

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11270 *Resolución de 29 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Fuenlabrada n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de descripción, división material y agrupación de fincas en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don J. A. P. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Fuenlabrada número 4, don Manuel Mariano Crespo López, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de descripción, división material y agrupación de fincas en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante una escritura pública autorizada por el notario de Madrid, don Francisco Javier Monedero San Martín, el día 24 de octubre de 2024, número 3.756 de su protocolo, los cónyuges don J. A. P. T. y doña I. A. G. rectifican la descripción de una finca que les pertenece con carácter ganancial y que constituye un elemento privativo de un edificio e régimen de propiedad horizontal, aportando para la rectificación un plano firmado por una ingeniera técnico industrial, con firma electrónica verificada y acreditada su condición de ingeniera técnica industrial en ejercicio, del que resulta la nueva descripción y afirmando que la rectificación de superficie de dicha finca no afecta a las fincas colindantes ni a la cuota de participación de cada una de ellas, y que con la intención de adecuar la realidad física a la realidad registral, solicitaron permiso a la comunidad de propietarios del edificio, aportando al efecto certificado del acuerdo adoptado en Junta Ordinaria celebrada el día 9 de abril de 2024, expedido por el Secretario y con el visto bueno de la Presidenta, constando sus firmas legitimadas notarialmente, de donde resulta que dicho acuerdo no se adoptó por unanimidad de los propietarios presentes o representados.

A continuación, dividen en dos la citada finca, para lo cual se encuentran facultados sin necesidad de autorización o consentimiento de la Junta de propietarios en virtud de lo establecido en el artículo 4 de los estatutos de la comunidad, y manifiestan que para ello no es necesario solicitar la aprobación de la comunidad de propietarios ya que el objetivo de la división es agregar las fincas resultantes de la división a otras ya existentes, sin creación de una finca nueva independiente, afirmando que ello no supone modificación ni de la cuota total de los tres locales, ni de la propia división horizontal, acorde con lo establecido en el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Finalmente, agregan cada una de las dos fincas resultantes de la división material a sendas fincas de la división horizontal, describiendo las fincas resultantes de dichas agregaciones.

Aportan, asimismo, según consta en la escritura, declaración responsable para proceder a la división y agrupación de las fincas indicadas presentada ante el Ayuntamiento de Fuenlabrada el día 17 de mayo de 2024, que según se afirma se deja unida a la escritura, junto con la licencia de parcelación emitida por el Ayuntamiento de Fuenlabrada. Sin embargo, en la escritura consta protocolizada lo que parece ser una solicitud de licencia de parcelación y el registro de entrada de dicha solicitud en el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«1.º El día cuatro de diciembre del año dos mil veinticuatro fue presentada en este Registro, asiento 2032 del Tomo 2024 del Libro Diario, la escritura de rectificación de descripción, división material y agrupación de fincas autorizada el veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro por el notario de Madrid don Francisco Javier Monedero San Martín, con el número 3756/2024 de su protocolo. Se acompaña carta de pago del impuesto.

2.º En la referida escritura, don J. A. P. T. y doña I. A. G., dueños de las fincas números 17.544, 17.545 y 17.546 del término municipal de Fuenlabrada Secc. 1.ª:

1.º Rectifican la descripción de la finca 17.544 –finca 1 del inventario–, haciendo constar que su superficie construida correcta es de ciento treinta y seis metros cuadrados, y no ciento diecisiete metros con veinte decímetros cuadrados, tal y como consta en el título previo de adquisición por parte de los citados titulares registrales y en el Registro.

2.º Se divide materialmente la finca 17.546 –finca 3 del inventario– formando dos nuevas e independientes.

3.º Se agregan, respectivamente, las fincas resultantes de dicha división a las fincas 17.544 y 17.545, quedando estas últimas con la descripción señalada en el documento presentado.

3.º Se inserta en la escritura presentada, entre otros documentos:

- Certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas objeto de las operaciones efectuadas.
- Certificación de la Junta de Propietarios del Edificio a que pertenecen dichas fincas.
- Certificado de técnico acreditativo de la división y agregación en el que se recogen las descripciones y superficies de las fincas iniciales y resultantes de las operaciones practicadas y en el que se inserta plano de las mismas.
- Solicitud de licencia de parcelación – no declaración responsable de parcelación como resulta del texto del propio formulario municipal utilizado y de agrupación.

De la indicada solicitud de licencia se acredita su presentación en el Ayuntamiento de Fuenlabrada, pero no consta la conformidad de modo alguno del mismo Ayuntamiento en cuanto a la parcelación –o concesión de licencia–. En las instrucciones de la correspondiente página web del Ayuntamiento de Fuenlabrada para la presentación del formulario de solicitud de licencia de parcelación se indica que: “Cualquier acto de parcelación, cuando no forme parte de un proceso de reparcelación precisa de licencia urbanística previa y su concesión es requisito imprescindible para realizar su elevación a público e inscripción registral.” Y se señalan los documentos a aportar, que efectivamente se adjuntan a la solicitud, como requisito de la concesión de la licencia de parcelación, y cuya adecuación a las normas de aplicación habrá de ser por tanto valorada por el propio Ayuntamiento para decidir si concede o no la licencia.

4.º De la descripción de las fincas iniciales y resultantes de las operaciones practicadas, resulta que:

a) Respecto de la finca 17.544 –finca 1 del inventario–, se produce una modificación de su superficie, como se ha indicado previamente, al señalarse que la superficie construida correcta es de ciento treinta y seis metros cuadrados –según resulta de certificado técnico y de la certificación catastral que se adjunta–, y no ciento diecisiete metros con veinte decímetros cuadrados, por lo que existe un exceso de cabida de dieciocho metros ochenta decímetros cuadrados que, en consecuencia, se produce también en la finca resultante de la agrupación de aquella junto con una parte

dividida de la registral 17.546 –denominada Local o nave de almacén señalada con el número 1–. Esto implica una modificación del título constitutivo del régimen de Propiedad Horizontal.

b) Respecto de la finca 17.546 –finca 3 del inventario–, se produce también una modificación de su superficie, al señalarse que la superficie construida es de setenta y tres metros cuadrados, según resulta de la certificación catastral que se adjunta, cuando en el Registro y en el título previo de adquisición consta una superficie de setenta y dos metros ochenta y ocho decímetros cuadrados, por lo que existe también un exceso de cabida de doce decímetros cuadrados. No obstante, en la finca resultante de la agrupación de la registral 17.545 junto con la otra parte segregada de la registral 17.546 –denominada Local 2–, no se ha tenido en cuenta dicha diferencia de superficie, por lo que procede la inscripción de la finca resultante con la superficie indicada en el mismo.

c) Respecto de la finca resultante de la división de la registral 17.546 señalada en el documento presentado con el número 1, no consta claramente el lindero izquierdo. No obstante, del texto descriptivo de dicha finca dividida, de la otra finca resultante de la división –local o nave de almacén señalada con el número 2– y de los planos aportados se entenderá por el registrador que suscribe que el lindero derecha es el “local comercial número 1” y el lindero izquierda, el “trozo de la finca anterior que será integrante de la finca número 2”.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Segregación.

El artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal establece lo siguiente: “Requerirán autorización administrativa, en todo caso: (...) b) (...), la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte”.

Y la Dirección General de los Registros y del Notariado –hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública– en resolución de 26 de junio de 2018 indica que de acuerdo con la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que dio redacción al indicado artículo 10 párrafo 3, este último precepto tiene el carácter de legislación básica, y que es la propia normativa estatal la que impone la necesidad de autorización administrativa previa.

Señala además la misma resolución que “Cabe afirmar, no obstante el carácter básico de la normativa citada, que la determinación del concreto título administrativo habilitante exigido para los actos de división o segregación de locales y demás previstos en el citado artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, corresponderá a la legislación autonómica competente en materia de ordenación territorial y urbanística, según la doctrina reiterada de este Centro Directivo, acorde con los pronunciamientos del Tribunal Constitucional.

Y actualmente la regulación del título habilitante resulta del artículo 155 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que tras su modificación por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, señala que están sometidas a declaración responsable «b) las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación”.

En el supuesto de la escritura de referencia se inserta, como se ha indicado previamente, certificado técnico que acredita la realización de las operaciones antes indicadas, junto con su descripción y planos resultantes, por lo que ha sido necesario la previa realización de un Proyecto técnico emitido por colegiado competente. Resulta así

que no es suficiente la mera declaración responsable, y que lo presentado además, como ha quedado indicado –de acuerdo con lo establecido en la propia página web del Ayuntamiento de Fuenlabrada–, es una solicitud de licencia no una declaración responsable. Indicar finalmente que aun en el caso de que se estimara la solicitud presentada como declaración responsable hay que tener en cuenta que de acuerdo con el artículo 159-5 de la antes citada Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid sería necesario un acto de conformidad del Ayuntamiento que en este caso no se aporta.

Segundo. Modificación del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal: superficie.

Para que pueda efectuarse una modificación del título constitutivo y de los estatutos del régimen de Propiedad Horizontal, el artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal establece que:

“Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

6. 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.”

El Tribunal Supremo y la Dirección General de los Registros y del Notariado han señalado reiteradamente que la regla legal de la unanimidad para acordar modificar estatutos tiene además carácter imperativo; así sentencia de 13 de marzo de 2003 y resolución de 12 de noviembre de 2020.

Sin embargo, se inserta en el documento presentado certificación expedida por el secretario de la Comunidad con el visto bueno del presidente de la misma –con firmas legitimadas notarialmente–, por la que en Junta celebrada el 9 de abril de 2024, se autoriza el aumento de superficie solicitado pero sólo por mayoría, oponiéndose al mismo un propietario de la Comunidad. No se logra, por tanto, la unanimidad exigida legalmente.

Calificación.

Se suspende la inscripción del precedente documento por los siguientes motivos: 1.º– No aportarse la preceptiva licencia de segregación –y subsidiariamente acto de conformidad de declaración responsable–. Y 2.º– No constar el necesario acuerdo unánime de la Junta de Propietarios favorable a la modificación del título constitutivo del régimen de Propiedad Horizontal, en los concretos términos expresados.

Contra esta calificación, realizada con fecha de hoy (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Mariano Crespo López registrador/a titular de Registro Fuenlabrada N.º 4 a día veintisiete de diciembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. P. T. interpuso recurso mediante escrito de fecha 28 de enero de 2025, en el que alegaba lo siguiente:

«Primera. El primer motivo por el que suspende la inscripción es por no haber aportado una declaración responsable presentada ante el correspondiente Ayuntamiento. La Arquitecta que se encargó de realizar dichos trámites, tras continuas conversaciones con el Ayuntamiento de Leganés, presento la documentación que se acompaña a la escritura por ser el propio Ayuntamiento quién le indico que realizará ese trámite.

No obstante, se está en proceso de presentar la declaración responsable, que se aportará al Registro tan pronto como sea posible.

Segunda. El segundo motivo por el que se suspende la inscripción es porque se considera que, con la rectificación, división y agrupación de las fincas, se está produciendo una modificación del título constitutivo y de los estatutos del régimen de Propiedad Horizontal, y que de conformidad con artículo 17 de la 49/1960, sobre propiedad horizontal, en este supuesto es necesario el acuerdo unánime de todos los propietarios.

El artículo 6 de la citada Ley 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 de la total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

En este supuesto no se ha producido una modificación del título constitutivo, ya que lo que se está haciendo en primer lugar es una rectificación de la superficie de la finca número 1, que se recogió erróneamente en el título previo y así fue inscrita en el Registro de la Propiedad. Y como se establece en la propia escritura, la rectificación de los metros no afecta a las fincas colindantes, ya que estas siguen manteniendo las dimensiones establecidas en el título de división horizontal, ni a la cuota de participación de cada una de ellas. No es un aumento de superficie, es una rectificación de la superficie real de la finca, para que conste la que realmente siempre ha tenido, y que ya fue tomada en cuenta a la hora de asignarle su cuota de participación.

Por lo tanto, sería de aplicación el apartado 7, que recoge que «para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación».

En el acuerdo de la Junta de Propietarios, cuya certificación se aportó a la Escritura, se aprobó la solicitud de autorización del propietario de los locales para legalizar discordancia entre datos registrales y catastrales de los locales, no para aumentar ni modificar nada, y se obtuvo la mayoría de votos de los propietarios que a la vez representan la mayoría de cuotas, de conformidad con el apartado 7 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Tercera. Finalmente, en relación con la división material de uno de los locales y su posterior agrupación a las otras dos fincas, esta parte tampoco necesita acuerdo de ningún tipo de la Junta de Propietarios, ya que en la Escritura de Obra Nueva, División Horizontal y Constitución en Régimen de Propiedad, otorgada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Martínez-Gil Vich, el día 6 de mayo de 1994, ajo [sic] el número 1.686 de orden de su protocolo, y de conformidad con el Exponendo VI (Normas de la Comunidad y Reservas de Derechos), en su punto 3, los propietarios de los locales podrán por sí solos, sin necesidad de autorización ni de aprobación de la Junta, entre otro,s [sic] agrupar, dividir, segregar y describir restos en los departamentos o locales de su propiedad, modificando las cuotas que tengan asignadas en proporción a la superficie agrupada, segregada o divididas (letra e). Se acompaña como documento número 1 la citada Escritura.

Es decir, en el presente supuesto no es necesario el acuerdo de la Junta para división y agregación, por estar expresamente autorizado por la Escritura citada, ni tampoco es necesaria la unanimidad para la rectificación de la superficie de uno de los locales, al tratarse de un claro error material que no modifica el título constitutivo del inmueble.

Cuarta. En cuanto a la forma de notificación la Resolución, ha habido un defecto de forma, de conformidad con los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ya que el interesado es persona física, que no tiene obligación de comunicarse con la administración a través de medios electrónicos, se ha comunicado a una persona no autorizada para tal fin, y a mayor abundamiento, mediante correo electrónico que no acredita la recepción del mismo, por lo que sería un acto anulable de conformidad con el artículo 48 de la misma norma.»

IV

El registrador de la Propiedad dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante de la escritura –quien realizó determinadas alegaciones, mostrando su conformidad con la necesidad de acreditar la obtención de autorización municipal mediante licencia, o bien la conformidad municipal a la declaración responsable, siendo a su juicio ambos medios válidos, y defendiendo en cambio que no es necesaria la unanimidad de la comunidad de propietarios para la rectificación, sino que basta con las mayorías cualificadas acreditadas–, emitió informe ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 19 bis, 20, 38, 40 y 322 de la Ley Hipotecaria; 3, 5 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de julio de 2021, 18 de abril y 30 de agosto de 2023, 2 de agosto de 2024 y 12 de febrero de 2025.

1. La cuestión a resolver en este expediente consiste en determinar si es posible rectificar la descripción registral de una finca que es un local comercial que constituye un elemento privativo de una propiedad horizontal –modificando su superficie, que se incrementa–, en virtud de un certificado emitido por técnico competente que acredita la descripción y superficie de la finca, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, cuya superficie coincide con la acreditada por el técnico, y certificación de un acuerdo de la junta de propietarios del edificio al que pertenece la finca por el que se autoriza la rectificación, si bien dicho acuerdo no fue adoptado por unanimidad.

El registrador, en contra de lo reflejado en la escritura y de lo sostenido por el interesado recurrente y también por el notario autorizante del título en sus alegaciones al recurso interpuesto, considera que para poder inscribir dicha rectificación es necesario el acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, por suponer dicha rectificación una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal.

2. Con carácter previo es necesario mencionar otro defecto señalado por el registrador en su nota de calificación: en la escritura también se lleva a cabo una división de la finca en cuestión, tras su rectificación, y el registrador entiende que para ello es necesario aportar la preceptiva licencia de segregación –y subsidiariamente acto de conformidad de declaración responsable–, pues en la escritura tan solo se protocoliza una solicitud de licencia de parcelación.

En relación con este defecto, el recurrente indica en su escrito de recurso que «la Arquitecta que se encargó de realizar dichos trámites, tras continuas conversaciones con el Ayuntamiento de Leganés, presentó la documentación que se acompaña a la escritura por ser el propio Ayuntamiento quién le indico que realizará ese trámite. No obstante, se está en proceso de presentar la declaración responsable, que se aportará al Registro tan pronto como sea posible». El recurrente parece por tanto conforme con este defecto, sin que en consecuencia sea objeto de recurso. También comparte el criterio del registrador señalado en su nota de calificación el notario autorizante de la escritura, quien en su escrito de alegaciones considera igualmente que para practicar la inscripción es necesario acreditar la conformidad municipal con la declaración responsable del interesado o la obtención de licencia municipal que ampare las operaciones efectuadas.

3. También con carácter previo es necesario analizar otra cuestión que plantea el recurrente en su escrito, ya que este considera que ha habido un defecto en cuanto a la forma de notificación de la nota de calificación, de conformidad con los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ya que el interesado es persona física, que no tiene

obligación de comunicarse con la administración a través de medios electrónicos, se ha comunicado a una persona no autorizada para tal fin, y a mayor abundamiento, mediante correo electrónico que no acredita la recepción del mismo, por lo que sería un acto anulable de conformidad con el artículo 48 de la misma norma.

Es el propio interesado quien en la instancia o solicitud de inscripción que el mismo cumplimentó y presentó, y que se ha aportado por el registrador junto con su informe, señaló como dirección de correo electrónico para notificaciones aquella a la que se envió por el registrador la nota de calificación y, además, según el propio formulario de solicitud, se comprometió a remitir acuse de recibo por tal medio.

Como ha señalado ya esta Dirección General (*vid.* Resolución de 2 de agosto de 2024), «conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria (según redacción resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), el registrador de la Propiedad debe notificar la calificación negativa al notario autorizante del título, en el plazo y la forma establecidos en dicho precepto legal, que establece que dicha notificación se efectuará conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (hoy Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

La Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011, al interpretar el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, considera que “es claro que los sujetos pasivos destinatarios de la notificación de la calificación negativa son el presentante del documento y el Notario autorizante del título presentado y, en su caso, la autoridad judicial o funcionario que lo haya expedido y a tal fin sirve cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado, incorporando al expediente la acreditación de la notificación efectuada (artículo 58 Ley 30/92). Sin duda, entre estos medios están los que refiere el artículo 45 del citado texto legal resultado de las nuevas técnicas y medios electrónicos, informáticos o telemáticos si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente (...)”».

En cualquier caso, el propio recurrente afirma al principio de su escrito que «se me ha remitido» la nota de calificación que es objeto de recurso y es evidente que ha recibido esta y conoce su contenido, pues así lo prueba el mismo escrito de recurso. También ha tenido esta Dirección General ocasión de señalar (cfr. Resolución de 16 de julio de 2021) que el hecho de que recurrente haya presentado el recurso en los términos que constan en el expediente, antes expuestos, en plazo –atendiendo a la fecha en que se realizó la notificación por correo electrónico, dentro de los 10 días que prevé el artículo 40 de la Ley 39/2015–, y dándose por notificado, pone de manifiesto que el contenido de la calificación ha llegado a su conocimiento, por lo que el posible defecto formal en que se hubiera incurrido habría quedado sanado, ex artículo 40.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

4. Alega asimismo el recurrente que para la división material de uno de los locales y su posterior agrupación a las otras dos fincas no es necesario acuerdo de ningún tipo de la junta de propietarios, ya que en las normas o estatutos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal se establece que los propietarios de los locales podrán por sí solos, sin necesidad de autorización ni de aprobación de la junta, agrupar, dividir, segregar y describir restos en los departamentos o locales de su propiedad, modificando las cuotas que tengan asignadas en proporción a la superficie agrupada, segregada o dividida.

Sin embargo, no es este un defecto que impida la inscripción a juicio del registrador y, precisamente por estar autorizados los propietarios de los elementos privativos para realizar tales operaciones sin autorización de la junta, la nota de calificación no exige en absoluto la misma, como pone de relieve el registrador en su informe.

5. El único defecto que ha sido objeto de recurso y sobre el que procede resolver es por tanto el consistente en que no consta el necesario acuerdo unánime de la junta de propietarios favorable a la modificación del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal en los concretos términos expresados en el título.

En este sentido debe recordarse la reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre rectificación de asientos, cuando se afecta a la titularidad registral: «constituye una regla

básica en nuestro Derecho hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho – lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho» (vid. Resolución 28 de marzo de 2016).

Las exigencias de la Ley sobre propiedad horizontal para las modificaciones de los títulos constitutivos se imponen, no solo respecto de la posible modificación de las cuotas, sino también en la protección de la extensión de los elementos comunes, de manera que todo lo que no esté especificado en el título constitutivo como privativo lo será común por defecto, de modo que cualquier alteración de la superficie en favor de un elemento privativo podría serlo con merma de la extensión superficial de los elementos comunes.

En la Resolución de 18 de abril de 2023, este Centro Directivo, en un supuesto semejante al presente, afirmó lo siguiente: «Respecto del fondo de la cuestión planteada, se solicita la inscripción de la rectificación de la superficie de uno de los elementos privativos que integran el edificio en régimen de propiedad horizontal, que pasa de tener (...) metros cuadrados. Pero esa ampliación de superficie no implica una ampliación de obra, que requiera acreditar los requisitos –especialmente urbanísticos– de la misma, sino que simplemente es la rectificación de un dato registral erróneo, que debe sustituirse por el que, en su momento, se debió registrar. Y dicha rectificación ha sido otorgada por el propietario del elemento privativo objeto de aquella con el acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios. Por ello, alterándose la descripción registral del edificio sólo en cuanto a la superficie de uno de los elementos privativos, que, según afirman los otorgantes de la escritura calificada, fue la que debió constar al declararse la obra nueva, el recurso debe ser estimado, por estar acreditada la descripción resultante en cuanto al dato de la superficie de elemento privativo en cuestión (ha quedado acreditado, por certificaciones emitidas por el arquitecto técnico compareciente y por certificación catastral descriptiva y gráfica, que, desde el momento de la construcción del edificio, el referido elemento privativo tiene la superficie que ahora se expresa). Además, la referida rectificación cuenta con la aprobación de la junta de propietarios por unanimidad (siquiera sea presunta, ex artículo 17, regla 8, de la Ley sobre propiedad horizontal), también en lo relativo a su reflejo en la inscripción de la declaración de obra nueva del edificio, como ha quedado expuesto». En el supuesto de esa Resolución, a diferencia del presente, la modificación de superficie había sido autorizada y aprobada por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios.

En conclusión y conforme a la doctrina consolidada de esta Dirección General, debe confirmarse que toda modificación de elementos de un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal requiere que se dé cumplimiento a los requisitos que para su constitución se determinan en la Ley sobre propiedad horizontal, tanto en el supuesto de configuración «ex novo» de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico a uno formalmente constituido.

En el presente supuesto, no se completa la modificación con un acuerdo adoptado por unanimidad por la comunidad de propietarios. Consta la certificación de un acuerdo adoptado por la junta de propietarios para autorizar la modificación que se refleja en la escritura, pero este acuerdo no fue adoptado ni siquiera por unanimidad de los asistentes a la reunión, que por otro lado tampoco eran todos los propietarios de la comunidad. Para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, según resulta de los artículos 5 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, se exige la

unanimidad de todos los propietarios (cfr. Resolución de 30 de agosto de 2023). En consecuencia, este defecto ha de ser confirmado.

No obstante, esta Dirección General también ha autorizado la rectificación del dato erróneo que en su día pudo consignarse en la escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal, mediante los procedimientos previstos en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los fundamentos anteriores.

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, 29 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.