conocida como «(...)». Linda: Por todos los puntos cardinales con la parcela donde se halla ubicada, encontrándose enclavada en el extremo norte de la misma, que a su vez linda: por Norte, camino y barranco; Sur, finca segregada de Coastline Corporation España, S.A.; Este, camino; y Oeste, barranco. Anejo Privativo: Tierra seco en término de Dénia, partida (...), de mil ciento once metros cuadrados, que rodea la finca denominada «(...)». Y linda; Norte, vial y barranco; Sur, en una línea de cuarenta y siete metros cincuenta decímetros resto de finca matriz; Este, vial; y Oeste, barranco.

Mediante escritura autorizada el día 19 de febrero de 2009, por el notario que fue de Denia, don Miguel Giner Albalade, bajo el número 407 de protocolo, don G.P. en calidad de liquidador de la sociedad «Coastline Corporation España, S.A. En Liquidación», don M.A.P.R., don J.S.S.P., y don M.A.O.A., en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios (...), y don J.S.S.P. en representación, como administrador único, de la entidad «True, S.L.», esta última, sociedad entonces titular registral de la finca denominada «(...)», formalizaron operaciones de ratificación, rectificación y modificación del título constitutivo de la referida urbanización.

En concreto, y en lo que interesa a este expediente, declararon que el terreno que se segregó de la finca registral 36.680 de 1.111 metros cuadrados no se debió segregar sino agruparlo a la finca «(...)», como elemento privativo de la misma, comprometiéndose la sociedad titular de tal finca, «True, S.L.» a «soportar y aceptar los servicios comunes de la urbanización (...).

Asimismo, constan testimoniadas en la escritura en primer lugar, certificación expedida por el secretario con el visto bueno de los vicepresidentes de la comunidad el 29 de octubre de 2007, de la Junta General Ordinaria celebrada el día 24 de febrero del año 2004, de acuerdo con la cual se aprobó por unanimidad lo siguiente: «(...) el terreno que rodea la construcción llamada "(...)", con 1111 metros cuadrados de superficie, pasa a constituirse en "anejo de uso privativo" inseparable de dicho inmueble»; y, en segundo lugar, sentencias dictadas por el Juzgado número 4 de Denia, de fecha 30 de junio de 2006 y por la Audiencia Provincial de Alicante, de 11 de junio de 2007.

Presentada esta escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Denia, fue objeto de una primera calificación negativa.

Mediante escritura autorizada en Denia el día 13 de febrero de 2020 por el notario don José María González Arroyo, bajo el número 242 de protocolo, la entidad «Bahía de Denia Properties, S.L.» titular registral de la finca 20.071, debidamente representada por don J.S.S.P., subsanó otra de 31 de diciembre de 2012, de constitución de sociedad de responsabilidad limitada, autorizada por el mismo notario, con el fin de rectificar la descripción que en dicha escritura se hacía de la finca 20.071, denominada «(...)».

Estas escrituras junto fueron presentadas en el Registro de la Propiedad número 2 de Denia, el día 28 de febrero de 2020, bajo el asiento de presentación número 202 del Diario de operaciones número 41 y el número 866 del Libro de Entrada, siendo objeto de una nueva calificación negativa el día 7 de abril 2020.

Con fecha 5 de junio de 2020, el notario don José María González Arroyo, extendió diligencia complementaria de la escritura autorizada por él el día 13 de febrero de 2020, bajo el número 242 de protocolo, en la que hizo constar que el día 28 de mayo de 2020, don J.S.S.P., en su condición de administrador único de la mercantil «Bahía de Denia Properties, S.L.» manifestaba su voluntad de subsanar los defectos expresados en la nota de calificación de 7 de abril de 2020, a cuyo efecto daba nueva redacción correcta de la finca 20.071 del Registro de la Propiedad número 2 de Denia: «Urbana. Chalet de 275m<sup>2</sup>, convenientemente distribuida, conocida como "(...)". Se halla ubicado en el extremo Norte de la parcela y linda por todos los puntos cardinales con la parcela donde se halla ubicada de uso y disfrute privativo del mismo. El chalet cuenta con una parcela de uso y disfrute privativo de ochocientos treinta y seis metros cuadrados (836 m<sup>2</sup>) que le rodea por todos los puntos cardinales. (...).

Constan testimoniadas la certificación de los acuerdos adoptados por la Junta General de 24 de febrero de 2004, así como la certificación expedida por el secretario con el visto bueno de los vicepresidentes el día 16 de febrero de 2009 de los acuerdos adoptados en Junta General Extraordinaria celebrada el día 23 de enero de 2009, por la que la Junta faculta a determinadas personas para otorgar cuantas escrituras sean necesarias a fin de dar cumplimiento a las sentencias dictadas antes indicadas.

## II

Presentada la dicha diligencia junto con las escrituras 407/2009 y 242/2020, fue objeto de nueva calificación negativa por parte de la registradora en los términos siguientes:

«(...) Se suspende la práctica de las operaciones registrales interesadas, dado que:

En la diligencia ahora presentada, se hace constar que la parcela de uso y disfrute privativo del Chalet es de 836 m<sup>2</sup>, con lo que quedaría aclarado el defecto número 2 de la anterior nota de calificación. No obstante, la finca 43.249 del Registro Matriz de Denia, hoy trasladada a la finca 20.071 de este Registro, aparece inscrita dentro de un complejo en división horizontal que va a implicar que cualquier modificación del título constitutivo requerirá unanimidad de todos los titulares actuales.

1. Es necesario inscribir previamente la escritura de segregación, autorizada el 10 de octubre de 1989, por el notario que fue de Gata de Gorgos, don Alberto Navarro-Rubio Serres, bajo el número de protocolo 1.389, teniendo en cuenta lo indicado en la diligencia ahora aportada.

2. Para inscribir la agregación de dicha finca a la finca (...), requerirá consentimiento unánime de todos los propietarios actuales por afectar al título constitutivo de la Propiedad Horizontal.

#### Fundamentos de Derecho.

1. En nuestro sistema de folio real los asientos registrales, salvo contadísimas excepciones, están enlazados entre sí, de manera que los sucesivos titulares del derecho real inscrito se suceden entre sí, sin solución de continuidad, por exigencia de llamado principio de tracto sucesivo, consagrado por el artículo 20 de la citada Ley Hipotecaria, que dispone que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, y que en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

2. Artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Vista la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 1 de junio de 2020.

Teniendo en cuenta además que 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.

Por otro lado, 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.

Y en base a todo lo expuesto, se suspende la práctica de las operaciones registrales interesadas, dado que:

1. Es necesario inscribir previamente la escritura de segregación, teniendo en cuenta lo constatado en la diligencia ahora aportada.

2. Para inscribir la agregación de dicha finca a la finca (...), requerirá consentimiento unánime de todos los propietarios actuales, por afectar al título constitutivo de la Propiedad Horizontal.

Denia, 16 de julio de 2020. La Registradora. Fdo., Susana Juste Ribes.

Contra esta decisión (...).»

### III

Don J.S.S.P., en nombre y representación de la sociedad «Bahía de Denia Properties, S.L.», en su condición de administrador solidario, interpuso recurso contra la calificación mediante escrito que causó entrada en el Registro número 2 de Denia, en el que alega lo siguiente:

«(...) No se precisa la previa inscripción de la escritura que cita la Sra. Registradora de la Propiedad por cuanto que, la inscripción de la agregación solicitada, no interrumpe el tracto sucesivo por cuanto que hay elementos suficientes para proceder a la inscripción que solicitamos en nuestra escritura complementaria de otra, firmada ante el Notario don José María González Arroyo el 13 de febrero de 2020, y en la diligencia también del mismo Notario de fecha 13 de febrero de 2020.

En cuanto el consentimiento unánime que habla la Sra. Registradora de la Propiedad, se aprobó en Junta General Ordinaria de fecha 24/2/2004. En el documento número 4, diligencia del 13/2/2020, y en el documento adjunto constan dos certificaciones de la Comunidad de Propietarios, en uno de los cuales consta tomado por

unanimidad en dicha Junta consistente en el acuerdo de que el terreno que rodea la construcción de la finca denominada (...) pasa a constituirse en "anejo de uso privativo" de dicho inmueble, la validez de los acuerdos tomados en dicha Junta consta en la Sentencia número 000139/2006 de fecha 30.06.2006 del Juzgado Mixto número 4 de Denia, documento también unido a la diligencia del Juzgado número 4.

En la escritura número 407 del 19/02/2009 ante el Notario don Miguel Giner Albalate, consta dichos acuerdos unánimes de la Junta General Ordinaria, páginas 32 y 33; página 35 y página 44. Los acuerdos adoptados en Juntas Generales no tienen fechas de caducidad, no prescriben y obligan a posteriores adquirentes.

#### Fundamentos de Derecho

Los artículos 322 y siguientes de la LH en cuanto al procedimiento. El artículo 176 LPH sobre la ejecutoriedad de los acuerdos tomados en Junta General. Arts. 55 y 323 LH. La STS 308/2005 del 25.01.2005 Recurso n.º 3501/1998. Resolución 33/2005 sobre caducidad de la impugnación. (...)»

#### IV

La registradora de la propiedad emitió informe el día 10 de agosto de 2020 y elevó el expediente a esta Dirección General. En su escrito revoca el primer defecto de la nota de calificación, pero mantiene el segundo, reiterando la necesidad de acuerdo unánime para inscribir la modificación de obra nueva del chalet «(...)».

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 y 606 del Código Civil; 1, 13, 17, 20, 32, 38, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2, 3, 5, 10, 14, 17, 18 y 19 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1989, 15 de noviembre de 1990 y 30 de noviembre de 1991, 13 de marzo de 2003, 19 de mayo de 2006, 7 de septiembre de 2007, 16 de julio de 2009, 9 de octubre de 2010 y 13 de mayo de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 5 y 23 de julio de 2005, 30 de noviembre y 13 de diciembre de 2006, 19 de abril de 2007, 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009, 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 y 29 de marzo de 2017, 17 de enero, 11 de mayo, 27 de junio, 18, 19 y 27 de julio de 2018, 29 de mayo, 25 de octubre y 19 de diciembre de 2019 y 1 de junio de 2020.

1. Mediante las escrituras y diligencia objeto de la calificación impugnada se elevan a público determinados acuerdos de la junta de propietarios de una comunidad en régimen de propiedad horizontal en la que concurren las circunstancias siguientes:

a) Sobre la finca registral 36.680 del Registro de la Propiedad matriz de Denia, se declararon varias obras nuevas entre los años 1988 y 1989, quedando ulteriormente constituidas en una comunidad de propietarios formada por cinco bloques y un chalet, este último denominado «(...)», finca 20.071 de Registro de la Propiedad número 2 de Denia (procedente de la finca 43.249 del Registro matriz de Denia), cuya titularidad inicial correspondía a la sociedad «Coastline Corporation España, S.A», ulteriormente vendida a «True, S.L.», según consta en la inscripción 2.ª de la finca matriz 43.249, y perteneciente actualmente a la sociedad «Bahía de Denia Properties, S.L.» -ahora recurrente- según la inscripción 3.ª de la finca 20.071, de 12 de junio de 2013.

b) El día 24 de febrero de 2004 se celebró junta general ordinaria de copropietarios. Según la certificación incorporada a la escritura, expedida por el secretario del complejo con el visto bueno de los vicepresidentes, se aprobó por unanimidad de los propietarios lo siguiente: «(...) el terreno que rodea la construcción llamada «(...)», con 1.111 metros cuadrados de superficie, pasa a constituirse en «anejo de uso privativo» inseparable de dicho inmueble». Estos acuerdos fueron impugnados judicialmente y después confirmados en parte, en los términos que resultan de las Sentencias dictadas por el Juzgado número 4 de Denia, de 30 de junio de 2006 y por la Audiencia Provincial de Alicante, de 11 de junio de 2007.

c) Los referidos acuerdos de la junta, junto con otras operaciones registrales, fueron elevados a público mediante escritura de 19 de febrero de 2009, autorizada por el notario que fue de Denia, don Miguel Giner Albalate, bajo el número 407 de protocolo, interviniendo en su otorgamiento el entonces titular registral de la finca 20.071, la sociedad «True, S.L.». Dicha escritura fue objeto de una primera calificación negativa por parte del Registro de la Propiedad número 2 de Denia.

d) Mediante escritura autorizada en Denia el día 13 de febrero de 2020 por el notario don José María González Arroyo, bajo el número 242 de protocolo, don J.S.S.P., en nombre y representación de la sociedad «Bahía

de Denia Properties, S.L.» titular registral de la finca 20.071, subsanó otra escritura de 31 de diciembre de 2012, de constitución de sociedad de responsabilidad limitada, autorizada por el mismo notario, con el fin de rectificar la descripción que en dicha escritura se hacía de la finca 20.071. Presentadas estas escrituras en el Registro de la Propiedad número 2 de Denia, fueron calificadas negativamente el día 7 de abril de 2020.

e) El 5 de junio de 2020, el notario don José María González Arroyo, extendió diligencia complementaria de la escritura autorizada por él el día 13 de febrero de 2020, bajo el número 242 de protocolo, en la que hizo constar que el día 28 de mayo de 2020, don J.S.S.P., en su condición de representante de la sociedad «Bahía de Denia Properties, S.L.» manifiesta su voluntad de subsanar los defectos expresados en la nota de calificación de 7 de abril de 2020, a cuyo efecto daba nueva redacción correcta de la finca 20.071 del Registro de la Propiedad número 2 de Denia. Dicha diligencia, junto con las escrituras relacionadas, fueron presentadas en el Registro de la Propiedad número 2 de Denia.

f) La registradora suspende la inscripción por dos razones, si bien únicamente uno de los defectos es mantenido en el informe emitido por la ella con ocasión del recurso interpuesto, que debe ceñirse a tal defecto. Así, a su juicio, dado que la inscripción pretendida implica una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, es necesario el consentimiento unánime de los titulares registrales actuales (arts. 5 y 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal y 1.3, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria).

g) El recurrente por el contrario defiende la validez de los acuerdos adoptados en el año 2004 y confirmados por sentencias de fecha posterior, dado que «los acuerdos adoptados en Juntas Generales no tienen fechas de caducidad, no prescriben y obligan a posteriores adquirentes.»

2. Como ha señalado este Centro Directivo en numerosas Resoluciones (entre las más recientes, las de 25 de octubre de 2019 y 1 de junio de 2020), 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 predominen 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.

3. Para decidir si un acuerdo como el debatido en el presente recurso entra o no en el ámbito de competencias propio 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, 29 de marzo de 2017, 27 de julio de 2018 y 25 de octubre de 2019), 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 (categoría en la que la calificación recurrida subsume el acuerdo ahora debatido), 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), o la mayoría simple a la que se refiere el artículo 17, regla 2, de la citada ley, 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 -Resoluciones de 5 de julio de 2005 y 29 de mayo de 2019, esta última en cuanto a la modificación de la participación en los gastos correspondiente a un local comercial-).

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); 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 (Resoluciones de 23 de junio de 2001 y 29 de marzo de 2017). En el mismo sentido, y más recientemente, esta Dirección General ha considerado que la modificación del título constitutivo en sentido de que el uso exclusivo que corresponde a un elemento privativo sobre la azotea, pasando tal uso a ser común de todos los propietarios, requiere del consentimiento individual del titular de aquel elemento (Resolución de 17 de enero de 2018); requerimiento que igualmente ha afirmado respecto de la modificación de los estatutos en el sentido de restringir los usos que pueda desarrollar en su propiedad el titular de los locales comerciales (Resolución de 27 de julio de 2018).

4. Atendiendo a las consideraciones anteriores, debe determinarse si el acuerdo de modificar de la descripción de uno de los chalets que integran la comunidad propietarios, consistente en la configuración como anejo privativo del mismo de una parte de la finca de 836 metros cuadrados, adoptado en la forma antes expuesta, 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 la calificación de la registradora. Ciertamente, la configuración de un elemento común de la propiedad horizontal como anejo de una de las viviendas o elementos privativos de aquella implica una modificación del título constitutivo (cfr. artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal) que requiere el acuerdo unánime de todos los propietarios, en la medida en que, al no haber sido aquella

porción de finca de 836 metros cuadrados inicialmente incluida entre los elementos privativos tiene el carácter de elemento común de los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal siendo así que su configuración expresa como anejo privativo comporta un derecho de propiedad separado, pleno, exclusivo y excluyente sobre dicha porción de terreno quedando sustraída de la presunción de comunidad que la Ley viene indirectamente a atribuir a todos aquellos elementos cuya privatividad no conste con claridad (cfr. artículos 396 del Código Civil y 3 y siguientes de la Ley sobre propiedad horizontal y Resoluciones de 31 de marzo de 2005, 21 de enero de 2014, 17 de enero y 19 de julio de 2018). Así, toda alteración del régimen jurídico de los elementos comunes es materia que compete a la comunidad exigiéndose unanimidad en tanto en cuanto tal alteración implica una modificación del título constitutivo y de los estatutos de conformidad con el artículo 17, regla 6, de la Ley sobre propiedad horizontal, según el cual «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».

5. Según afirma la registradora, en el presente caso el consentimiento para la modificación de la propiedad horizontal pretendida no ha sido prestado por la totalidad de los titulares registrales actuales.

Conforme a la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr., entre otras, las Resoluciones de 23 de julio de 2005, 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 11 de mayo, 27 de junio y 18 de julio de 2018 y 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019 y 1 de junio de 2020), si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación del título constitutivo, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, es necesario que ésta 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 sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria).

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 Primera 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 Primera 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 sobre 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 titulares de elementos privativos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación, estando el título constitutivo inscrito en el Registro sin las correspondientes modificaciones y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de dicha modificación, 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, y ello con independencia de la prestación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado.

Por ello, el consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente, pues para dichos titulares el acto no inscrito constituiría una verdadera carga oculta carente de la transparencia y publicidad necesaria que exige el sistema registral o hipotecario, conforme a sus preceptos y a sus principios.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada respecto del único defecto que ha sido mantenido por 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, 23 de octubre de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.