

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21884 *Resolución de 31 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4 a inscribir una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don R. F. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Francisco Javier Gómez Jené, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 19 de marzo de 2025 ante el notario de Madrid, don Carlos Pérez Ramos, con el número 1.156 de protocolo, se formalizó por don R. F. C., como propietario de determinada finca, la declaración de obra terminada sobre ésta, descrita según los asientos registrales de la siguiente forma:

«Número dieciséis: buhardilla número cinco, situada en la planta quinta, de la casa en Madrid, señalada con el número (...) con vuelta a la calle de (...), por donde le corresponde el número (...)

Ocupa una superficie construida de veintisiete metros sesenta decímetros cuadrados, y consta de varias habitaciones y servicios.

Linda: por entrada, con caja de escaleras, patio del edificio y buhardilla número cuatro; al frente, casa número (...); a la derecha entrando, buhardilla número cuatro; y a la izquierda, casa sita en la calle (...)

Cuota: un entero treinta centésimas por ciento (...).

En dicha escritura se añadía que el propietario de dicha finca «en el año 2.019 realizó obras de ampliación de edificabilidad consistente en la construcción de una entreplanta denominada entrepiso y terraza, según la siguiente descripción:

Entreplanta de la planta quinta, destinada vivienda, con diversas dependencias y servicios, y terraza. Ocupando una superficie construida de doce metros con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados.

Las plantas se comunican interiormente mediante una escalera».

Asimismo se manifiesta que «efectuada la ampliación de obra nueva anterior, la descripción real de la finca es la siguiente, coincidente con los datos catastrales incorporados:

Número dieciséis: vivienda número cinco, situada en la planta quinta, de la casa en Madrid, señalada con el número (...), con vuelta a la calle de (...), por donde le corresponde el número (...)

Ocupa una superficie construida de cuarenta metros con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados.

Compuesta de:

Planta quinta, que consta de varias habitaciones y servicios, ocupando una superficie construida de veintisiete metros sesenta decímetros cuadrados.

Entreplanta de la planta quinta, destinada vivienda, con diversas dependencias y servicios, y terraza. Ocupando una superficie construida de doce metros con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados.

Las plantas se comunican interiormente mediante una escalera.

Linda: por entrada, con caja de escaleras, patio del edificio y buhardilla número cuatro; al frente, casa número (...); a la derecha entrando, buhardilla número cuatro; y a la izquierda, casa sita en la calle (...)

Cuota: un entero treinta centésimas por ciento (...).

Se incorporaba a la escritura una certificación técnica expedida por arquitecta el día 7 de marzo de 2025 en la que expresaba que se había construido «un entrepiso y modificado el tejado para la creación de una terraza» y «para todas las construcciones a declarar, la antigüedad es superior al plazo de cuatro años de caducidad de la acción de la Administración para ordenar la restauración de la legalidad urbanística». En la misma certificación se añadía que «de la inspección realizada (...) se deduce que la antigüedad estimada de la totalidad del inmueble es de más de 15 años».

Igualmente, se incorporaba a dicho título una certificación expedida por el secretario de la comunidad de propietarios, con el visto bueno del presidente, en la que consta lo siguiente (que es reproducción del artículo 8 de los estatutos de la propiedad horizontal):

«Que la/el propietaria/o de la buhardilla queda autorizada/o, sin limitación de tiempo y sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, para realizar las obras de reconstrucción que estimen convenientes o precisas, pudiendo modificar las techumbres, alterando o no el carácter abuhardillado de las mismas y elevando, si lo desean, la cubierta del edificio y abrir huecos para iluminación y ventilación, que se harán bajo la supervisión de técnico competente y cumpliendo lo exigido por el ayuntamiento.»

II

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

«Notario: Carlos Pérez Ramos.

Población: Madrid.

N P de Protocolo: 1156/2025.

Número de entrada: 3233/2025.

Número de asiento: 1554 Número de diario: 2025.

Hechos.

Primero. Se presenta telemáticamente con fecha 20.03.2025 la escritura que se dirá, aportando con fecha 27.03.2025 don R. F. C. copia autorizada de la misma con los justificantes de liquidación del Impuesto correspondiente.

Segundo. Dicha escritura recoge una “declaración de obra nueva terminada” sobre la finca 62.834, “buhardilla número cinco”, entidad número 16 de la división horizontal de la finca matriz 724, ubicada en la calle (...), con vuelta a la calle de (...), consistente –con el consiguiente aumento de superficie de los 27,60 m2 iniciales a 40,44 m2– en la modificación de la descripción de la finca con la creación de una “Entreplanta de la planta quinta, destinada vivienda, con diversas dependencias y servicios, y terraza. Ocupando una superficie construida de doce metros con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados”.

Tercero. En la escritura se protocoliza un certificado de declaración de obra nueva antigua expedido por doña M. O. R. P., colegiada número (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia, del que resulta que “para todas las construcciones a declarar, la antigüedad es superior al plazo de cuatro años de caducidad de la acción de la Administración para ordenar la restauración de la legalidad urbanística”.

Cuarto. También se protocoliza un certificado de la Comunidad de Propietarios de la calle (...) de fecha 4 de abril de 2019 suscrito por don A. N. S. y por don L. V. D., con las firmas legitimadas notarialmente por el Notario autorizante de la escritura con fechas 14 y 17 de marzo de 2025 respectivamente, haciendo constar en la diligencia de ratificación el Notario que don A. N. S. es el Presidente de la Comunidad de Propietarios y don L. V. D. es el Secretario de la misma.

En dicho certificado consta el siguiente párrafo:

“Que la/el propietaria/o de la buhardilla queda autorizada/o, sin limitación de tiempo y sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, para realizar las obras de reconstrucción que estimen convenientes o precisas, pudiendo modificar las techumbres, alterando o no el carácter abuhardillado de las mismas y elevando, si lo desean, la cubierta del edificio y abrir huecos para iluminación y ventilación, que se harán bajo la supervisión de técnico competente y cumpliendo lo exigido por el ayuntamiento.”

Fundamentos de Derecho.

Primero: En cuanto a los hechos segundo y cuarto antes consignados, establece el artículo quinto de la Ley de Propiedad Horizontal:

“El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos 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 (...)

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.

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.”

Las obras realizadas en la finca, tanto la creación de una entreplanta con la consiguiente ampliación de metros de la construcción, como la creación de una terraza, con la consiguiente apropiación de uso privativo de un elemento común –la techumbre o la cubierta del edificio– además de exceder con mucho la posible autorización consignada en el certificado de la comunidad de propietarios, que en parte, refleja el artículo 8 de los estatutos de dicha comunidad que constan inscritos en el Registro, implican la modificación de la descripción de la total edificación –metros construidos, entreplanta, nueva cubierta– así como el reconocimiento de un derecho de uso privativo de un elemento común –terrazza en la cubierta del edificio– que requieren acuerdo unánime y expreso de la Comunidad de Propietarios, que tiene que acreditarse en el Registro de la Propiedad conforme establece la normativa aplicable.

Segundo. En cuanto al hecho tercero estamos ante la solicitud de una ampliación de la obra nueva de la edificación por haber transcurrido más de cuatro años y entenderse prescrita la acción urbanística de restablecimiento de la legalidad. Pues bien, como ha declarado la Dirección Gral. De Seguridad Jurídica y Fe Pública –por todas, en su Resolución de 11 de junio de 2024– en el caso de los cambios de uso por antigüedad, y por analogía y extensión, aplicable en este caso: “para que opere la prescripción, como se ha visto, no sólo se necesita acreditar desde cuándo está destinada a vivienda, sino cuándo fueron las últimas reformas llevadas a cabo que culminaron la obra, plazo a partir del cual se computa la prescripción; y además debe acreditarse, como también se ha dicho, que ese uso no es contrario al planeamiento urbanístico, pues en otro caso no operaría la prescripción”.

Y sigue diciendo la Resolución: “la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles se condiciona a que tanto la normativa urbanística de aplicación como la jurisprudencia que la interpreta posibiliten la prescripción o caducidad de la acción de restablecimiento de legalidad respecto al uso, y que, caso de preverse en la normativa un plazo de prescripción, se acredite el transcurso de éste. En este sentido la Resolución de 25 de marzo de 2024 también señaló que la declaración responsable en cuanto constituye una manifestación del interesado en la que afirma, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos legales y técnicos establecidos para la realización de una actuación urbanística determinada, sólo tiene eficacia para permitir al que la realiza el inicio de la actividad de que se trate, sin necesidad de esperar a un control administrativo previo o posterior, cuando la legislación aplicable así lo permita para esa concreta actividad. Ahora bien, cuando esa actuación urbanística trasciende al interesado a través de su acceso al Registro de la Propiedad, pasando a poder afectar a terceros (ej. posibles adquirentes del local al que se ha cambiado el uso a vivienda, o de parte de un piso que ha sido dividido en varios), los cuales son ajenos a esa declaración responsable y a las manifestaciones que en ella se han vertido, la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario impone la necesidad, a efectos de inscripción registral, de la existencia de ese reiterado control administrativo de la misma. Todo ello nos conduce necesariamente a la exigencia, de cara a la inscripción en el Registro de la propiedad (donde sólo cabe que accedan actos y derechos plenamente válidos), de las obras nuevas y cambios de uso por antigüedad ex artículo 28.4 de la Ley del Suelo, de un acto de aprobación de la Administración sea expreso o mediante la conformidad de la Administración con la declaración responsable presentada al efecto”.

En el presente supuesto, pues, no consta Resolución de la Administración manifestando la conformidad o declarando que la nueva construcción sobre la finca no es contraria al planeamiento urbanístico, es decir a la legalidad urbanística vigente en el inmueble en cuestión. Hay que aportar la documentación solicitada.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho,

He resuelto

Suspender la inscripción del título presentado.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

El Registrador. Francisco Javier Gómez Jené Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Jené registrador/a titular de Registro de la Propiedad número cuatro de Madrid a día veintiuno de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. F. C. interpuso recurso el día 20 de mayo de 2025 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Primera. Sobre la naturaleza de la obra.

El Registrador fundamenta la suspensión en la supuesta necesidad de acuerdo unánime de la Comunidad de Propietarios para la modificación de la descripción de la finca y la atribución de uso privativo de un elemento común (cubierta/terraza). Sin embargo, en el presente caso no se está ante la creación de un nuevo uso privativo sobre la cubierta común, sino ante una obra interior de ampliación de la buhardilla, consistente en la habilitación de una entreplanta y la apertura de un espacio al exterior que, en la práctica y desde hace años, ha sido tolerado por la Comunidad y no ha supuesto alteración sustancial del régimen jurídico de la finca ni del uso común de la cubierta. Tanto es así que la terraza no ha sido computada a efectos de calcular los metros cuadrados construidos, de conformidad con el informe técnico del arquitecto.

Este informe técnico especifica que la terraza no forma parte de la superficie construida, en aplicación de la normativa urbanística aplicable.

La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha reconocido que, cuando se trata de actuaciones interiores o accesorias, que no afectan a la estructura general, ni suponen una apropiación exclusiva de elementos comunes en perjuicio de los demás propietarios, no es exigible la unanimidad para su inscripción, especialmente si la situación ha sido consentida de hecho y consolidada por el paso del tiempo (Resolución de 19 de noviembre de 2024). En este caso, la obra no ha supuesto una alteración sustancial del título constitutivo ni del régimen de propiedad horizontal, sino una adaptación interior ya tolerada y consolidada, sin oposición expresa de la Comunidad ni perjuicio para terceros.

Segunda. Sobre la autorización comunitaria.

La Comunidad de Propietarios otorgó certificación con fecha 4 de abril de 2019 con firmas legitimadas notarialmente, en la que se autoriza expresamente la realización de obras de reconstrucción, elevación de cubierta y apertura de huecos, lo que incluye implícitamente la ampliación ahora declarada. Dicha certificación debe considerarse como acto colectivo de consentimiento suficiente a los efectos del art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, en la medida en que no supone una alteración sustancial del régimen de elementos comunes ni del uso global del edificio, conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 9 de mayo de 2013) y la doctrina de la DGSJFP.

Este consentimiento comunitario es plenamente coherente y consistente con el artículo 8 de los Estatutos de la Comunidad, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, que expresamente autorizan a los propietarios de las fincas abuhardilladas, “sin limitación de tiempo y sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, para realizar las obras de reconstrucción que estimen convenientes o precisas, pudiendo modificar las techumbres, alterando o no el carácter abuhardillado de las mismas y elevando, si lo desean, la cubierta del edificio y abrir huecos para iluminación y ventilación”.

Tanto los Estatutos de la Comunidad como la certificación comunitaria otorgada en 2019 autorizan al propietario a realizar la obra de ampliación declarada sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios lo que refuerza la legitimidad y suficiencia del consentimiento otorgado, en línea con lo exigido por el art. 5 LPH y la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 9 de mayo de 2013). Por tanto, a estos efectos no cabe exigir el consentimiento unánime de la Comunidad de Propietarios como solicita el Registrador para la inscripción de la obra de ampliación.

En todo caso, la eventual afectación a elementos comunes no impide la inscripción de la obra por antigüedad, ya que la inscripción registral no prejuzga cuestiones civiles internas entre copropietarios, las cuales pueden ser objeto de debate y resolución en sede judicial si así lo estimaran oportuno los interesados (Resoluciones DGRN de 14 de octubre de 2002, 23 de junio de 2011, 19 de noviembre de 2024).

Segunda [sic]. Sobre la acreditación urbanística y la prescripción de la acción administrativa.

La obra cuya inscripción se solicita cuenta con certificación técnica expedida por arquitecta colegiada, acreditando una antigüedad superior a cuatro años, plazo que determina la prescripción de la acción administrativa de restablecimiento de la legalidad urbanística conforme al art. 236.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Registrador exige una resolución administrativa expresa de conformidad urbanística, pese a que se acredita la antigüedad de la obra superior a cuatro años y la inexistencia de expediente sancionador. Esta exigencia desnaturaliza la finalidad del régimen de inscripción por antigüedad previsto en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo y

en la doctrina reiterada de esa Dirección General (Resoluciones de 25 de noviembre de 2024; 1 de junio de 2023 y 29 de junio de 2021).

No consta la existencia de expediente administrativo de restauración de la legalidad ni resolución de infracción urbanística alguna sobre la finca. La ausencia de expediente sancionador durante más de cuatro años y la tolerancia administrativa son indicios claros de conformidad tácita con la situación consolidada, pues la Administración ha tenido oportunidad de reaccionar y no lo ha hecho.

Exigir una resolución expresa en estos casos vacía de contenido el régimen de prescripción y consolidación de situaciones de hecho, que precisamente busca dar seguridad y estabilidad a los derechos adquiridos por el transcurso del tiempo y la inactividad administrativa. Así lo ha reconocido la Dirección General, que ha reiterado que, una vez acreditada la prescripción, la inscripción registral debe ser posible sin necesidad de un pronunciamiento administrativo expreso, bastando con la inexistencia de anotación preventiva por expediente de disciplina urbanística y la acreditación de la antigüedad por los medios legales (certificación técnica, catastral, municipal o acta notarial).

La inscripción de la obra por antigüedad no prejuzga la legalidad urbanística de la construcción, ni implica una declaración de conformidad con el planeamiento, sino que se limita a reflejar una situación material consolidada y no susceptible ya de restauración administrativa (art. 28.4 TRLSRU; Resolución DGSJFP 1 de junio de 2023).

Tercera. Sobre la flexibilidad en la acreditación de la antigüedad y suficiencia de medios alternativos.

La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2023 y la de 29 de junio de 2021 insisten en que para la inscripción de obras nuevas antiguas no existe jerarquía entre los medios de acreditación de la antigüedad (certificación técnica, catastral, municipal o acta notarial), y que no es exigible una coincidencia total entre la descripción del título y la certificación catastral, salvo en los supuestos de inmatriculación. En el presente caso, la obra está suficientemente identificada y acreditada su antigüedad, por lo que no cabe exigir requisitos adicionales.

Cuarta. Sobre la intervención administrativa en la inscripción de obras antiguas.

La Dirección General ha reiterado (Resolución de 17 de enero de 2012) que la inscripción de obras antiguas puede practicarse con la sola justificación de la prescripción de la acción administrativa y la inexistencia de expediente de disciplina urbanística, notificando la inscripción al Ayuntamiento para que, en su caso, declare la situación de fuera de ordenación. No es necesario, por tanto, un pronunciamiento previo de la Administración, sino que la protección de la legalidad urbanística se garantiza mediante la notificación posterior y la posibilidad de reacción administrativa.

Quinta. Sobre la proporcionalidad, el principio de seguridad jurídica y la publicidad registral.

El principio de seguridad jurídica, consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución Española, exige que el acceso al Registro de la Propiedad refleje situaciones consolidadas y pacíficas, dotando de publicidad y protección a quienes han confiado en la estabilidad de los actos y omisiones de la Administración y de la Comunidad de Propietarios. La inscripción de la obra nueva por antigüedad no genera derechos frente a la Administración más allá de los derivados de la prescripción, y cualquier tercero puede consultar el historial registral y urbanístico de la finca, garantizándose así la transparencia y la protección del tráfico jurídico.

La exigencia de requisitos adicionales o de unanimidad expresa para la inscripción de una obra consolidada por el paso del tiempo, que no altera sustancialmente el título constitutivo ni afecta a derechos de terceros, resulta desproporcionada y contraria a la

finalidad del régimen de prescripción y a la seguridad jurídica que debe presidir el tráfico inmobiliario.

El acceso registral de situaciones consolidadas en el tiempo, que no perturban el orden público urbanístico ni los derechos de terceros, responde a la finalidad del Registro de la Propiedad de dotar de certeza y protección a los derechos inscritos, sin prejuzgar la legalidad urbanística ni las relaciones internas de la comunidad de propietarios (art. 1 LH; Resolución DGSJFP 1 de junio de 2023).»

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el día 10 de junio de 2024. En su informe manifestaba que, dado trasladado del recurso interpuesto al notario autorizante de la escritura calificada para formular alegaciones, éstas no se han recibido.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 1, 9, 10, 19 bis y 202 de la Ley Hipotecaria; 2, 3, 5, 7, 10, 12, 17, 24 y 26 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 45 a 55 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2009 y 13 de mayo de 2016; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de 1998, 2 de marzo de 2001, 26 de septiembre de 2002, 7 de abril de 2006, 7 de octubre de 2008, 22 de enero de 2009, 17 de octubre de 2010, 5 de mayo y 15 de junio de 2011, 10 de marzo y 12 de noviembre de 2012, 27 de noviembre y 16 de diciembre de 2013, 13 de enero de 2014, 8 de enero, 15 de febrero, 1 de marzo, 19 de abril y 20 de diciembre de 2016, 22 de marzo de 2017, 23 de marzo y 31 de octubre de 2018 y 2 de enero, 1, 4 y 23 de abril, 19 de julio y 4 y 5 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo, 2 de junio y 12 de noviembre de 2020, 28 de enero, 25 de febrero, 28 y 29 de junio, 20 y 29 de septiembre, 16 de noviembre y 22 de diciembre de 2021, 27 de junio y 31 de marzo de 2022, 2 y 21 de junio y 29 de noviembre de 2023, 11 de junio y 19 de noviembre de 2024 y 25 de junio y 12 de febrero de 2025.

1. Por la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se formalizó la declaración de obra terminada sobre una finca descrita como buhardilla de modo que su superficie se aumenta de 27,60 a 40,44 metros cuadrados mediante la creación de una «entreplanta de la planta quinta, destinada vivienda, con diversas dependencias y servicios, y terraza. Ocupando una superficie construida de doce metros con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados».

Se incorpora a la escritura una certificación técnica expedida por arquitecta el día 7 de marzo de 2025 en la que expresa que se ha construido «un entrepiso y modificado el tejado para la creación de una terraza» y «para todas las construcciones a declarar, la antigüedad es superior al plazo de cuatro años de caducidad de la acción de la Administración para ordenar la restauración de la legalidad urbanística». En la misma certificación se añade que «de la inspección realizada (...) se deduce que la antigüedad estimada de la totalidad del inmueble es de más de 15 años».

Asimismo, se incorpora a dicho título una certificación expedida por el secretario de la comunidad de propietarios, con el visto bueno del presidente, en la que consta lo siguiente (que es reproducción del artículo 8 de los estatutos de la propiedad horizontal):

«Que la/el propietaria/o de la buhardilla queda autorizada/o, sin limitación de tiempo y sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, para realizar las obras de reconstrucción que estimen convenientes o precisas, pudiendo modificar las techumbres, alterando o no el carácter abuhardillado de las mismas y elevando, si lo desean, la cubierta del edificio y abrir huecos para iluminación y ventilación, que se harán bajo la supervisión de técnico competente y cumpliendo lo exigido por el ayuntamiento.»

El registrador suspende la inscripción solicitada por los siguientes motivos: a) las obras realizadas en la finca, además de exceder con mucho la autorización de la comunidad de propietarios, que, en parte, refleja el artículo 8 de los estatutos de dicha comunidad que constan inscritos en el Registro, implican la modificación de la descripción de la total edificación –metros construidos, entreplanta, nueva cubierta– así como el reconocimiento de un derecho de uso privativo de un elemento común –terrazza en la cubierta del edificio– que requieren acuerdo unánime y expreso de la comunidad de propietarios, que tiene que acreditarse en el Registro de la Propiedad conforme establece la normativa aplicable, y b) en cuanto a la inscripción solicitada por haber transcurrido más de cuatro años y entenderse prescrita la acción urbanística de restablecimiento de la legalidad, no consta resolución de la Administración manifestando la conformidad o declarando que la nueva construcción sobre la finca no es contraria al planeamiento urbanístico.

El recurrente alega, en síntesis: a) que no se trata de la creación de un nuevo uso privativo sobre la cubierta común, sino de una obra interior de ampliación de la buhardilla, consistente en la habilitación de una entreplanta y la apertura de un espacio al exterior que, en la práctica y desde hace años, ha sido tolerado por la comunidad y no ha supuesto una alteración sustancial del título constitutivo ni del régimen de propiedad horizontal; b) que tanto los estatutos de la comunidad como ésta según la certificación incorporada autorizan al propietario a realizar la obra de ampliación declarada sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, y c) que, según la doctrina de esta Dirección General, la inscripción de obras antiguas puede practicarse con la sola justificación de la prescripción de la acción administrativa y la inexistencia de expediente de disciplina urbanística, notificando la inscripción al Ayuntamiento para que, en su caso, declare la situación de fuera de ordenación; sin que sea necesario, por tanto, un pronunciamiento previo de la Administración, sino que la protección de la legalidad urbanística se garantiza mediante la notificación posterior y la posibilidad de reacción administrativa.

2. En cuanto al primero de los defectos invocados por el registrador, no cabe sino recordar que este Centro Directivo, en Resoluciones de 8 de enero de 2016, 31 de octubre de 2018, 19 de julio de 2019, 20 de septiembre y 16 de noviembre de 2021, 27 de junio de 2022 y 19 de noviembre de 2024, entre otras, ha afirmado que, tratándose de un elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal, se admite la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario (*vid.* artículo 7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal).

Ya en las Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 20 de febrero de 1989, entre otras, puso de relieve que en la propiedad horizontal la necesidad de armonizar la tendencia a la plena autonomía de los derechos recayentes sobre los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente (configurados en la ley como propiedad separada –artículos 1 y 3–), con la ineludible interdependencia objetiva y recíprocas limitaciones derivadas de la unidad física del edificio en su conjunto, no se opone, en sede de utilización de los elementos privativos, al mantenimiento de los principios informantes del derecho de propiedad, cuya delimitación se verifica a partir de un señorío

potencialmente absoluto sobre el que se proyectan los límites legales en forma de prohibición u obligación.

Pero la modificación en la descripción de un elemento privativo, si excede de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo de la junta de propietarios por la mayoría de éstos que en cada caso proceda de acuerdo con dicha ley (*vid.* artículos 5 y 17, apartados 4, 6 y 8, de la Ley sobre propiedad horizontal).

En el presente caso, la modificación que se pretende hacer constar en el Registro, con creación incluso de una terraza, excede del ámbito de las alteraciones permitidas según la norma estatutaria transcrita, y requiere el acuerdo de la junta de propietarios, si bien no es necesaria la unanimidad –como entiende el registrador– sino que debe estimarse suficiente que sea aprobada con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación –*vid.* artículos 10.3.b) y 17, apartado 4, de la Ley sobre propiedad horizontal–.

3. En relación con el segundo de los defectos expresados en su calificación por el registrador, este Centro Directivo ha puesto de manifiesto recientemente (*vid.* Resolución de 12 de febrero de 2025) que no es en absoluto indiferente o irrelevante la vía jurídica, de entre las ofrecidas en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada.

Como exige este precepto, cuando se acude a la vía del artículo 28.1 de dicha ley, lo procedente es la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo. Además, tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos: a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios, y b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

Si se opta por la vía del artículo 28.1 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Registro publica la inscripción de la obra nueva conforme con los requisitos urbanísticos plasmados en la licencia municipal.

Por el contrario, si se opta por la vía del artículo 28.4 de la misma ley la inscripción de la obra nueva se realiza sobre la inicial premisa de que se trate de obras respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

Pero en este concreto supuesto, el apartado c) de este artículo 28.4 dispone que «cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario».

Por eso, es importante dejar claro, en los supuestos de inscripción de obra nueva por antigüedad, tanto en la certificación de despacho como en la del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, como en cualquier otra publicidad que con posterioridad se expida, que se ha notificado al Ayuntamiento para que éste dicte la resolución procedente sobre la situación urbanística de la edificación y las posibles limitaciones a que pueda sujetarse el derecho de propiedad y proceda a solicitar su constancia registral por nota marginal.

Así se deduce con toda claridad del apartado b) del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que «los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación».

De esta forma, se evita que se genere una falsa apariencia de legalidad respecto de terceros, de manera que ningún adquirente posterior pueda desconocer, desde la misma inscripción de la obra, que el objeto del derecho inscrita está pendiente de una fiscalización administrativa de la que puedan resultar limitaciones sobre el derecho de propiedad.

Es el otorgante suficientemente informado quien debe valorar adecuadamente las ventajas e inconvenientes de optar por la vía prevista en el número 1 o por la del número 4 de dicho precepto y tomar una decisión para la que no debería atender simplemente a la aparente ventaja o facilidad que ofrece al artículo 28.4 en cuanto a la reducción de requisitos documentales exigibles en comparación con los del artículo 28.1.

En el presente caso, es indudable que se ha optado por la vía del artículo 28, apartado 4, y se ha acreditado por alguno de los medios previstos en dicho precepto el transcurso del plazo de ejercicio de la acción de restablecimiento de legalidad respecto a las obras declaradas. Y, frente a lo que afirma el registrador en su calificación, no es aplicable la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción del cambio de uso o destino de fincas integradas en edificios ya declarados (*vid.* Resolución de 11 de junio de 2024, entre otras), pues esta doctrina se fundamenta en que, dado el carácter no contradictorio del procedimiento registral y el hecho de que se trate de actuaciones interiores que, en muchos casos, solo podrán ser conocidas por el Ayuntamiento tras su comunicación registral, como primer signo exterior, es necesario exigir, como medio de prueba del carácter consolidado de ese cambio de uso o destino de la finca, el oportuno certificado del órgano administrativo competente en materia de disciplina urbanística (*vid.* la reciente Resolución de 25 de junio de 2025).

Por ello, el defecto no puede ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar parcialmente el recurso en cuanto al primero de los defectos impugnados, si bien en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho, y estimarlo en cuanto al segundo de los defectos objeto de impugnación.

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, 31 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.