

**Hechos****I**

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Villaviciosa de Odón, la mercantil «Grufivi, S. L.» elevó a público los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de la sociedad, en su reunión de fecha 13 de mayo de 1997, de reducción de capital, mediante la disminución del valor nominal de las acciones que lo integran y modificación del artículo 6.º de los Estatutos Sociales. Dicha sociedad se transformó en sociedad de responsabilidad limitada mediante escritura de 11 de diciembre de 2003, pendiente de inscripción cuando se presentó la del referido acuerdo de reducción de capital, de 1997, adoptado cuando dicha sociedad tenía la forma de sociedad anónima.

**II**

Presentada la citada escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: El Registrador Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica. Defectos: Insubsanable el segundo y subsanables los restantes: 1) Don Vicente Palau Lledo no figura inscrito como administrador único de la Sociedad (artículos 11, 108 y 109 R.R.M.). 2) En los anuncios de convocatoria de la Junta no se ha observado lo dispuesto en el artículo 144.1.c) L.S.A. (Artículos 97 y 112 R.R.M. y Resoluciones de 19 de agosto de 1993, 1 de diciembre de 1994, 7 de marzo de 1997, 9 de enero de 1998 y 16 de noviembre de 1992). 3) No se acredita la publicación de los anuncios relativos a la reducción de capital (artículos 165 L.S.A., 170 R.R.M. y Resolución de 8 de junio de 1995). Sin perjuicio del derecho a la subsanación de los defectos anteriores y a obtener la inscripción del documento, el interesado podrá: A) O bien solicitar, en el plazo de quince días contados desde la notificación de la presente calificación, que se proceda a una nueva calificación del documento por Registrador sustituto, con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 1.039/2003, de 1 de agosto (BOE de 2 de agosto) y conforme al cuadro de sustituciones aprobado por Resolución de 1 de agosto de 2003 (BOE de 4 de agosto). B) O bien interponer recurso gubernativo, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la presente calificación, en los términos regulados en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, según la redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Madrid, 19 de febrero de 2004. El Registrador. Firma ilegible.

**III**

Don Vicente Palau Lledó, en nombre de «Grufivi, S. L.», interpuso recurso contra la anterior calificación, y alegó: Que no se entiende la referencia a los artículos 97 y 112 del Reglamento del Registro Mercantil, ya que se refieren al contenido del Acta, una vez celebrada la Junta, y, en ese caso el Registrador se está refiriendo a defectos del anuncio de convocatoria, en cuanto a las resoluciones indicadas. Que en los anuncios de convocatoria insertos en el BORME y en los dos periódicos anunciantes, al final de cada anuncio hay una nota de dice: «Están a disposición de las accionistas, balances, cuentas del ejercicio, así como informe de auditoría en domicilio social, previo aviso»; se entiende que esto corresponde a lo indicado en el artículo 144-1-c. de la Ley de Sociedades Anónimas. Que la reducción de capital se hace para restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio de la sociedad disminuido por pérdidas, que según el artículo 163 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas esta reducción de capital es obligatoria.

**IV**

El Registrador Mercantil, n.º XII de Madrid informó, con fecha 26 de marzo de 2004, y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 144, 1, c) de la Ley de Sociedades Anónimas, 97 y 112 del Reglamento del Registro Mercantil y las Resoluciones de esta Dirección General de 7 de marzo de 1997, 9 de enero de 1998 y 11 de noviembre de 1999.

1. Se presenta en el Registro escritura de elevación a público de acuerdos sociales de reducción de capital de una Sociedad Anónima transformada en sociedad limitada varios años después sin que se hay inscrito la transformación.

El Registrador, aparte de otros defectos ya subsanados, deniega la inscripción por el defecto de que no se reconoce el derecho de los accio-

nistas a examinar en el domicilio social el texto de la modificación propuesta y el informe sobre la misma ni la posibilidad de pedir el envío de una y otro.

El interesado recurre.

2. El defecto ha de ser confirmado. Como ha dicho esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), el derecho de información de los accionistas encuentra una de sus manifestaciones no sólo en la necesidad de que toda propuesta de modificación estatutaria se complemente con un informe, sino también en que dicha propuesta e informe puedan ser examinados por los accionistas con facilidad, sea en la propia sede social, sea fuera de ella, solicitando su entrega o envío gratuito, exigiendo el artículo 144, 1, c) de la Ley de Sociedades Anónimas que tal derecho la forma de ejercicio del mismo se expresen en la convocatoria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de abril de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**10917** *RESOLUCIÓN de 19 de abril de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Comunidad de Propietarios «Els Pins Park», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Jávea a inscribir una escritura de modificación de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don Vicente M. Patón Espí y don Javier Ferrer Navarro, como Presidente y Administrador de la Comunidad de Propietarios «Els Pins Park», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Jávea, don Andrés Colorado Castellary, a inscribir una escritura de modificación de propiedad horizontal.

**Hechos****I**

En escritura de 22 de julio de 2003, autorizada por el Notario de Albaida don Eulogio Jover Barber, el Presidente de la Comunidad de Propietarios del complejo urbanístico «Els Pins Park», compuesto por cincuenta y un bungalows, anuló la ampliación de los Estatutos de dicha Comunidad que había formalizado el promotor de la urbanización mediante escritura pública, y modificó el régimen de propiedad horizontal de la urbanización alterando las cuotas de participación en los diferentes elementos que integran la Comunidad, todo ello en ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios de 16 de septiembre de 2001. También interviene en el otorgamiento de esta escritura el Secretario, quien certifica que el referido acuerdo se adoptó por unanimidad de los propietarios presentes o representados en dicha Junta y que el mencionado acuerdo fue notificado a los propietarios no asistentes ni representados, sin que ninguno de ellos hubiera manifestado en plazo discrepancia alguna.

Según consta en la certificación de los referidos acuerdos de la Junta de Propietarios, incorporada a la escritura calificada, se acuerda por unanimidad de los presentes —con la abstención de determinado señor designado simplemente por un apellido— «que se restablezca la proporcionalidad entre la superficie de cada uno [de los bungalows] y el total de la superficie construida».

**II**

El título fue presentado en el Registro de la Propiedad de Jávea el 17 de septiembre de 2003, bajo asiento 321 del tomo 104 del Diario, fue objeto de calificación negativa parcial con fecha 4 de octubre de 2003, la cual fue notificada el 14 de octubre de 2003, y tras recibirse solicitud de los interesados de inscripción parcial, se procedió a inscribir la anulación de la ampliación de los Estatutos, pero se denegó la inscripción de la alteración de las cuotas de participación, con base en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

«Hechos: Por la escritura referida Don Vicente Manuel Patón Espi, como Presidente y Don Vicente Javier Ferrer Navarro, como Secretario, modifican el régimen de propiedad horizontal de la Urbanización Els Pins Park, de Teulada, alterando la cuota de participación en la Comunidad de los diferentes elementos que la integran. Se incorporan certificados expedidos por el Secretario de la Comunidad acreditativa –sic– de los cargos de Presidente y Secretario de la misma; del Orden del día de la Convocatoria de la Junta General en que se adoptaron los acuerdos; de los acuerdos adoptados por unanimidad de presentantes –sic– y representados, por la Junta General modificando las cuotas de los diferentes elementos y de la exposición pública del Acta de la Asamblea General prevista en el artículo 9, 1,) de la Ley de Propiedad Horizontal, a los efectos previstos en el artículo 17-1, párrafo 4.º

Defectos: Afectando la modificación de las cuotas de los diferentes elementos de la comunidad al contenido esencial del derecho de dominio, no consta el consentimiento individualizado de todos y cada uno de los que en el momento de la inscripción aparezcan en el Registro de la Propiedad como propietarios de los distintos elementos privativos; consentimiento que habría de constar en documento público para su acceso al Registro de la Propiedad.

Fundamentos de derecho: Artículos 3 y 8 y último inciso del apartado 2 del artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal; Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, Resoluciones de la Dirección General del los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 1999 y 23 de mayo de 2001, entre otras.

Siendo insubsanable el defecto señalado, no procede tomar la anotación preventiva de suspensión solicitada.

Contra la anterior calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del término de un mes a contar desde la fecha de la notificación en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, puede también instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, con el fin de que el Registrador que corresponda según dicho cuadro pueda calificar y despachar, bajo su responsabilidad, el documento referido.

Jávea, 25 de noviembre de 2003. El Registrador. Fdo.: Andrés Colorado Castellary.»

### III

Dicha calificación fue objeto de la pertinente notificación el día 9 de diciembre de 2003.

El 8 de enero de 2004, don Vicente M. Patón Espi y don Javier Ferrer Navarro, como Presidente y Administrador de la Comunidad de Propietarios «Els Pins Park» interpusieron recurso gubernativo frente a la referida calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: 1.º) En ninguno de los artículos de la Ley de Propiedad Horizontal y de la Ley Hipotecaria mencionadas como Fundamentos de Derecho de la calificación se menciona «el consentimiento individualizado» de todos y cada uno de los propietarios; en concreto, el artículo 8 atribuye la fijación de la cuota a la Junta de Propietarios, remitiéndose al artículo 5; y el artículo 3 indica expresamente que «las cuotas sólo podrán variarse por unanimidad», cosa que ocurre en este caso; 2.º) No ha lugar a la alusión al artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal relativo a la impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios, cosa que con la documentación aportada se demuestra que no ha ocurrido, pues el acuerdo fue adoptado por unanimidad de todos los asistentes presentes o representados, y los ausentes, transcurridos dos años desde la aprobación de los acuerdos, no solo «no han impugnado los acuerdos», sino que los han ratificado en la asamblea general de propietarios del año 2003; 3.º) Respecto del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, citado en la calificación, debe tenerse en cuenta que los otorgantes de esta escritura no pretenden transmitir o gravar ninguna propiedad; sólo corregir un error en el valor de las cuotas con el acuerdo unánime de todos y cada uno de los Propietarios; 4.º) Existe consentimiento individualizado de todos y cada uno de los Propietarios; y 5.º) Lo que se pretende inscribir no es una simple modificación de cuotas debida a un cambio de condiciones de las viviendas, sino la corrección de la escritura de obra nueva y división horizontal formalizada en 1980 por el Promotor; de modo que se restablezca ahora la proporcionalidad entre la superficie de cada uno y el total de la superficie construida.

### IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 27 de enero de 2004.

### V

Don Vicente M. Patón Espi, como Presidente de la Comunidad de Propietarios «Els Pins Park», y mediante escrito de 8 de junio de 2006, entre otros, solicitó que se dictara resolución expresa en el presente expediente.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 3, 5, 8, 9, 12, 14, 17 y 18 de la Ley de Propiedad Horizontal; 2, 3, 20, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 1991, 9 de noviembre de 1994, 9 de diciembre de 1997 y 13 de marzo de 2003; y las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de julio de 1966, 5 de mayo y 15 de junio de 1973, 27 de junio de 1995, 19 de febrero de 1999, 21 de septiembre de 2000, 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 30 de noviembre de 2006.

1. En el supuesto al que se refiere el presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura pública por la que se modifican las cuotas de participación en la comunidad que respecto de los diferentes elementos privativos se establecieron en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal de determinado complejo urbanístico. En el otorgamiento de esta escritura intervienen únicamente el Presidente de dicha comunidad, en ejecución de los acuerdos de la Junta de Propietarios, y el Secretario, que certifica que el referido acuerdo se adoptó por unanimidad de los propietarios presentes o representados en dicha Junta y que el mencionado acuerdo fue notificado a los propietarios no asistentes ni representados, sin que ninguno de ellos hubiera manifestado en plazo discrepancia alguna.

El Registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, al afectar la modificación de las cuotas de los diferentes elementos privativos al contenido esencial del derecho de dominio, es necesario que conste en documento público el consentimiento individualizado de todos y cada uno de los que aparezcan en el Registro como propietarios de los distintos elementos privativos.

2. El régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo –es decir un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente– y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo) y la copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja, entre cuyas características más destacadas se encuentran: Por una parte, la atribución a cada piso o local de «una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo», de suerte que dicha cuota «servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad» (artículo 3, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal). Y, por otro lado, la inseparabilidad e indisponibilidad de la cuota sobre «las partes en copropiedad» o elementos comunes, «que solo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable» (artículo 396, párrafo segundo, del Código Civil). En cambio, cada propietario puede disponer libremente de su derecho, sin separar los elementos que lo «integran» (artículo 3, párrafo último, de la Ley de Propiedad Horizontal).

Según la propia Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal –párrafo cuarto–, con base en esa idea, así como en la pretensión de llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto, «se regula el coeficiente o cuota, que no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se divide así económicamente en fracciones o cuotas».

3. Cabe recordar que, conforme a la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004, 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005), en materia de propiedad horizontal, debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, 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. Cfr., también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente). Ciertamente, en este último caso no podría inscribirse la modifi-

cación 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).

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

Por lo que se refiere a los supuestos en que, de modo análogo al presente caso, se modifican las cuotas de participación en la comunidad de propietarios establecidas en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, esta Dirección General se ha limitado a apuntar la doctrina general antes reseñada, pero sin prejuzgar si dicha modificación de cuotas es un acto colectivo de la Junta o se trata más bien de aquellos otros que requieren el consentimiento singular de todos los propietarios (cfr. la Resolución de 23 de mayo de 2001).

Por eso, para resolver la cuestión ahora planteada, debe analizarse la significación que tiene en la propia Ley la cuota de participación que es objeto de modificación en el acuerdo debatido.

Ciertamente, el propio artículo 3, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal previene que la cuota de participación podrá variarse «por acuerdo unánime»; y, por otra parte, el artículo 18, párrafo segundo, in fine, de la misma Ley (introducido mediante la Ley 8/1999, de 6 de abril) se refiere a «los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de la cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios».

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

Por ello se atribuye a la Junta de Propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (únicamente los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad) sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la norma primera del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite dicha norma legal; e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo tercero de la de la norma 2.<sup>a</sup> del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual –cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003–).

Ahora bien, para decidir si un acuerdo como el debatido en el presente recurso entra o no en ese ámbito de competencias de la Junta de Propietarios como acto colectivo de la misma, no puede olvidarse lo que la cuota de participación representa en el régimen de propiedad horizontal.

Como señaló la Resolución de 23 de julio de 1966, la cuota de participación de los titulares de cada departamento privativo puede tener diversas aplicaciones, tales como señalar la proporción en la propiedad total del edificio o en la distribución de gastos y cargas, sin que necesariamente sean idénticas dichas participaciones como claramente se desprende del [hoy vigente] artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal; y, aunque ni en la Ley Hipotecaria ni en la Ley de Propiedad Horizontal se hace referencia a la existencia de una cuota que fije la participación de cualquier propietario en los elementos comunes, es precisamente la proporción del

interés de los propietarios en estos elementos la que reviste mayor importancia, pues determinará su participación en los nuevos locales en caso de elevación del edificio, o en el solar si aquél se destruye, y por eso el artículo 396 del Código Civil destaca los dos elementos de esta especial propiedad: los pisos o locales –de propiedad independiente o separada– y los elementos comunes –en copropiedad–, por lo que estando el edificio compuesto de elementos comunes y de elementos independientes, la cuota de participación en aquéllos equivale a la participación en el edificio en su totalidad. Por ello, si se extinguiese el régimen de propiedad horizontal, en los casos señalados por la Ley, esa cuota de participación en relación con el total valor del inmueble se traduciría en una cuota de liquidación en consonancia con la de participación fijada (Resolución de 5 de mayo de 1970).

De esta significación jurídica de la cuota de participación se desprende, en vía de principio, que las modificaciones de la misma, en tanto en cuanto afecten al contenido esencial del derecho de dominio, habrán de realizarse con el consentimiento individual y singular de todos los propietarios afectados, en escritura pública, a falta de una norma en que la Ley atribuya expresamente a la Junta de Propietarios competencia para ello.

En efecto, se atribuye a la Junta competencia para la «fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados», «sin alteración de las cuotas restantes», en los casos de división, segregación, agrupación o agregación de los pisos o locales; y, aun en este caso, la Ley de Propiedad Horizontal exige la aprobación de la Junta «además del consentimiento de los titulares afectados» (cfr. artículo 8). Resulta evidente, también, que, en casos de desafectación de elementos comunes y subsiguiente venta de los mismos, la Junta podrá fijar o alterar las cuotas de propiedad del nuevo elemento privativo, con el consiguiente reajuste proporcional de las demás cuotas (cfr., por todas, las Resoluciones de 5 de mayo de 1970 y 15 de junio de 1973); y lo mismo cabe admitir en otros casos de creación de nuevos pisos o locales, siempre que de ello tampoco resulte alterado el contenido esencial del derecho de cada propietario en los términos preestablecidos en el título constitutivo –pues de lo contrario, será además necesario el consentimiento individual de los propietarios afectados– (cfr. artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Por otra parte, a la hora de establecer o modificar la respectiva contribución de los propietarios en los gastos generales o en gastos determinados –sea, v.gr., por las mejoras o menoscabos de pisos o locales a que alude el artículo 3, párrafo segundo, in fine, de la Ley de Propiedad Horizontal, sea por nuevas unidades edificadas, o bien respecto de nuevos gastos por creación de determinados servicios no previstos en el título constitutivo, etc.–, es indudable la competencia de la Junta. Según la doctrina jurisprudencial (cfr., por todas, las sentencias del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 1991 y 14 de diciembre de 2005), el sistema de distribución de los gastos generales que, en principio, ha de tener por base la cuota de participación fijada en el título de constitución en régimen de propiedad horizontal, puede ser modificado por medio de los Estatutos, en los que cabe establecer un régimen de participación distinto o incluso consignar ciertas exclusiones en favor de determinados elementos privativos (pisos o locales) del edificio, y así se desprende del apartado 1, letra e), del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, según el cual cada propietario contribuirá a los gastos generales «con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido»; de suerte que a ese sistema de distribución de gastos habrá de atenerse la Comunidad en tanto no sea modificado por la misma con observancia de los requisitos legales establecidos en la norma primera del artículo 16 [actual artículo 17] de la Ley de Propiedad Horizontal, que exige el acuerdo unánime de todos los propietarios que integran la Comunidad para poder modificar las reglas contenidas en los estatutos».

Precisamente es este tipo de acuerdos el contemplado por el párrafo segundo, in fine, del artículo 18, de dicha Ley (introducido mediante la Ley 8/1999, de 6 de abril), que se remite al mencionado artículo 9, relativo al sistema de distribución de gastos; y sobre los que se atribuye competencia expresamente a la Junta para adoptarlos, como órgano colectivo, mediante acuerdo unánime.

De cuanto antecede se desprende que, fuera de tales supuestos contemplados por la Ley, la modificación de la cuota, en tanto en cuanto afecta al derecho individual de cada uno de los propietarios de los pisos o locales como acontece en el presente caso, requiere el consentimiento individualizado y singular de los propietarios afectados, prestado en la escritura correspondiente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación del Registrador.

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, 19 de abril de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.