

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10832** *Resolución de 18 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Jijona a inscribir una escritura de modificación de la descripción de determinados elementos privativos de un conjunto urbanístico en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña María de los Reyes Sánchez Moreno, notaria de Jijona, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Jijona, doña María Elena Moreno Romero, a inscribir una escritura de modificación de la descripción de determinados elementos privativos de un conjunto urbanístico en régimen de propiedad horizontal.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura calificada como «de rectificación» autorizada por doña María de los Reyes Sánchez Moreno, notaria de Jijona, el día 5 de febrero de 2015, con número 57 de protocolo, se efectúa la modificación de elementos privativos de una urbanización, para adecuarlos a la licencia obtenida del Ayuntamiento de Jijona, que se acompaña debidamente protocolizada. En el otorgamiento de la citada escritura comparecen don F. R. O., en su calidad de presidente de la comunidad de propietarios, y don V. M. A. S., como arquitecto técnico, para certificar la rectificación que se contiene en el título calificado.

En dicha escritura se expresa lo siguiente: «... Segundo.—Que habiéndose procedido a la medición de todas y cada una de las viviendas pertenecientes a la urbanización, se ha comprobado que existen una serie de divergencias entre las superficies existentes en el Registro de la Propiedad, y que fueron declaradas en virtud de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal autorizada en Jijona, el día 7 de marzo de 2001, ante la que fue su Notario doña María Cristina López Esteve, al número 195 de Protocolo, y las que en realidad tienen dichas viviendas en la actualidad, habiendo sido a consecuencia de algunas pequeñas modificaciones que se llevaron a cabo en el momento de la ejecución de las obras, por lo que la descripción actualizada de los diferentes componentes de la división horizontal es la que se hará constar a continuación:...».

##### II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Jijona, fue objeto de calificación negativa que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Jijona María Elena Moreno Romero - Registradora Nota de calificación y despacho - art. 19-bis Ley Hipotecaria Certifico que copia telemática de este documento se ha suspendido por los motivos siguientes Documento Escritura de rectificación Notario: María de los Reyes Sánchez Moreno de Xixona. N.º de protocolo: 57/2015. Fecha 05/02/2015. Datos presentación telemática: N.º entrada: 123.—Asiento número: 1270 del Diario 150.—Fecha presentación: 06/02/2015 Presentante: Sánchez Moreno, María de los Reyes. Fecha aportado calificación: veinticuatro de abril del año dos mil quince.—Despacho documento previo con fecha cinco de mayo de dos mil quince. En la fecha citada, se ha aportado primera copia en soporte papel por dicho presentante, en la que se acredita el pago del impuesto. En relación al documento de referencia, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria se suspende su inscripción por los siguientes motivos: Hecho En virtud de la escritura de referencia, se formaliza escritura de rectificación de las fincas 10842 a 10858 y 10861 a 10864 de Jijona, pertenecientes a este Distrito Hipotecario, y que forman parte

del complejo de bungalows de (...). Copia autorizada de la citada escritura de referencia fue presentada en este Registro, el día 6 de febrero de 2015, quedando pendiente del despacho de título previo. Causó el asiento 1270 del Diario 150. En la misma, comparece don F. R. O., en su calidad de Presidente de la comunidad de propietarios denominada (...), y don V. M. A. S., como Arquitecto técnico, para certificar la rectificación que se contiene en el título calificado. En éste, se efectúa la modificación de la descripción de la urbanización y de los componentes que la integran, para adecuarlos a la licencia obtenida del Ayuntamiento de Jijona, que se acompaña debidamente protocolizada. Fundamentos de Derecho Se han apreciado, previa su calificación registral, conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria los siguientes defectos subsanables: Primero.—Don F. R. O. efectúa en la escritura una nueva descripción de los inmuebles inscritos como elementos privativos de la división horizontal. Alega estar facultado para ello en virtud de acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios, certificación del cual se acompaña. Se efectúa, por tanto, una declaración de obra nueva terminada (algunos de los elementos privativos constan registralmente como «en construcción») o una rectificación de una obra nueva terminada anteriormente declarada. Conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (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, y 19 de abril de 2007), 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. art. 19 de la Ley de 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 de los artículos 3 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal). 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. art. 17, n.º 1, de la Ley de Propiedad Horizontal), siendo necesaria la unanimidad expresa y real de todos los titulares registrales. En definitiva, en estos casos el acto, por razón de su objeto y causa, no puede ser calificado como un acto corporativo, por lo que la decisión o acto de voluntad no puede proceder 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. Así, la declaración de obra nueva terminada, o la rectificación de la misma, constituye 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 derechos (Resolución de 12 de diciembre de 2002). El hecho de que en la escritura calificada se modifique no sólo el título constitutivo de la propiedad horizontal, sino también el previo de la declaración de la obra nueva del edificio, siendo la declaración de obra nueva un acto de riguroso dominio que debe ser realizado por el dueño del inmueble o quien tenga facultades para administrar su patrimonio (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 21 de mayo de 1991 y 27 de diciembre de 2010), no hace sino confirmar la conclusión anterior. Segundo.—Para efectuar la declaración de obra nueva, comparece como Arquitecto Técnico don V. M. A. S., el cual declara que la descripción de la urbanización y el de cada una de las viviendas (a excepción de la 8) coinciden con el proyecto para el que se obtuvo licencia. Ahora bien, siendo que en la escritura calificada se efectúa una declaración de terminación de obra, en unos casos y de rectificación de obra nueva terminada, en otros, será necesario cumplir con los requisitos del artículo 20 de la Ley del Suelo, aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio: «1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o

autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo. Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos: a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna. 2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior. 3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas. 4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento: a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación. c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario. La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados». Dado que en el presente caso no se hace constar la fecha de terminación de las citadas obras o sus modificaciones, no podemos determinar si nos encontramos ante un supuesto del apartado 1-3 del artículo 20, o, por el contrario, ante un caso de obra nueva por antigüedad del apartado 4. Por ello, será necesario que el Arquitecto certifique la fecha de terminación de las obras, para poder calificar la suficiencia de los documentos presentados, que serán los exigidos en dicho

artículo 20. Tercero.—Asimismo, se advierte a los interesados que, dado que nos encontramos ante un supuesto de terminación de obra, podría ser necesaria la obtención del seguro decenal, regulado en el artículo 19 de la Ley 35/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (cuya entrada en vigor se produjo el 6 de mayo de 2000), siempre que la obra nueva declarada entre en el ámbito de aplicación de la citada ley, y se den las circunstancias para la aplicación, de tal seguro, salvo que nos encontremos en alguna de las excepciones a la aplicación de dicho seguro decenal, conforme a la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. La inaplicabilidad o, en su caso, la contratación de dicho seguro deberá acreditarse debidamente. Por todos ello se suspende la inscripción del título calificado por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación Contra la presente calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Elena Moreno Romero registrador/a de Registro Propiedad de Jijona (Xixona) a día veintiséis de mayo del año dos mil quince».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió ésta al registrador de la Propiedad de Callosa de Segura, don Vicente Serna Martínez, quien extendió nota de calificación el día 8 de junio de 2015, en la que confirmó la calificación de la registradora sustituida con los siguientes fundamentos de Derecho: «En cuanto al primer defecto hay que discernir sobre la posibilidad de que el presidente de la comunidad de propietario pueda rectificar la declaración de obra nueva y división horizontal por sí solo, y como bien recoge la Registradora en su nota de calificación la Dirección General de los Registros y del Notariado (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, y 19 de abril de 2007), 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. art. 19 de la Ley de 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 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal). Como dice la registradora en su nota «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. art. 17, n.º 1, de la Ley de Propiedad Horizontal), siendo necesaria la unanimidad expresa y real de todos los titulares registrales». En cuanto al segundo defecto no se cumple la exigencia del artículo 20 de la Ley del suelo de 20 de junio de 2008 que se da aquí por reproducido, no sabiendo como se dice en la nota «si nos encontramos ante un supuesto del apartado 1-3 del artículo 20, o, por el contrario, ante un caso de obra nueva por antigüedad del apartado 4. Por ello, será necesario que el Arquitecto certifique la fecha de terminación de las obras, para poder calificar la suficiencia de los documentos presentados, que serán los exigidos en dicho artículo 20». En cuanto al tercer defecto, esto es la exigencia del seguro decenal, igualmente, si es una terminación de obra puede ser necesaria la acreditación del seguro decenal o de que no es necesario por ser inaplicable, conforme al artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (cuya entrada en vigor se produjo el 6 de mayo de 2000), (cuya entrada en vigor se produjo el 6 de mayo de 2000). Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 20 de la ley del Suelo; artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (cuya entrada en vigor se produjo el 6 de mayo de 2000); resoluciones la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, y 19 de abril de 2007, y Resoluciones de 21 de mayo de 1991

y 27 de diciembre de 2010, acuerdo confirmar la calificación efectuada por la Registradora de la Propiedad de Jijona doña María Elena Moreno Romero de fecha 26 de mayo del 2015».

## IV

El día 23 de junio de 2015, la notaria autorizante de dicha escritura interpuso recurso contra la calificación, en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos: «1.–Se alega por la Registradora en su nota de calificación como primer defecto que la rectificación que tuvo lugar en la escritura calificada debió otorgarse con el consentimiento de todos los propietarios de la urbanización. Dice, en concreto, la nota: «...Así, la declaración de obra nueva terminada, o la rectificación de la misma, constituye un acto que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio requiere 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 derechos». 2.–La escritura calificada no es una escritura de declaración de obra en ningún caso. La escritura es, como así se califica, una escritura de rectificación de superficies de algunos de los elementos integrantes de una urbanización. 3.–Esta escritura de rectificación no parte de la iniciativa particular ni de los vecinos de la urbanización ni de la comunidad de vecinos, siendo un acto impuesto a la comunidad de vecinos por el Ayuntamiento de Jijona. Efectivamente, como dice la escritura en su parte expositiva y se desprende de distintos títulos otorgados con anterioridad inscritos, con la escritura calificada la comunidad de vecinos da cumplimiento a lo que el Ayuntamiento de Jijona exige a esa comunidad para legalizar la situación irregular en que se encuentra. 4.–Una vez se ha regularizado en los títulos anteriores la situación de cuatro de los bungalows de la urbanización que se hallaban fuera de ordenación y han sido declaradas las buhardillas y terraza cubierta que no se reflejaban en los títulos (en este caso sí, por sus propietarios, pues aquí sí se trataba de auténticas declaraciones de obra), el último paso que exige el Ayuntamiento a la comunidad para regularizar su situación es, ya no la declaración, sino la corrección de las superficies y descripción rectificadas de la totalidad de la urbanización que se ajuste al cuadro de superficies del proyecto de legalización que se presenta al Ayuntamiento para la legalización de la urbanización. 5.–Como se observa en la documentación municipal incorporada, la modificación de la licencia se otorga a la comunidad en su conjunto y no a los diferentes propietarios; y no hay declaración de obra sino correcciones, a veces al alza y a veces a la baja, de las superficies inscritas, tratándose por tanto, insisto, en una mera corrección de datos que exige «recolocar» los metros existentes de manera que se correspondan con la realidad física a la que nunca se adaptaron en el momento de la ejecución. 6.–En contra de lo que argumenta la Registradora en la nota de calificación, el acto de la junta de propietarios a instancias del Ayuntamiento para la regularización de una urbanización que no respeta la legislación urbanística, no es decisión personal e individual de cada propietario, sino un acto colectivo de la comunidad, pues es la comunidad la que solicita colectivamente la regularización en el 2013 y es la comunidad, colectivamente, la destinataria de la decisión del Ayuntamiento de regularizarla; no cada propietario individual. 7.–En numerosas resoluciones, efectivamente, la DGRN trata de establecer el límite entre el acto colectivo y el individual. Uno de los elementos definitorios del acto individual suele estar en que implique o no una modificación de la cuota, puesto que lo primero implicaría necesariamente una modificación del contenido del derecho de propiedad, algo que claramente no ocurre en este caso. Aún no implicando modificación de cuota, podrían existir efectivamente actos que pudieran calificarse de individuales cuando lo que persigue tiene un interés o un destinatario individuales. Pero en el caso que nos ocupa, en que la comunidad colectivamente solicita la legalización de la urbanización para obtener licencia de ocupación para la urbanización, en que el Ayuntamiento contesta a la comunidad colectivamente exigiendo la demolición de dos chalets, la declaración de elementos no declarados y, finalmente, lo que es objeto de la escritura calificada, la redistribución de la superficie existente entre los elementos restantes para adecuarlo a la realidad física, no es un acto que pueda calificarse de interés individual; más aún, solicitada por la comunidad la legalización de la urbanización, el cumplimiento por ésta de los requisitos que el

Ayuntamiento determina se constituye como un acto, no de voluntad personal de cada propietario, sino obligatorio colectivamente. Tan colectivamente obligatoria esta adaptación a la realidad física como lo es, y también exige el Ayuntamiento, además de la demolición de las obras realizadas correspondientes a la viviendas 18 y 19 adecuando la zona ocupada por las mismas a patio común, con un suelo terminado en hormigón, la construcción de un muro de bloques de hormigón delimitador de la parcela, adecuando a las alineaciones de planeamiento urbanístico, la sustitución del muro que delimita las parcelas de las viviendas 20, 3 y 4, el acondicionamiento de arquetas y registros de instalaciones y la construcción de aceras perimetrales en zona de dominio público, cosas, todas ellas, que colectivamente también se exigen a la comunidad de vecinos. 8.—El segundo defecto que aprecia la registradora en su nota de calificación se refiere al incumplimiento de requisitos para la declaración de obra. 9. Como ya ha quedado expuesto, la escritura ahora calificada no es una declaración de obra en construcción, ni un acta de terminación de obra, sino de rectificación de superficies y de descripción de la urbanización en cumplimiento de la licencia de legalización que se solicitó al Ayuntamiento en el 2013. De hecho, en la mayoría de casos se corrigen las superficies individuales a la baja, en algunos se queda la superficie como ya está registrada y en sólo dos se modifica al alza, de manera que se correspondan con la realidad física de la urbanización sin que pueda determinarse donde están o a qué se corresponden, los metros que faltan o sobran. El técnico interviniente se limita a constatar (pues él no es el técnico que intervino en la construcción, sino el que intervino en el proyecto de legalización) que las superficies existentes en la realidad física tomadas por él cuando se solicitó la legalización y la descripción de la urbanización como debe resultar tras la previa demolición de dos elementos y la previa declaración de buhardillas y terraza, se corresponden con las que han quedado reseñadas en la escritura, siendo esta rectificación de superficies exigida por el Ayuntamiento para legalizar la urbanización. Puede resultar significativo lo siguiente: Salvo en los bungalows 9 y 12, en que se corrige la superficie útil en 7,95 y 3,80 metros cuadrados al alza, el bungalow 3 pasa a tener 8,55 metros menos; el 6, 14,85 metros menos; el 7, 3,45 metros menos; el 9, 7,95 metros menos; el 10, 14,50 metros menos, el 13, 14,50 metros menos; el 14, 14,85 metros menos; el 15, 14,85 metros menos; el 16, 4,85 metros menos y el 17, 14, 85 metros menos y los demás, quedan con la superficie con la cual están inscritos. Así las cosas, salvo en dos casos se corrige a la baja; y no porque conste que se haya procedido a demolición alguna salvo, en una escritura anterior, de dos bungalows ilegalmente construidos, sino que la construcción no se hizo como estaba inicialmente prevista y es ahora cuando, para su legalización, procede la corrección (que no la ampliación ni la demolición de los metros citados). 10. Por lo que se refiere al tercer defecto, y como ya ha quedado expuesto, esta última escritura, en el iter de las que han sido necesarias para la legalización de la urbanización y exigidas por el Ayuntamiento, no es una declaración de obra ni un acta de terminación de obra, sino de rectificación de superficies al alza o, en la mayoría de casos, a la baja para que se ajuste a la realidad física, por lo que no es éste el momento en que puede plantearse la existencia o no del seguro decenal, sino cuando efectivamente se llegue a declarar su terminación, lo que no me ha sido solicitado en este caso y no es tampoco posible al no haberse presentado la documentación necesaria para ello».

V

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 2 de julio de 2015.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 396 y 397 del Código Civil; 2, 3, 20, 32, 34 y 40 de la Ley Hipotecaria; 3, 5, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 de la Ley sobre propiedad horizontal; 20 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 19 y 20 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de

noviembre, de Ordenación de la Edificación, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1970, 15 de junio de 1973, 21 de mayo de 1991, 27 de junio de 1995, 13 de junio de 1998, 19 de febrero y 13 de abril de 1999, 23 de mayo, 23 de junio, 24 de septiembre y 11 de octubre de 2001, 14 de mayo y 12 de diciembre de 2002, 4, 11 y 15 de marzo de 2004, 23 y 31 de marzo, 5 y 23 de julio y 30 de septiembre de 2005, 30 de noviembre de 2006, 19 de abril de 2007, 22 de septiembre de 2009, 1 de junio y 27 de diciembre de 2010, 8 de abril y 30 de julio de 2011, 25 de abril, 1 y 3 de julio, 2 de septiembre y 4 de octubre de 2013 y 24 de abril de 2014.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se modifica la descripción de elementos privativos de un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal, para adecuarlos a la licencia obtenida del Ayuntamiento, y, como consecuencia de dicha modificación, la «descripción de la urbanización» se altera únicamente para expresar que los veintidós bungalows tienen en conjunto una superficie total construida de 4.245,22 y no de 4.181,12 metros cuadrados. Dicha escritura es otorgada por el presidente de la comunidad de propietarios y un arquitecto técnico que certifica que la descripción de las viviendas referidas que se contiene en la escritura coincide con las que constan en el proyecto para el que se obtuvo la licencia de legalización de las mismas. En dicha escritura se expresa lo siguiente: «...Segundo.—Que habiéndose procedido a la medición de todas y cada una de las viviendas pertenecientes a la urbanización, se ha comprobado que existen una serie de divergencias entre las superficies existentes en el Registro de la Propiedad, y que fueron declaradas en virtud de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal autorizada en Jijona, el día 7 de marzo de 2001..., y las que en realidad tienen dichas viviendas en la actualidad, habiendo sido a consecuencia de algunas pequeñas modificaciones que se llevaron a cabo en el momento de la ejecución de las obras, por lo que la descripción actualizada de los diferentes componentes de la división horizontal es la que se hará constar a continuación:...».

2. Según el primero de los defectos expresados en la calificación impugnada, la registradora considera que, al modificarse el título constitutivo de la propiedad horizontal y el previo de la declaración de la obra nueva del edificio, 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 los distintos elementos privativos presten su consentimiento.

El defecto debe ser confirmado, toda vez que, como ha entendido reiteradamente este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), una modificación en la descripción de los elementos privativos como la presente (y aun cuando sea obligatoria por la necesaria adecuación de la edificación a la licencia municipal correspondiente), al afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requiere el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual debe 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), de modo que no podrá 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. Cuestión distinta es que en caso de que la modificación de la superficie no afectare a todos los elementos privativos fuera necesario además, junto con ese acto esencial individual, un acto colectivo como es la conformidad de la junta con las correspondientes descripciones, toda vez que dicha modificación afectaría a elementos comunes (cfr. Resolución de 12 de diciembre de 2002).

3. No puede llegarse a la misma conclusión respecto de los restantes defectos invocados por la registradora en su calificación. Según el segundo de ellos, considera que

en la escritura calificada se efectúa una declaración de terminación de obra, en unos casos, y de rectificación de obra nueva terminada, en otros, por lo que será necesario cumplir con los requisitos del artículo 20 de la Ley de suelo, con la correspondiente expresión de la fecha de terminación de las citadas obras o sus modificaciones, para determinar de cuál de los supuestos previsto en el artículo 20 de dicha Ley se trata. Y, conforme al tercer defecto, entiende que, al tratarse de un supuesto de terminación de obra, debe acreditarse la contratación del seguro decenal prevenido en el artículo 19 de la Ley 38/1999 o su innecesariedad.

Tales criterios no pueden compartirse. Por una parte, respecto de los elementos cuya terminación de obra ya había sido declarada mediante la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal autorizada el día 7 de marzo de 2001, en la escritura de rectificación ahora calificada se expresa que esas «pequeñas modificaciones» «se llevaron a cabo en el momento de la ejecución de las obras», por lo que la fecha de su realización queda así indicada. Pero, además, en el documento presentado a inscripción no se declara ninguna obra, sino que simplemente se especifican pequeñas diferencias respecto de unas superficies que habían sido incorrectamente expresadas y que ahora se ajustan a la realidad física no alterada, incorporándose a la escritura licencia de legalización de obras, manifestando el técnico, en la escritura, su adecuación al proyecto para el que se obtuvo la licencia de legalización, sin que se haga declaración de fin de obra, de suerte que, como alega la recurrente, los requisitos exigidos por la registradora sólo deberán acreditarse cuando se declare la terminación de la obra respecto de los concretos elementos privativos que figuran en construcción y se solicite la constancia de dicha terminación -lo que no se ha solicitado en el documento calificado-.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso únicamente respecto del primero de los defectos y estimarlo respecto de los dos restantes, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 18 de septiembre de 2015.-El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.