

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8461** *Resolución de 1 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se deniega la inscripción de un acta de protocolización de acuerdos de una comunidad de propietarios.*

En el recurso interpuesto por doña C. H. T. L. T., en nombre y representación de la comunidad de propietarios de la calle Manuel Benedito de Madrid, y doña C. P. V., copropietaria, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se deniega la inscripción de un acta de protocolización de acuerdos de la comunidad de propietarios.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don José María Mateos Salgado, de fecha 4 de febrero de 2013, con el número 471 de orden de su protocolo de ese año, otorgada por doña C. H. T. L. T., en nombre y representación de la comunidad de propietarios de la casa números (...) de la calle Manuel Benedito, de Madrid, y por doña C. P. V., como copropietaria de esa comunidad, se hizo protocolización de documentos correspondientes a la comunidad de propietarios que representa la primera:

Por un lado, copia del acta de la junta general extraordinaria de la comunidad de propietarios de fecha 11 de febrero de 1999, obtenido por testimonio que hace el notario el día 15 de noviembre de 2012, del libro de actas de la comunidad de propietarios requirente. En este documento, cuyas firmas —del entonces presidente y secretario— no aparecen legitimadas notarialmente, se recoge una reunión de la comunidad de propietarios en la que concurrieron presentes o representadas, el 92,8571% de las cuotas de propiedad. En esa reunión, en su punto 5.º se aprobó un acuerdo «de división de las actuales viviendas y consiguiente autorización de doña C. P. V. para independizar los pisos de las plantas 3.ª y 4.ª del edificio». Se acordó por unanimidad de los presentes, la autorización para dividir y segregar la parte de vivienda ubicada en el piso 3.º de la del piso 4.º siempre y cuando las obras del tejado fuesen supervisadas por «la casa» y se obtuviese la oportuna licencia municipal. Se acordó autorizar que todo propietario de una planta «puede dividir en sus dos escaleras por un máximo de 28 viviendas prohibiéndose el uso de oficinas en todo el edificio». A continuación, también aparece protocolizado como anexo, un acuerdo sin fecha que aparece firmado por lo que parecen ser el mismo presidente y secretario, que se refiere a «Acuerdo unánime de modificación del título ejecutivo de 31-12-1979 (Escritura n.º 3441 de protocolo del notario de Madrid, don Manuel de la Cámara Álvarez) de división horizontal del edificio señalado con los números (...) de la calle Manuel Benedito, en Madrid». En este acuerdo se recoge la modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios en la que se permite la división y segregación de los pisos en dos fincas independientes, y entre las diferentes exigencias de orden municipal y estructural, se limita el número de posibles divisiones por escalera —son dos escaleras— de forma que siendo siete plantas, no superen de veintiocho elementos, esto es, cuatro pisos por cada una de las siete plantas del edificio. No consta ninguna notificación a los no asistentes ni representados.

Además en el mismo acta notarial, se protocoliza y eleva a público por la compareciente, un certificado expedido con fecha 31 de enero de 2013 por don F. R. C. G. V., como

secretario-administrador de la comunidad de propietarios con el visto bueno de la presidenta doña C. H. T. L. T., cuyas firmas legitima el notario autorizante, relativo a una junta de la comunidad de propietarios de fecha 20 de diciembre de 2012, en la que concurre el 73,33% de las cuotas de propiedad y en la cual, entre otros asuntos de carácter informativo, se dio cuenta a los asistentes de la existencia de un requerimiento hecho por una propietaria de la comunidad (doña C. P.) a los efectos de que la presidenta compareciera ante notario a fin de dar cumplimiento a lo acordado en la junta de 11 de febrero de 1999. De este requerimiento de la señora P. resulta que en fecha 4 de junio de 2012 se había celebrado otra junta para tratar del mismo asunto y no se había adoptado acuerdo alguno al respecto. En la carta y requerimiento se hace constar también que aun cuando la señora H. T. no era la presidenta de la comunidad en el año 1999, se le requiere para que ejecute los acuerdos que entonces se tomaron, ya que no fue posible hacerlo en la reunión del 4 de junio de 2012, en la que se intentó resolver la falta de ejecución de los de 1999.

## II

La referida acta notarial se presentó en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid el día 19 de marzo de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 9 de abril que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Escritura de modificación de estatutos autorizada el 04/02/2013 por el notario de Madrid don José María Mateos Salgado, número de protocolo 471/2013. Dicho documento causó el día 19/03/2013 el asiento de presentación número 1092 del diario 87. El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1.–No se acreditan los cargos ni se legitiman las firmas del presidente y del secretario que firman el acta que se protocoliza por el título presentado. 2.–No consta la notificación del acuerdo de la comunidad de propietarios a los no asistentes en su caso en los términos del artículo que se cita en los Fundamentos. 3.–Se presenta acta de protocolización en la que se recoge una modificación de estatutos de la comunidad a que se refiere el título presentado de fecha 11 de febrero de 1999. Según el Registro, aparecen con posterioridad a dicha fecha transmisiones de derechos de dominio de fincas del edificio, sin que del título resulten citados ni concurren o ratifiquen los terceros adquirentes. Fundamentos de Derecho: 1.–Artículo 3 de la Ley Hipotecaria y artículos 13 y 19 de la Ley de Propiedad Horizontal y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1987. 2.–Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. 3.–Tratándose de modificar los estatutos de un edificio en régimen de propiedad horizontal y apareciendo inscritos en el Registro derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la adopción de los acuerdos debatidos, es necesario que dicha modificación cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 13, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria). Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de julio de 2005 cuya doctrina se reitera en Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de fechas 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009 y 15 de junio de 2011. Contra esta calificación registral negativa (...). Madrid nueve de abril del año dos mil trece. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

## III

El día 9 de mayo de 2013, doña C. H. T. L. T. en representación de la comunidad de propietarios y doña C. P. V., como copropietaria en la parte que le interesa, interpusieron recurso contra la calificación, en el que en síntesis se alega lo siguiente: «1.º Como resumen de los hechos, mantenemos que hay un acuerdo de autorización de la división de la finca propiedad de doña C. P. que no afecta a la modificación de estatutos y que fue

concedido en el año 1999 y que por otra parte, los nuevos propietarios tuvieron conocimiento de los acuerdos adoptados por la comunidad el 20 de diciembre de 2012 y no consta hayan sido recurridos. Queremos hacer también constar que aún cuando en la resolución del registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid no se indica quiénes son los presuntos perjudicados, sí tenemos conocimiento por el mismo Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid, que hay algún propietario que ha asistido a la mencionada junta general extraordinaria celebrada el 20 de diciembre de 2012, sin que a pesar del tiempo transcurrido se tenga constancia de que haya impugnado el acuerdo que nos ocupa ahora y que se ha materializado en la escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. José María Mateo Salgado cuya inscripción ha sido denegada por el registrador de la Propiedad y nos obliga a la interposición de este recurso. 2.º El primer motivo de suspensión de la inscripción es el relativo a que “no se acreditan los cargos ni se legitiman las firmas del presidente y del secretario que firman el acta que se protocoliza por el título presentado». En la escritura pública n.º 471 otorgada ante el notario de Madrid D. José M.ª Mateos Salgado el 4 de febrero de 2013, se hace constar textualmente por el citado notario lo siguiente: “Que comparece Da C. H. T. L. T. en representación de la comunidad de propietarios de la casa (...) de la calle Manuel Benedito, de Madrid y que «actúa como presidenta de dicha comunidad de propietarios, cargo para el que fue nombrada por acuerdo de la junta general de la misma, celebrada el día 18 de noviembre de 2002 según consta en el libro de actas, que me exhibe y devuelvo a la interesada”, por lo que el notario la considera con interés legítimo para el acta de protocolización de documentos. Igualmente, se hace constar en la repetida escritura pública lo siguiente: “Segundo.– Protocolice y eleve a público un certificado expedido con fecha 31 de enero de 2012, por don F. R. C. G. V., como secretario-administrador de la comunidad de propietarios requirente con el V.º B.º de la presidenta, aquí compareciente, cuyas firmas conozco y considero legítimas, relativo a la junta de propietarios, celebrada el 20 de diciembre de 2012, y de la puesta en conocimiento de los asistentes, por parte de la presidenta, de la recepción de un requerimiento efectuado por doña C. P. V. para que la misma compareciera ante notario a fin de dar cumplimiento a lo acordado de forma unánime el 11 de febrero de 1999, en el acta 25 del Libro de Actas”. Con todo el respeto para el registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid, creemos que consta con toda claridad la acreditación de cargos y legitimación de las firmas del presidente y del secretario que firman el acta que se protocoliza ante el notario de Madrid D. José María Mateos Salgado, y que dicho sea con el máximo de los respetos y en ánimo de legítima defensa, demuestran el claro error en que incurre el registrador de la Propiedad en el punto n.º 1 de suspensión de la inscripción de la escritura pública que nos ocupa. 3.º Se suspende también la inscripción solicitada por lo siguiente: “2.–No consta la notificación del acuerdo de la comunidad de propietarios a los no asistentes en su caso en los términos del artículo que se cita en los fundamentos”. Al objeto de salvar este nuevo defecto observado por el registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid, acreditamos que en el certificado de los asistentes a la junta extraordinaria de propietarios de 20 de diciembre de 2012 asistieron los que sin citar de forma expresa se dice en la resolución que impugnamos nuevos titulares de “elementos privativos”, porque sí han sido notificados sin haber impugnado los acuerdos de 20 de diciembre de 2012. Además de ello, mantenemos que lo que pretendemos es la inscripción en el Registro de la Propiedad sin modificación de cuotas de la división aprobada sin protesta ni recurso alguno, a favor de doña C. P. en el punto 5.º que hemos transcrito con anterioridad del acta n.º 25 de la comunidad de propietarios que nos ocupa y con total independencia del acuerdo unánime de modificación de estatutos que fue acordado en anexo independiente al repetido acuerdo de 11 de febrero de 1999, y que por ello también se debe dejar sin efecto, estimando el recurso el punto 2 de la suspensión acordada por el registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid. Conforme lo dicho, el acuerdo de la junta general extraordinaria del 20 de diciembre de 2012 no ha sido impugnado por ningún propietario, y aún cuando insistimos que no conocemos quiénes son los propietarios que puedan verse afectados por no ser propietarios en el año 1999, sí hemos hecho constar que al menos un copropietario ha asistido a la junta

citada y no tenemos conocimiento de que la haya impugnado, por lo que si no tenemos conocimiento porque el registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid no lo dice, de quienes pueden ser los propietarios afectados por titulares de nuevos derechos, es evidente que no existe razón alguna para denegar la inscripción solicitada por nuestra parte, cuando además, como haremos constar con todo detalle y ya lo hemos reflejado con anterioridad, no existe modificación alguna de cuotas. 4.º Por último, también deniega la inscripción el registrador de la Propiedad por lo siguiente: “3.–Se presenta acta de protocolización en la que se recoge una modificación de estatutos de la comunidad a que se refiere el título presentado de fecha 11 de febrero de 1999. Según el Registro aparecen con posterioridad a dicha fecha transmisiones de derecho de dominio de fincas del edificio, sin que del título resulten citados ni concurren o ratifiquen los terceros adquirentes”. Reiteramos que aún siendo motivo de inscripción dos hechos distintos que nos permitimos diferenciar claramente para que no quede duda de los errores, dicho sea siempre con el máximo de los respetos y en ánimo de defensa, en que incurre la calificación denegatoria del registrador de la Propiedad y ello en los siguientes términos: Primero.–Se solicita la inscripción de un simple acuerdo autorizado por la junta general de propietarios el 11 de febrero de 1999 punto 5.º de división de los pisos propiedad de doña C. P. V., sin que en ese acuerdo se haga referencia alguna a la modificación de estatutos de la finca que nos ocupa. Segundo.–Por anexo a la mencionada acta, sí se solicita la modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios, pero lo que no se hace constar tampoco en el citado acuerdo unánime de modificación del título constitutivo de 31.12.1979 cuáles son los coeficientes que se modifican, por lo que quizá, lo que solamente admitimos a efectos dialécticos, podría denegarse esa inscripción de la modificación de estatutos por no acreditarse cuál es la modificación de los estatutos ni de las posibles cuotas de los copropietarios. Entendemos que lo más lógico hubiese sido que por el registrador de la Propiedad se pidiese aclaración de ese acuerdo para saber cuáles son los coeficientes que se han modificado, lo que evidentemente debe constar en las escrituras públicas de adquisición de pisos por esos propietarios que han adquirido con posterioridad a dicha fecha transmisiones de derecho de dominio de fincas del edificio. Por lo que en relación con este punto 3 de denegación de la inscripción, que entendemos que en todo caso ha sido también salvado por la no impugnación por parte de esos nuevos propietarios, al no impugnar los acuerdos de 20 de diciembre de 2012 a mayor abundamiento, solicitaremos se reciba este recurso a prueba, para que por el propio Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid se transcriban literalmente las escrituras públicas de esos terceros adquirentes que se pudiesen ver afectados por lo solicitado por doña C. P. V., en los términos que resulten de sus escrituras públicas y de la referencia, que debe obrar en esas escrituras públicas de los estatutos de la comunidad de propietarios. Por lo tanto, por todo lo expuesto precedentemente, también solicitamos por la estimación del recurso la revocación de este punto 3 de la resolución denegatoria del registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid. 5.º Queremos dejar absolutamente claro que en ningún momento se produce modificación de estatutos. Y mantenemos en lo que afecta a las cuotas de los copropietarios porque no se produce ninguna modificación de cuotas ni de estatutos por lo que a continuación exponemos. La finca propiedad de nuestra representada, en la planta cuarta, departamento n.º siete, piso cuarto, letra A que se encuentra situada en las plantas tercera y cuarta, tiene un coeficiente total de diez enteros nueve mil quinientas veintidós, diez milésimas por ciento y en el acta n.º 24 de la comunidad de propietarios y en todas las actuaciones posteriores se hace constar que los coeficientes de elementos y gastos comunes de esa vivienda es de 10,9522 que al dividirse en dos viviendas la correspondiente al piso cuarto tendría un coeficiente de 7,1429 y la correspondiente al piso tercero un coeficiente de 3,8093, y por lo tanto, la suma de ambos coeficientes es la misma del total y permanece inalterable. Si a todo ello unimos que en la misma escritura pública de 31 de diciembre de 1979 se hace constar que el departamento n.º 1, piso 1.º, letra A tiene el coeficiente de 7,1429, el departamento n.º 2, piso 1.º, letra B tiene el mismo coeficiente de 7,1429, que el departamento n.º 8, piso 4.º, letra B tiene el mismo coeficiente de 7,1429, que el departamento n.º 9, en planta 5.ª, piso 5.º, letra A tiene el

mismo coeficiente de 7,1429, el departamento n.º 10, piso 5.º, letra B tiene también el mismo coeficiente de 7,1429; que en planta 6.ª el departamento n.º 11, piso 6.º, letra A tiene también el mismo coeficiente, tantas veces citado, de 7,1429, que el departamento n.º 14, en planta 7.ª, piso 7.º, letra A tiene el mismo coeficiente, tantas veces citado, de 7,1429 y que el departamento n.º 15, del piso 7.º, letra B, tiene también el mismo coeficiente de 7,1429, es evidente que lo único que se está haciendo desde el año 1998 y 1999 es adaptar el coeficiente de Da C. P. V. al que existe, idéntico para todos los pisos que hemos transcrito. Son ocho pisos que tienen el mismo coeficiente de una parte del piso de nuestra representada como hecho indubitado e indubitable. Y si por otra parte resulta que en esa división de coeficientes, no de modificación, para adaptarlos a la misma realidad de todos los pisos, resulta que al departamento n.º 13, del piso 6.º letra B derecha se le asigna un coeficiente de 3,8094, que es exactamente el que también corresponde a una de las viviendas de nuestra representada, piso 3.º, es evidente que no existe ninguna razón para que no se revoque la inscripción. El no admitir que nuestra representada tiene los mismos coeficientes de los restantes pisos que hemos transcrito con anterioridad, supone una clara infracción del principio de tutela judicial efectiva que consagra el artículo 24 de nuestra Constitución».

#### IV

Mediante escrito con fecha de 6 de junio de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 11 del mismo mes).

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 13, 17, 18, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 606 del Código Civil; 5, 8, 17 y 18 de la Ley de Propiedad Horizontal; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de febrero de 1988, 19 de febrero de 1999, 23 de mayo de 2001, 16 de mayo de 2002, 18 de marzo de 2003, 4 de marzo de 2004, 5 y 23 de julio de 2005, 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009 y de 25 de abril de 2013.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un acta de protocolización de acuerdos de la comunidad de propietarios de una finca en régimen de propiedad horizontal en la que concurren las circunstancias siguientes: hay autorización de la comunidad de propietarios para la división material de la finca, válidamente tomada en el año 1999; no hubo unanimidad en el acuerdo tomado puesto que no estaban presentes o representados la totalidad de los propietarios de la división horizontal y no se acredita ni consta en la certificación protocolizada que se hubiese notificado el mismo a los no asistentes ni representados a los efectos de la exigencia del artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal; desde la fecha de ese acuerdo de autorización para la división material hasta la de otorgamiento de la escritura, se han producido transmisiones de algunas de las entidades registrales de la división horizontal.

El registrador sostiene que no se acreditan los cargos ni están legitimadas las firmas del presidente y secretario que firmaron el acta donde consta el acuerdo de autorización; que no consta la notificación del acuerdo a los comuneros no asistentes a la junta a los efectos del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; que falta el consentimiento para la división material por parte de los nuevos titulares registrales de las fincas que integran el edificio. Las recurrentes alegan que se trata de solicitud de inscripción de un simple acuerdo de la comunidad de propietarios y en absoluto una modificación de los estatutos de la misma.

2. Ciertamente no están legitimadas las firmas del presidente y secretario de la junta del año 1999, que es la que recoge el acuerdo o si se quiere el acta protocolizada. Pero esto no significa que no se puedan ejecutar los acuerdos de la junta por falta del presidente o secretario que lo eran en su día (fallecimiento, ausencia o sencillamente



abandono de la comunidad por venta de su propiedad). En este supuesto, se testimonia notarialmente del libro de actas de la comunidad de propietarios, el acta de la reunión de aquélla donde se tomó el citado acuerdo y además se certifica su existencia por los actuales presidente y secretario de la comunidad de propietarios en el acta protocolizadora. No se puede sostener este defecto de forma en la nota de calificación.

3. Respecto al segundo de los defectos señalados, es clara la falta de unanimidad y así resulta del contenido del acta de 1999, lo que no sería impedimento en el caso de constar acreditada en el acta, la notificación a los no asistentes ni representados y el transcurso del tiempo necesario sin su oposición. Pero en este supuesto, no se acredita la unanimidad ni la notificación que debería haberse realizado en su caso a los no asistentes ni representados. Por lo tanto debe confirmarse este defecto de la nota.

4. En cuanto al último de los defectos señalados, la reciente Resolución de este Centro Directivo (25 de abril de 2013) establece que es cierto que según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2001, 4 de marzo de 2004 y 5 de julio de 2005, entre otras), en materia de propiedad horizontal que debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, los cuales no se imputan a cada propietario singularmente, sino a la junta como órgano y aquellos otros actos que por afectar al contenido esencial del derecho de dominio de pisos o elementos privativos requieren el consentimiento individualizado o «uti singuli» de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar en documento público (mediante una adecuada interpretación de los artículos 3, 8 y 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal). Pero esta distinción entre actos colectivos y actos individualizados sólo afecta a la forma de expresión del consentimiento de los titulares, que en los actos colectivos basta que se produzca a través de un acuerdo en junta de propietarios por unanimidad o cuasi unanimidad conforme al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal cuando se trata de supuestos como el presente; mientras que cuando se trata de actos individualizados se exige el consentimiento individual de los propietarios respectivos en aquello en que les afecte singularmente. Fuera de la especialidad del principio de consentimiento en relación con la forma de prestarlo en los actos colectivos, deben aplicarse los demás principios hipotecarios a las modificaciones del título constitutivo o de sus estatutos, como son el de inoponibilidad del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, con su lógico complemento del principio de oponibilidad del artículo 13 y el de cierre registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, cuando, como ocurre en el presente supuesto, con posterioridad al acto colectivo o individualizado, han surgido nuevos propietarios titulares registrales que se han anticipado en cuanto a su acceso al Registro a aquellos actos que pretenden acceder con posterioridad al mismo.

5. En este sentido, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos») que determina que en los supuestos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado.

6. En el presente caso, la autorización para la división y segregación de los elementos privativos de la propiedad horizontal y su división en otros elementos no fue inscrita oportunamente y dio lugar a que accediesen al Registro con anterioridad a dichos cambios o modificaciones, las adquisiciones de dominio de otros elementos privativos por parte de otros propietarios, que no fueron parte en el acuerdo de la junta de propietarios y que por tanto, dada la fecha de su adquisición, y la falta de acceso registral de esas modificaciones de los elementos privativos, no pudieron dar su consentimiento en el momento de la adquisición, ni tampoco consta que se haya obtenido el mismo con posterioridad. Hemos visto que, a estos efectos, es indiferente que el consentimiento se produzca a través de un acto colectivo o individualizado, pues se trata de un supuesto en que el consentimiento de dichos adquirentes no se ha producido ni en una forma ni en

otra. Concretamente en la junta de 4 de junio de 2012, no se llegó al acuerdo deseado por oposición de algunos de los vecinos.

7. Tampoco cabe el argumento de las recurrentes respecto del conocimiento de los posteriores adquirentes de las fincas del contenido de los estatutos de la división horizontal a la firma de sus escrituras, ya que solo son oponibles a éstos los contenidos de sus respectivas escrituras y los de los estatutos inscritos en el Registro, de forma que las modificaciones a las que se refieren las recurrentes no han conestado en unas ni en las otras. El principio de inoponibilidad es uno de los fundamentales de la legislación hipotecaria, que no sólo resulta del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, sino del propio Código Civil, que en el artículo 606 hace expresa referencia al mismo incorporando al Código la misma redacción que tenía tradicionalmente el precepto de la legislación hipotecaria tradicional, lo que revela la trascendencia del mismo como base fundamental de la legislación registral y civil respecto a terceros, que también se manifiesta en otros preceptos del mismo Código Civil como son el artículo 1473.2.º del Código Civil, el artículo 647 y el 1549 del Código Civil, entre otros. También es manifestación de dicho principio el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, al establecer que «el título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad». Y si en relación con los estatutos de la propiedad horizontal, las modificaciones de los mismos tienen normalmente lugar mediante actos colectivos de la junta de propietarios tomados por unanimidad o cuasi unanimidad, y dichas modificaciones estatutarias no pueden perjudicar a terceros que se hayan anticipado a la inscripción, conforme a dicho precepto, ningún sentido tendría que las demás modificaciones del título constitutivo, que en este caso afectan al cambio de uso o destino y a la composición de la propiedad horizontal misma, pudieran perjudicar a terceros cuando no hubieran sido inscritos oportunamente.

8. Precisamente el fundamento del principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los derechos inscritos, radica en razones de seguridad jurídica del tráfico (artículo 9.3 de la Constitución), para evitar las cargas ocultas y la clandestinidad en el ámbito inmobiliario, que es precisamente lo que la legislación hipotecaria trata de evitar. Dicho principio ya fue mencionado expresamente por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995 que señaló como expresión de dicho principio los artículos 606 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria. También hacen referencia al principio de inoponibilidad las Sentencias de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1989, 15 de noviembre de 1990 y 30 de noviembre de 1991, entre otras. Asimismo, la Sentencia de la misma Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007, no exigió el requisito de previa inscripción respecto al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pero sí la buena fe del tercero, que la ley presume. La admisión de cargas ocultas produciría enormes perjuicios en el tráfico inmobiliario y fomentaría la clandestinidad frente a la necesidad de transparencia y publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. De ahí la sanción establecida por los citados artículos 32 de la Ley Hipotecaria, 606 del Código Civil y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal para los títulos no inscritos, que sólo puede responder a una falta de diligencia frente a los titulares que procuran la inscripción acogiéndose a la publicidad registral. En este caso, como en otros que la legislación civil e hipotecaria tratan de evitar con un tratamiento de prevención específica frente a esa clandestinidad o falta de transparencia, resulta que a los sucesivos adquirentes de pisos, no les puede afectar la carga oculta representada por el acuerdo adoptado por la junta de propietarios que modificaron el título constitutivo de la propiedad horizontal en cuanto al cambio de uso del local y a su división en nueve elementos privativos, modificaciones del título constitutivo de relevante entidad, que no pueden ser oponibles, como pretende el recurrente, a los nuevos propietarios que compraron estando vigente en el Registro el título constitutivo inscrito sin las referidas modificaciones.

En consecuencia, es la propia Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 8 la que exige el acuerdo de la junta como requisito imprescindible para que tenga eficacia la división de un elemento privativo puesto que se trata de una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal. De todo ello resulta que si el «título de modificación del dominio» está integrado por la escritura de división y por la certificación del acuerdo de la junta de propietarios que la sirve de base o presupuesto, y ese título complejo no fue inscrito oportunamente en el Registro de la Propiedad, la consecuencia resulta inevitablemente de la aplicación del artículo 32 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, que consiste en que dicho título no puede afectar o perjudicar ni ser oponible a terceros que inscribieron anticipándose en su acceso al Registro, mientras no consientan de modo expreso dichas modificaciones del título constitutivo de la propiedad horizontal.

9. Por otra parte, no ofrece duda a la vista de la legislación vigente que la creación de nuevos pisos o departamentos privativos, mediante segregación o división de los existentes, constituye una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, y que esta modificación afecta a todos los copropietarios del inmueble (cfr. artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Así lo dice, entre otras muchas, la Resolución de 5 de octubre de 2002: «Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 22 de octubre de 1973 y 24 de septiembre de 1992) que la división material de uno de los elementos objeto de propiedad separada dentro de un edificio o complejo en régimen de propiedad horizontal supone una modificación del título constitutivo de ésta y, por tanto, queda sujeta a las exigencias legalmente impuestas para proceder a tal modificación».

El consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal que exige el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran a la fecha de adoptarse el acuerdo de segregación o división de determinados departamentos y modificación de coeficientes de la propiedad horizontal, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación hipotecaria 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 constituye 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. Como ha destacado reiteradamente este Centro Directivo, «tal acto jurídico de división, al margen ya de que pueda implicar alteraciones en elementos comunes o afectar a servicios generales –lo que implicaría la entrada en juego de los artículos 7 y 11 de la misma Ley- puede alterar de modo esencial las circunstancias estructurales que la Ley, concretamente en su artículo 5.º, ordena consignar en el título constitutivo del régimen y así: pueden alterar las bases que sirven para fijar las cuotas contributivas a la comunidad; aumentará el número de propietarios con lo que resultará alterado el necesario para ejercer el derecho a solicitar la convocatoria de la junta –artículo 16.1– o para reunir el quórum de asistencia que permita su celebración en primera convocatoria –artículo 16.2– o las mayorías personales necesarias para la adopción de determinados acuerdos –artículo 17–; puede, por último, eliminar la libertad de opción por el régimen de administración del artículo 398 del Código Civil que en caso de reducido número de copropietarios permite el 13.8 de la Ley especial» (Resolución de 5 de octubre de 2002).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.