

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12809 *Resolución de 10 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad n.º 6 de Valladolid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado.*

En el recurso interpuesto por doña E. B. F. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Valladolid número seis, don Jorge Requejo Liberal, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el veintiséis de abril de dos mil siete ante el Notario de Madrid, doña Paloma Mozo García, bajo el número 699 de protocolo, se eleva a público un documento privado de venta de una mitad indivisa de una finca.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Valladolid número seis el día treinta de junio de dos mil nueve, asiento mil novecientos sesenta y ocho del Diario cuarenta y tres y fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Valladolid-6 Presentado por correo de nuevo el precedente documento (casi dos años después de la primera calificación), acompañado ahora de un elocuente, a la par que insuficiente, escrito redactado por quien afirma ser abogado encargado por una Gestoría, y previa calificación del documento, y después de examinar el contenido de los Asientos de este Registro de la Propiedad» al no haberse modificado la situación que provocó primera calificación, se reitera ésta en todos sus términos y se suspende la inscripción de la transmisión del dominio de la mitad indivisa de la finca a que se refiere el precedente documento porque las diferencias resultantes de su descripción (linderos, superficie y cuota) con respecto a lo que resulta del Registro, impiden concluir que se trate de la misma, máxime cuando la finca inscrita resulta de la constitución del edificio a que pertenece en régimen de Propiedad Horizontal» y no se justifica que se hayan cumplimentado los requisitos para la modificación del título constitutivo de dicho régimen. Las variaciones se practican en base a un dato contradictorio en el propio origen del mismo (Catastro), y haberse formado la finca por división horizontal de otra con expresa determinación de sus linderos, superficie y cuota de participación» Hechos 1.—Mediante escritura autorizada el veintiséis de abril de dos mil siete por la Notario de Madrid doña Paloma Mozo García se instrumenta la elevación a público de un documento privado de compraventa de la mitad indivisa de una vivienda que no se describe en el documento privado y, sin embargo, sí que se hace en la escritura con arreglo a unos datos que parecen extraídos exclusivamente del Catastro por las diferencias existentes entre lo que figura en el Registro de la Propiedad (donde se pretende su inscripción) y el propio contenido de la escritura. La finca se encuentra sujeta al régimen de propiedad horizontal del edificio a que pertenece, por lo que las variaciones en su superficie y cuota afectan al título constitutivo sin que se justifique que se ha seguido el procedimiento legalmente previsto para ello. Fundamentos de Derecho 1.—El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, con arreglo al cual: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». 2.—El artículo 143 (último párrafo)

del Reglamento Notarial- Los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la fe pública notarial sólo podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias. 3.—El artículo 298 del Reglamento Hipotecario 3.—: En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie. 4.—El artículo 170 del Reglamento Notarial. En los documentos sujetos a registro, el Notario hará la descripción de los bienes que constituyan su objeto expresando con la mayor exactitud posible aquellas circunstancias que sean imprescindibles para realizar la inscripción. A requerimiento de los otorgantes o cuando el notario lo juzgue conveniente, podrá añadirse cualesquiera otras circunstancias descriptivas no exigidas por la legislación registral, que faciliten una mejor determinación del objeto del negocio jurídico formalizado. Parece que nos encontramos en uno de los supuestos en que el Notario ha creído conveniente añadir otras circunstancias descriptivas no exigidas por la legislación registral y que, por lo tanto, no han de ser tenidas en consideración, sobre todo por la contradicción que plantean entre los datos obrantes en el Registro y en su propio origen (catastro). 5.—Entre Registro de la Propiedad y Catastro, destaca la diferente finalidad de ambas Instituciones, seguridad jurídica del tráfico inmobiliario para el Registro de la Propiedad, y fiscal para el Catastro. El objeto y naturaleza fiscal del Catastro, implica que deban incorporarse al mismo todas las parcelas o partes del territorio susceptibles de formar parte del hecho imponible de los impuestos que se soportan en el propio Catastro (fundamentalmente el I. B. I. y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos), por esa misma razón figuran en el Catastro, formando parte del mismo, aquellas parcelas que han alcanzado su configuración física en clara contravención de la legalidad o prescindiendo de ella. Esta situación de indiferencia legal, sin embargo, es imposible que se produzca en el Registro de la Propiedad pues les está vetado el acceso a la protección registral a todas aquellas modificaciones de la titularidad o de la configuración física de las fincas inscritas que no se hayan efectuado con estricta sujeción al ordenamiento jurídico vigente, pues la esencia del sistema es precisamente el control de la legalidad en el acceso al Registro de los actos que van a ser objeto de inscripción y posterior publicidad con los efectos de aseguramiento que el propio registro produce (régimen de propiedad horizontal en este caso). Al Catastro, como organismo fiscal que es, no le importa tanto si el que aparece como titular es o no el verdadero propietario, o la forma en que ha llegado a aparecer como tal, es decir el acceso a la titularidad no se basa en un procedimiento de garantías jurídicas, pues lo que realmente le interesa es que se satisfaga el impuesto devengado por el inmueble en concreto, con independencia de que quien lo haga sea o no su verdadero propietario, por esta razón se atribuye a los elementos independientes (viviendas) de un edificio en régimen de propiedad horizontal, la parte proporcional de las superficie de los elementos comunes, con total desconocimiento del régimen constituido y su consideración legal. No es posible concebir la seguridad jurídica en los resultados de un proceso (el catastral) que carece del necesario control de legalidad de los actos que acceden al mismo y en el que precisamente es una de las partes interesadas en el resultado del proceso (la propia Administración) quien toma las decisiones. Cuando nos referimos al Catastro, el interés predominante ha de ser el público, el de la Administración frente al de los particulares, lo que se consagra a través del procedimiento administrativo obligatorio y unilateral de creación del mismo, mientras que en el Registro el interés que predomina es el del tercero, el de aquél que puede ser perjudicado por un negocio jurídico al amparo de lo que el Registro publica, ya sea la Administración o un particular, y ambos están en pie de igualdad ante los pronunciamientos registrales, tanto para lo que les beneficie como para lo que les pueda perjudicar, terceros que en el presente caso se encuentran perfectamente identificados en las personas de los propietarios de las demás fincas que forman parte del edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, que se van a ver afectados por la atribución a la finca de una diferente superficie y cuota que la que figura en su inscripción y en el título constitutivo. Este criterio es el que manifiesta la ley reguladora

del Catastro (art. 3) cuando dice expresamente que su regulación en esta materia es exclusivamente a sus propios efectos «y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán». 6.—La rectificación de las cuotas correspondientes a cada uno de los elementos independientes de la propiedad horizontal, con afectar a estos, es uno de los requisitos esenciales del título constitutivo del régimen por lo que su modificación ha de sujetarse a los mismos requisitos que su constitución, a saber escritura pública o, sentencia judicial firme (art. 3 Ley Hipotecaria). Consentimiento unánime de todos los propietarios sujetos al régimen cuyo título constitutivo se modifica, (art 5 LPH). Los artículos 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.—Art 5º—El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes. En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución. Art 17.—Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas: 1.a La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad. (Sigue pie de recursos). Valladolid a seis de julio de dos mil nueve». El Registrador (firma ilegible).

III

Doña E. B. F. y don J. L. S. G. interponen recurso gubernativo mediante escrito de 30 de septiembre de 2009, remitido el día 1 de octubre y que tuvo entrada en el Registro el día 5 de octubre del mismo con arreglo a lo siguiente: «4.1.—La descripción incompleta de la finca vendida en el documento privado que se protocoliza no es obstáculo para la inscripción si en el cuerpo de la escritura se describe con todos los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23.07.1998), como así se hace en la referida escritura por la Notario autorizante tomando como base el título previo exhibido (Escritura de compraventa de fecha 27.12.1962, N.º 3.676 Prot. Sr. Hoyos de Castro), en cumplimiento de los arts. 170 y 172 Reglamento Notarial. 4.2.—No pueden existir dudas fundadas sobre la identificación de la finca, deducidas del cambio del nombre de la calle de situación (hoy García Lesmes n.º 5, antes General Ruiz n.º 11), que no puedan resolverse mediante consulta a los asientos registrales relativos a otros pisos del mismo edificio (cfr art. 18.1. L. H.): Basta citar que según resulta de las inscripciones 3a y 6a (última) del piso primero derecha Letra A (Finca registral n.º 23.162) de la misma casa, figura ésta sita en la calle García Lesmes n.º 5. Todo ello, sin considerar la eficacia que puede tener para la calificación registral la notoriedad de los cambios en el momenclator de las calles o de sus números de policía y sobre todo la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada. 4.3.—No es exacto que se hayan modificado en la referida escritura las circunstancias descriptivas del piso relativas a linderos, superficie y cuotas: a.—En cuanto a linderos: Se mantienen los que figuran en el antetítulo y en su inscripción, sin otra modificación que la que resulta de la actualización de la denominación de las calles de situación de la misma casa y de las casas colindantes y de sus números de policía en cuanto a sus linderos del frente, izquierda y derecha, a cuya actualización, que tiene por base la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura en la que así se expresa, está obligado el Notario autorizante (cfr. art. 171 R. N. vigente en la fecha del otorgamiento). Incluso en el supuesto, que se expone sólo a efectos dialécticos, de que se entendiera indebidamente que esta

actualización implicara una «alteración de linderos», la rectificación tendría apoyo legal en el art. 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre (vigente en este punto), tratándose como se trata de linderos fijos o de tal naturaleza que no existan dudas de la identidad de la finca, que evidentemente no pueden existir según lo antes expuesto en el párrafo 4.2. En todo caso, es impensable sostener con un mínimo fundamento, que esta actualización del nombre de las calles pueda entenderse como una pretendida modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal del edificio sujeta a los requisitos exigidos por los Art. 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, que solo serían de aplicación si se hubiera modificado el lindero de fondo o espalda referido a elementos de la misma casa (patios de luces, vivienda letra B y caja de escalera) en la constitución de su propiedad horizontal, que ha permanecido invariable. b.–En cuanto a superficie: No se ha producido ninguna modificación según los títulos. En la escritura calificada de 26.04.2007 y en su antetítulo inscrito de fecha 27.12.1962 consta la misma superficie 80,85 metros cuadrados, aunque por error puramente material intrascendente a estos efectos se refiere en la escritura a «centímetros» en vez de «decímetros» c- En cuanto a la cuota: No es cierto que se haya modificado. Tanto en el antetítulo y, por ende, en la inscripción, figura la misma cuota o porcentaje (5,35%) que consta en la escritura calificada. 4.4.–Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que debe ser estimada, que la omisión o defecto de las circunstancias descriptivas de una finca no constituyen obstáculo decisivo a la inscripción cuando la finca está plenamente identificada y no afecta a su régimen jurídico (Res. 02.07.1980 y 21.06.2004), sin perjuicio de que se haga constar el dato correcto u omitido en el acta de inscripción y en la nota puesta en el título si se estimara procedente. 4.5.–Por último, no puede ignorarse la inexistencia de terceros que pudieran resultar perjudicados por la inscripción denegada en cuanto que ambas otorgantes de la escritura calificada (vendedora y compradora) son precisamente las únicas titulares registrales y son ellas quienes han querido reflejar exactamente en la misma la transmisión producida en su día en documento privado y la realidad extrarregistral de datos identificadores del piso que constituye su objeto. certificado previo abono de derechos y suplidos registrales (ver Exponen III), constituyendo esta actuación del funcionario calificador una patente infracción de la disposiciones legales aplicables sobre esta materia (art. 322.2 Ley Hipotecaria y arts. 58 y 59 de la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) y sobre la exigencia de previo pago de honorarios y suplidos (cfr. art. 615 Reglamento Hipotecario), cuya actuación merece ser valorada desde el punto de vista del régimen disciplinario de los Registradores (art. 313 y siguientes Ley Hipotecaria y disposiciones aplicables), aunque no haya afectado a los recurrentes en cuanto al computo del plazo para recurrir, sin perjuicio de las molestias causadas por este proceder. 2.–Son datos relevantes para delimitar el fondo del asunto planteado por la calificación recurrida los siguientes que resultan de la escritura que constituye su objeto: 2.1.–El documento privado de fecha 5 de Enero de 1.967, que se ratifica, protocoliza y eleva a público, tiene por objeto la venta de la mitad indivisa del «piso sito en Valladolid, calle García Lesmes, N.º 5, piso cuarto, Letra A», que así se identifica sin contener su descripción registral completa, de cuyo Piso eran dueñas en proindiviso y por mitad doña E. (vendedora) y doña C. (compradora) B. F. 2.2.–La escritura calificada n.º 699/26 Abril 2007, contiene la descripción completa del referido piso en los términos que figuran en el antetítulo adquisitivo inscrito, cuya copia autorizada se exhibe al notario autorizante, según consta en la misma. 2.3.–El referido piso en la escritura calificada se identifica por su situación en la calle García Lesmes n.º 5 (antes llamada del General Ruiz n.º 11) y su descripción (superficie, linderos y cuota) coincide en un todo con la que figura en el antetítulo inscrito, sin más variación que la actualización del expresado nombre de la calle de situación en los linderos del frente (casa n.º 3 de la calle) e izquierda (calle de situación) y el n.º de policía de la calle del lindero de la derecha (casa n.º 2 de la misma calle de la Cadena), cuya actualización exclusivamente del nombre de calles y números de policía se justifica con la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la matriz. 3.–Sorprendentemente la calificación recurrida, que reitera con idéntico contenido otra anterior, suspende la inscripción pretendida

porque «Más diferencias resultantes de su descripción (linderos, superficie y cuotas) con respecto a lo que resulta del Registro impiden concluir que se trate de la misma finca», sin expresar cuáles sean esas concretas diferencias de la descripción, a pesar de las consideraciones que se hacen por el presentante en el escrito de solicitud que acompaña al documento presentado».

IV

Solicitado el preceptivo informe del Notario autorizante, se emite el día 13 de octubre de 2009 adhiriéndose a los argumentos utilizados por el recurrente en su escrito. El Registrador emitió informe el día 16 de octubre de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38, 243 y 322 de la Ley Hipotecaria; 3, 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de enero de 1994, 9 de marzo, 21 de junio y 29 de octubre de 2004, 11 de octubre de 2005 y 10 de febrero de 2006.

1. En el supuesto del presente recurso el título calificado está integrado por una escritura, autorizada el 26 de abril de 2007, de elevación a público de un documento privado de compraventa, fechado el 5 de enero de 1967, de la mitad indivisa de un piso perteneciente a un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, y en él son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

a) En el título presentado la descripción de la finca es la siguiente: «URBANA.–Número dieciséis.–Vivienda piso cuarto letra A derecha de la casa número cinco de la calle García Lesmes, antes número once de la calle General Ruiz, en Valladolid. Está situada a la izquierda del edificio, según se mira desde la calle de situación. Consta de cinco habitaciones, cocina, cuarto de aseo y servicio. Linda, según se entra en la vivienda desde la caja de la escalera: por el frente con casa número tres de la calle de la situación de Comunidad de Propietarios, antes número nueve de la calle del General Ruiz; derecha, casa número dos de la calle de la Cadena, de Comunidad de Propietarios, antes número cuatro de esta calle de Don Serapio Herrero; izquierda, calle de situación, antes del General Ruiz; Espalda.–patios de luces de la casa, vivienda letra B y caja de escalera. Mide ochenta metros, ochenta y cinco centímetros. La expresada actualización de linderos resulta de Certificación Catastral a la que se hará referencia. Tiene una cuota de participación de 5,35 por ciento».

b) En el documento privado protocolizado la finca se describe como «piso sito en Valladolid, calle de García Lesmes n.º 5, piso cuarto, letra A».

c) En la nota de calificación el Registrador hace constar que los linderos, cuota y superficie de la finca según el Registro son los siguientes: Frente, calle Cadena; Derecha, Vivienda C y patio; Izquierda, casa número 4 de la calle de la Cadena; Espalda, patio del fondo y escalera. Superficie, sesenta y cinco metros sesenta y siete décimos cuadrados. Cuota de participación de la finca en el régimen de propiedad, cuatro enteros, cincuenta centésimas por ciento.

2. La cuestión que se plantea en el presente recurso, basada en una previa cuestión más fáctica que jurídica, consiste en decidir si las diferencias descriptivas respecto de la finca entre las que figuran en el título calificado y las que constan en el Registro señaladas por el Registrador son o no de entidad suficiente para generar dudas acerca de la identidad de la finca.

3. El sistema de folio real que rige en nuestro sistema registral exige que todas las vicisitudes que afecten a una finca se practiquen en el folio abierto a la misma (cfr. artículos 1, 8, 9, 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario); de tal

manera que presupuesto básico de toda actividad registral y de la actuación de sus principios (cfr. artículos 9, 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria) es la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado con la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992 y 21 de junio de 2004, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9-1 de la Ley Hipotecaria y 51-Reglas 1ª a 4ª del Reglamento Hipotecario), y si bien cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, dicho obstáculo, por el contrario, sí existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.

Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resolución de 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 29 de diciembre de 1992 «siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización», lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) que imponen la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y desenvolvimiento de la institución registral (cfr. Resolución de 7 de enero de 1994).

4. En el caso que nos ocupa las dudas sobre la identidad de la finca del Registrador son plenamente justificadas. En el detallado cotejo que resulta de la documentación obrante en el expediente se ponen de manifiesto las siguientes diferencias descriptivas entre el título calificado y el Registro:

- a) Superficie de la finca: ochenta metros y ochenta y cinco centímetros cuadrados, según el título, y sesenta y cinco metros y sesenta y siete decímetros cuadrados, según el Registro;
- b) Cuota de participación en la propiedad horizontal: 5,35%, según el título, y 4,50%, según el Registro;
- c) Linderos: Frente: Casa número tres de la calle de situación de la Comunidad de Propietarios, antes número nueve de la calle del General Ruiz, según el título, y Calle Cadena, según el Registro; Derecha: Casa número dos de la calle de la Cadena, de Comunidad de propietarios, antes número cuatro de esta calle de Don Serapio Herrero, según el título, y Vivienda C y patio, según el Registro; Izquierda, calle de situación, antes del General Ruiz, según el título, y casa número 4 de la calle de la Cadena, según el Registro; y Espalda, patios de luces de la casa, vivienda letra B y caja de escalera, según el título, y patio del fondo y escalera, según el Registro.

Las modificaciones descriptivas que se introducen en el título respecto de la situación previamente inscrita afectan a elementos descriptivos básicos de la finca: linderos, superficie y, tratándose de finca en régimen de propiedad horizontal, a la cuota. Las alteraciones indicadas no aparecen justificadas ni acreditadas, ni se cumplen respecto de las mismas las exigencias para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal (cfr. artículos 3, 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal). Así, conforme al artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales debe contener una descripción no sólo del inmueble en su conjunto, sino también de cada uno de aquellos pisos o locales, en la que se habrán de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria, entre las que se incluyen

las relativas a su extensión y linderos, así como la planta en la que se hallaren, sus anejos, y la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, cuota que habrá de ser «determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial», con arreglo a los criterios que para su fijación se citan en el propio precepto (superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes), y cuya modificación, por afectar al título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, no puede ser realizada unilateralmente por el titular del respectivo piso o local, sino mediante el acuerdo unánime de la Junta de propietarios (cfr. artículo 17 n.º 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, modificado por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre).

5. Frente a ello no cabe invocar como soporte para la modificación pretendida la certificación catastral aportada, pues si bien la misma justifica el cambio de denominación de la vía pública en que se ubica el total inmueble a que pertenece el piso del que se transmite una cuota indivisa, por el contrario de la misma no resultan los concretos linderos del piso consignados en el título, y la superficie que figura en la misma es completamente distinta a la contenida en el mismo documento presentado, ni finalmente puede, por razón de su naturaleza (cfr. artículos 1 n.º 1 y 2 n.º 2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), llegar a suplir o enervar los requisitos impuestos por la Ley de Propiedad Horizontal antes indicados.

Esta Dirección ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 10 de junio de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.