

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5173 *Resolución de 19 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Huércal-Overa por la que se suspende la inscripción de una escritura mediante la que se rectifica la descripción de diferentes elementos privativos de una propiedad horizontal inscrita.*

En el recurso interpuesto por don D. O. P., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Inversiones y Gestiones Huércal-Overa, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Huércal-Overa, doña María de la Asunción Fernández Aguirre, por la que se suspende la inscripción de una escritura mediante la que se rectifica la descripción de diferentes elementos privativos de una propiedad horizontal inscrita.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 22 de mayo de 2025 por el notario de Vera, don Francisco Vidal Martín de Rosales, con el número 2.047 de protocolo, la mercantil «Inversiones y Gestiones Huércal-Overa, SL» rectificaba la descripción de 8 de los elementos privativos de un edificio en régimen de propiedad horizontal, que contenía una escritura otorgada anteriormente el día 27 de mayo de 2005 ante el notario de Huércal-Overa don Eduardo Echeverría Soria, con el número 676 de protocolo, y que ya había sido inscrita en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa.

Dicha modificación de descripción se llevaba a cabo, según se exponía en la escritura, tras la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Huércal-Overa, publicado en el «Boletín Oficial de la Provincia» el día 17 de diciembre de 2012, para ajustarse más a su realidad física, sin alterar ninguna superficie, cuota o linderos. La modificación consistía en que el anejo de cada uno de los elementos modificados que antes se describía como «trastero tipo [x], en la planta de buhardilla, del edificio...», ahora se describía como «buhardilla tipo [x], en planta bajo cubierta, permitida por la encima de la altura máxima, según el artículo 51 del PGOU de Huércal-Overa, del edificio...», y en añadir después de la superficie de dichos anejos lo siguiente: «distribuida interiormente en zonas, cumpliendo las condiciones constructivas, estéticas y ambientales, contando con iluminación y ventilación directa».

A efectos de «validar la modificación de los elementos descritos en la escritura», según se expresaba en la escritura, el compareciente entregaba un informe realizado por el arquitecto don A. B. F., cuya firma electrónica legitimaba el notario autorizante, y cuya copia quedaba incorporada a la escritura.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria,

ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por apreciar el defecto que se basa en la consideración de los siguientes:

Hechos.

Se presenta escritura complementaria de otra de obra nueva y división horizontal, por la que la entidad Inversiones y Gestiones Huércal-Overa, SL procede a modificar la descripción de ocho predios de dicha división horizontal, correspondiéndose con las fincas registrales número 49829, 49831, 49833, 49859, 49861, 49863, 49865 y 49867.

Primero. Las finca registrales número 49829, 49831 y 49859 se encuentran inscritas a nombre de personas distintas de quien comparece en la precedente escritura, por lo que la entidad Inversiones y Gestiones Huércal-Overa, SL carece de legitimación y poder de disposición las mismas.

Segundo. Se efectúa una modificación en la descripción de los elementos previstos en la Licencia de obras como “despachos”, figurando en el título constitutivo inscrito de la división horizontal como “despachos con un trastero como anejo inseparable en planta de buhardilla”, pretendiéndose ahora su descripción como “despacho número... con anejo inseparable del mismo: buhardilla tipo..., en planta bajo cubierta, permitida por encima de la altura máxima, según el artículo 51 del PGOU de Huércal-Overa,...”. No se acompaña la preceptiva autorización administrativa que permita el cambio de descripción, toda vez según la RAE, buhardilla se define como: “Parte de un edificio situada inmediatamente debajo del tejado, con techo en pendiente y destinada a vivienda.” Por tanto no queda justificada la modificación pretendida por figurar inscrito el trastero como anejo inseparable en planta de buhardilla pues no es lo mismo “buhardilla” que “trastero en planta de buhardilla”. Es necesaria autorización administrativa que permita la modificación de descripción o licencia de cambio de uso si es lo que se pretende con tal modificación.

Tercero. Se trata de una modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal, que requiere el acuerdo de la comunidad de propietarios previsto en la Ley de Propiedad Horizontal.

A estos hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

– Artículo 20 de Ley Hipotecaria: Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Artículo 1259 Código Civil.

– El cambio de uso: es equiparable a la modificación de la declaración de obra nueva, como elemento definitorio del objeto del derecho, y por tanto, su régimen de acceso registral se rige por el artículo 28 LS. R. 11 de junio de 2024 entre otras.

– Artículo 17.2 de la Ley de Propiedad horizontal.

En su virtud,

Acuerda,

Suspender la inscripción interesada en el precedente documento.

Contra la presente Calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Asunción Fernández Aguirre registrador/a titular de Registro de la Propiedad Huércal-Overa a día ocho de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. O. P., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Inversiones y Gestiones Huércal-Overa, SL», interpuso recurso el día 19 de agosto de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Sobre la supuesta falta de legitimación (tracto sucesivo).

Afirma la calificación que las fincas n.º 49829, 49831 y 49859 no constan inscritas a nombre de la mercantil recurrente, y que por tanto no existe legitimación dispositiva para alterar su descripción registral.

Sin embargo, esta objeción no afecta al fondo del recurso, toda vez que:

– Las modificaciones descriptivas de los elementos registrales no suponen acto traslativo ni dispositivo sobre el dominio, sino una mera adecuación del contenido registral a la realidad edificatoria ya aprobada y formalizada.

– Se ha solicitado la inscripción de la escritura respecto de todas las fincas, sin perjuicio de que el asiento sólo se practique sobre aquellas cuya titularidad ya consta a nombre de la sociedad otorgante.

En consecuencia, este defecto debe reputarse subsanable y ajeno al núcleo del presente recurso, cuyo objeto se centra en los otros dos fundamentos de la calificación: el supuesto cambio de uso sin autorización administrativa y la pretendida necesidad de acuerdo comunitario.

Segundo. Sobre la supuesta falta de autorización administrativa para cambio de uso o descripción.

La Registradora sostiene que la modificación en la denominación del anejo –de “trastero” a “buhardilla”– implica un cambio de uso urbanístico, para el que se requeriría autorización administrativa.

Esta conclusión es errónea de pleno derecho, por las siguientes razones:

1. No existe cambio de uso alguno, sino una mera precisión descriptiva conforme a la realidad urbanística legal y autorizada. Tal y como se justifica en el informe técnico del arquitecto D. A. B. F. (...), el término “buhardilla” no presupone un uso específico, sino una localización física en el espacio bajo cubierta.

2. El artículo 51 del PGOU de Huércal-Overa (...), en su redacción aplicable tras la Innovación n.º 6 (BOP Almería, de 12 de diciembre de 2012), permite expresamente las construcciones anexas por encima de la altura máxima, tales como trasteros o lavaderos, vinculados inseparablemente a los elementos inferiores, lo que precisamente sucede en este caso.

3. La nueva descripción se limita a reflejar lo ya ejecutado y aprobado mediante licencia y certificado final de obra, haciendo constar que dicho espacio:

- Cumple con las condiciones constructivas, estéticas y ambientales exigidas.
- Se encuentra distribuido interiormente en zonas, con iluminación y ventilación directa.
- Constituye una buhardilla en planta bajo cubierta, lo que no desnaturaliza su carácter de anejo accesorio vinculado.

4. En todo caso, se solicitó formalmente al Ayuntamiento autorización para la modificación de la descripción (Registro de Entrada n.º 9903 de fecha 18 de septiembre de 2024), sin que a la fecha se haya emitido resolución administrativa.

Conforme al artículo 24.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, transcurrido el plazo legal de seis meses sin resolución expresa, la solicitud se entiende estimada por silencio administrativo positivo, al no concurrir ninguna causa de exclusión legal ni razón imperiosa de interés general que justifique un silencio desestimatorio.

Por tanto, debe reconocerse que la autorización administrativa ha sido obtenida por el efecto del silencio administrativo estimatorio, lo que deja sin sustento el defecto señalado.

Tercero. Sobre la presunta necesidad de acuerdo de la comunidad de propietarios.

Sostiene la Registradora que la modificación en la descripción de determinados elementos privativos exige el acuerdo de la comunidad de propietarios conforme al artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, al entender que se trata de una modificación del título constitutivo.

Tal conclusión no puede compartirse, pues no concurre en este caso ninguno de los presupuestos fácticos ni jurídicos que exigen acuerdo comunitario, por las siguientes razones:

1. No se modifica ni el uso ni el destino de los elementos privativos afectados, ni se altera su configuración estructural, ni se produce modificación alguna en las cuotas de participación o en la configuración de los elementos comunes. Se trata, exclusivamente, de una actualización terminológica y física de la descripción, adaptándola a la realidad urbanística y constructiva aprobada y ejecutada conforme al PGOU.

2. El cambio de la denominación de “trastero en planta de buhardilla” a “buhardilla en planta bajo cubierta” no implica innovación del régimen de propiedad horizontal, sino una mera adecuación del lenguaje jurídico-registral a la configuración arquitectónica existente, reconocida expresamente en el proyecto visado, la licencia de obras, el certificado final y el informe técnico aportado.

3. La descripción modificada no afecta en modo alguno a derechos de terceros ni al equilibrio del conjunto de la propiedad horizontal, razón por la cual su inscripción no requiere autorización ni acuerdo de la comunidad, en tanto no supone una alteración jurídica del régimen general.

4. Sostener lo contrario –esto es, subordinar la actualización de una descripción técnica a la voluntad de una junta no convocada– supondría una extralimitación del principio de autonomía comunitaria, lesionando el derecho del propietario a inscribir la descripción real, exacta y actualizada de su finca, con clara vulneración del principio de salvaguarda del tráfico y de la función legitimadora del Registro.

Por tanto, la exigencia de acuerdo comunitario deviene jurídicamente improcedente, no encontrando cobertura ni en la Ley de Propiedad Horizontal ni en la Ley Hipotecaria, y deviniendo contraria a los principios de legalidad, seguridad jurídica y libertad de contratación.

Cuarto. Sobre la doctrina registral y la finalidad del registro.

La calificación recurrida incurre en una interpretación excesivamente rigorista, formalista hasta el extremo, y desconectada de la finalidad del Registro de la Propiedad y del principio de legalidad urbanística. Resulta incomprensible que un simple cambio de denominación técnica, plenamente respaldado por documentación suscrita por técnico competente, amparado en el planeamiento vigente y carente de toda repercusión sustantiva sobre el uso, los derechos de terceros o el régimen jurídico del inmueble, acabe enredado en un juicio registral de oportunidad que bloquea su inscripción.

El Registro de la Propiedad no puede asumir el papel de censor o supervisor urbanístico, ni reinterpretar las normas del planeamiento ni sustituir al órgano administrativo competente, y mucho menos dificultar la inscripción de títulos válidamente otorgados por razones nominalistas o terminológicas.

En el presente caso, el cambio propuesto:

– Se apoya en documentación técnica acreditativa y en informe suscrito por arquitecto colegiado.

- Refleja una situación física y edificatoria legalmente ejecutada conforme al planeamiento vigente.
- No altera ni el uso urbanístico, ni el régimen de propiedad horizontal, ni los derechos inscritos de terceros.

Resulta jurídicamente inaceptable que una mera precisión en la denominación de un anejo, dentro de los márgenes permitidos por el PGOU y sin ningún efecto sustantivo, sea tratada como una modificación sustancial y, por tanto, vetada a su acceso registral. Esta postura desnaturaliza la función del Registro como garante del tráfico jurídico inmobiliario y convierte el procedimiento registral en un obstáculo burocrático carente de sustento legal.

Excluir su inscripción supone una clara vulneración del principio de salvaguarda del tráfico jurídico y del derecho a la inscripción de derechos reales válidamente constituidos, consagrado en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria. El criterio sostenido por la Registradora, si se aceptara, abriría la puerta a una forma de inseguridad jurídica absolutamente incompatible con un sistema registral moderno, ágil y subordinado únicamente al imperio de la ley.

Por todo ello,

Suplica a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

Que, teniendo por presentado este recurso, lo admita, y en su virtud, acuerde revocar la calificación negativa de fecha 8 de julio de 2025, notificada el 15 de julio, y ordenar al Registro de la Propiedad de Huércal-Overa la inscripción de la escritura complementaria otorgada el 22 de mayo de 2025 por Inversiones y Gestiones Huércal-Overa SL, en cuanto a las fincas cuya titularidad lo permita».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota calificación en el que, además, expresaba que a su juicio la interposición del recurso era extemporánea, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 y 149.1.8.^a de la Constitución Española; 348 y 349 del Código Civil; 1, 9, 18, 20, 38, 40 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 11, 12, 15 y 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; 5, 7, 14 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 24 y 30 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 45 y 48 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; 304 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; la Sentencia de Pleno del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2006, 20 de septiembre de 2007, 20 de octubre y 27 de noviembre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 4 de marzo, 25 de junio y 1 y 9 de octubre de 2013, 3 de septiembre y 3 de diciembre de 2014 y 5 de mayo de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 25 de septiembre de 1991, 23 de marzo de 1998, 26 de enero de 2002, 15 de julio, 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 8 de julio de 2015, 19 de julio, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016, 18 de abril de 2017,

27 de junio y 13 de diciembre de 2018 y 27 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección general de Seguridad Jurídica y Fe pública de 21 de julio de 2021, 23 de mayo de 2023 y 9 de abril de 2024.

1. La cuestión a resolver en este expediente consiste en síntesis en determinar si para rectificar la descripción de unos elementos privativos de una propiedad horizontal, sustituyendo lo que antes se describía como «trastero, en planta de buhardilla» por «buhardilla, en planta bajo cubierta», es necesario que preste su consentimiento el titular registral de las finca que han de ser rectificadas, si es necesario o no acreditar la obtención de autorización administrativa que permita el cambio de descripción –y en su caso si se podría entender autorizado por silencio administrativo positivo–, pues supone un cambio de uso a juicio de la registradora, y si es necesario o no el acuerdo de la comunidad de propietarios previsto en la Ley sobre propiedad horizontal para tal rectificación de descripción, entendiendo la registradora que es necesario por suponer una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal.

2. Con carácter previo, es necesario analizar una cuestión que plantea la registradora en su informe, que es la posible interposición del recurso fuera del plazo legalmente establecido para su interposición.

Según la registradora, en el presente caso la calificación fue notificada el día 8 de julio de 2025 y el recurso se presentó en la sede del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el «dieciocho de agosto de dos mil veinticinco» –si bien según la documentación que obra en el expediente el recurso tuvo entrada en la Sede Electrónica del Ministerio el día 14 de agosto de 2025–, teniendo entrada en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa el día 19 del mismo mes, por lo que, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual el recurso deberá interponerse en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación, a su juicio el recurso ha sido interpuesto fuera de plazo.

El recurrente, en cambio, manifiesta en su escrito de recurso que la calificación negativa le fue notificada con fecha 15 de julio de 2025, por lo que, según esta versión, el recurso habría sido interpuesto en plazo, dado que como se ha dicho tuvo entrada en el Ministerio el día 14 de agosto de 2025.

Teniendo en cuenta que la registradora manifiesta que notificó la calificación el día 8 de julio de 2025, pero no acredita esta circunstancia –si bien es cierto que tampoco el recurrente acredita que se le notificara más tarde, el día 15 de julio de 2025–, y en aplicación del principio «in dubio pro actione», así como por razones de economía procesal, que evitarían que se tuviese que emitir una nueva de calificación y en su caso interponer un nuevo recurso, procede tener por presentado el recurso en plazo y en consecuencia admitirlo y valorar el fondo de la cuestión.

3. El primer defecto señalado por la registradora en su nota de calificación consiste en que tres de los elementos privativos cuya descripción se pretende rectificar, fincas registrales números 49.829, 49.831 y 49.859, figuran inscritos a favor de personas distintas de la mercantil que comparece en la escritura, de modo que la entidad «Inversiones y Gestiones Huércal-Overa, SL» carece de legitimación y poder de disposición las mismas.

No queda claro en el escrito de recurso si este defecto es o no objeto de recurso, porque por un lado, el recurrente, al principio de su escrito, afirma que mediante el recurso se combaten los tres defectos en los que se sustenta la nota de calificación, pero por otro lado, en el primer punto de su escrito de recurso afirma que «este [primer] defecto debe reputarse subsanable y ajeno al núcleo del presente recurso, cuyo objeto se centra en los otros dos fundamentos de la calificación: el supuesto cambio de uso sin autorización administrativa y la pretendida necesidad de acuerdo comunitario», y al final de dicho escrito solicita que se ordene la inscripción «en cuanto a las fincas cuya titularidad lo permita».

Parece por lo tanto que el recurrente asume que es necesario que preste su consentimiento para la rectificación de descripción el titular registral de las fincas cuya descripción se pretende rectificar y que no es objeto de recurso este primer defecto.

En cualquier caso, procede confirmar la nota de calificación en cuanto a este primer defecto, conforme lo exigen los principios hipotecarios de tracto sucesivo y legitimación registral que resultan de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria. Alega el recurrente que las modificaciones descriptivas de los elementos registrales no suponen acto traslativo ni dispositivo sobre el dominio, sino una mera adecuación del contenido registral a la realidad edificatoria ya aprobada y formalizada; pero con independencia de ello, modificar la rectificación de la descripción de la finca supone modificar el objeto del derecho de dominio que recae sobre ella, para lo cual es necesario el consentimiento del titular registral, con arreglo a los artículos citados. Recogiendo estos mismos principios, el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria establece que cuando la inexactitud del Registro procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En consecuencia, este defecto debe confirmarse.

4. El segundo defecto señalado por la registradora en su nota de calificación es que no es posible rectificar la descripción de las fincas conforme a lo solicitado sin acreditar la obtención de autorización administrativa para ello, por suponer un cambio de uso.

Considera el recurrente que no existe cambio de uso alguno, sino una mera precisión descriptiva conforme a la realidad urbanística legal y autorizada, ya que como se justifica en el informe técnico del arquitecto que acompaña, el término «buhardilla» no presupone un uso específico, sino una localización física en el espacio bajo cubierta.

Tiene razón el recurrente que el término buhardilla queda definido en función del lugar o espacio físico que ocupa. Sin embargo, en el Registro figuran descritos los anejos de las fincas como «trastero, en la planta de buhardilla» y ahora se pretende rectificar su descripción, de modo que figuren como buhardilla, en planta bajo cubierta». Es decir, ya antes de su descripción consta que estos anejos se encuentran situados en la planta de buhardilla.

En cambio, con la rectificación de la descripción se suprime el término «trastero», el cual sí que queda definido en función de su destino: trastero es el lugar destinado a guardar los trastos. Si conservamos en la descripción la ubicación física, la buhardilla o planta de buhardilla, es evidente que se produce un cambio de uso, o puede producirse, pues desaparece del Registro el uso que figuraba en este, el de trastero.

Como señala la registradora en su nota, la Real Academia Española define la buhardilla como parte de un edificio situada inmediatamente debajo del tejado, con techo en pendiente y destinado a vivienda. Otra de las acepciones que recoge para buhardilla es la de desván. Al suprimir el destino a trastero de la descripción, no queda claro cuál es el uso que se le va a dar, que podría ser el de vivienda, según se ha expuesto, y respecto del cual es necesario acreditar que se ajusta a la legalidad urbanística.

Por otro lado, resulta paradójico que el recurrente afirme que se trata de una mera precisión en la denominación de un anejo y que el defecto señalado por la registradora es un mero obstáculo nominalista o terminológico, ya que con el mismo criterio que utiliza el recurrente se podría entender que si la rectificación que se pretende no tiene efecto sustantivo, tanto daría la descripción que consta en el Registro como su alternativa, y en cambio se pretende rectificar el Registro.

Debe entenderse por tanto que estamos ante un cambio o posible cambio de uso del anejo, que debe adecuarse por tanto a la legalidad urbanística.

5. Esta Dirección General ya se ha pronunciado en distintas Resoluciones –cfr., por todas, Resolución de 21 de julio de 2021– sobre el impacto que tiene la normativa urbanística en relación con el cambio de uso de una edificación y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Según dicha doctrina, forma parte del derecho del propietario de un terreno la facultad de construir y edificar en el mismo siempre que se ejercite «de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien» (vid. artículo 12 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).

Esta idea se enfatiza afirmando el carácter estatutario del régimen urbanístico de la propiedad del suelo, así como que su uso, disfrute y explotación ha de hacerse «conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien» por lo que la edificación sólo puede hacerse para «uso o usos determinados».

Finalmente, se establece en el artículo 15.1 de la misma ley que «el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes: a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística (...)».

De la regulación legal resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación, sino que forma parte de su estructura, integrando el contorno que delimita su contenido.

De ello se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma.

Paralelamente, el denominado aprovechamiento urbanístico, expresión económica del derecho de propiedad urbana, viene directamente determinado por parámetros de edificabilidad y tipología de uso.

El control administrativo sobre si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado a cabo de acuerdo con –entre otros extremos– los usos previstos y aprobados.

La contravención de la normativa urbanística se reprime con la aplicación de las previsiones sobre disciplina con las sanciones contempladas al respecto, pudiendo derivar, además, en actuaciones de restablecimiento de la legalidad infringida.

6. Desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, en la inscripción de una edificación debe reflejarse: «(...) si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente» (artículo 45 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).

De este modo se refleja en la inscripción correspondiente el conjunto de usos específicos, de entre los permitidos, a que está destinado el edificio cuya obra nueva se declara. El propio artículo 45 en su inciso inicial aclara que el requisito se aplica tanto a los edificios como a las mejoras que de los mismos se haga.

La inscripción se verifica acreditando la concurrencia de los requisitos establecidos por la normativa urbanística –o bien acreditando por medio de certificado o documento hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición de conformidad con lo previsto en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, supuesto que no ha sido invocado en este caso por el interesado–.

La correspondencia entre usos autorizados y descripción registral se garantiza, en el primer caso, por la aseveración del técnico competente de que la descripción se ajusta al proyecto para el que se otorgó la autorización. En el segundo, el documento de respaldo se limita a llevar a cabo una descripción que ha de coincidir con la que aparece en el título, pero sin que ello implique concordancia alguna con los eventuales usos posibles dada la eventual prescripción, o caducidad, de las acciones para restablecer la legalidad urbanística.

Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28.3 de la Ley de Suelo).

Y esto es así porque, aunque no siempre una alteración de la descripción de la obra nueva inscrita puede implicar la exigencia de acreditación de los requisitos exigidos por la normativa urbanística, es evidente que la alteración del uso de todo o parte del edificio inscrito cuando la ley urbanística aplicable exija autorización conduce a dicho supuesto en cuanto modificación del objeto del derecho de propiedad.

7. Partiendo de estos argumentos, este Centro Directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 13 de mayo, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016, 27 de junio de 2018 y 27 de marzo de 2019), que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

Justificada la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 del actual texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles, la inscripción que se practique exigirá la acreditación de los distintos requisitos a que se refiere el precepto según que la solicitud se lleve a cabo con aportación de la documentación urbanística a que se refiere su apartado primero o con aportación de aquella otra documentación que acredite la improcedencia de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, todo ello tal y como previene el apartado cuarto del artículo 28 del vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el caso de Andalucía, el artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que «están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable».

Es necesario por tanto acreditar la obtención de autorización administrativa para la rectificación de descripción que se pretende, en la medida en que puede suponer un cambio de uso, o bien la declaración municipal de su innecesariedad, por considerar que el uso previsto es conforme con la legislación urbanística.

8. Alega por otro lado el recurrente que se solicitó formalmente al Ayuntamiento autorización para la modificación de la descripción, sin que, según afirma, a la fecha del escrito de recurso se haya emitido resolución administrativa, por lo que considera que conforme al artículo 24.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, transcurrido el plazo legal de seis meses sin resolución expresa, la solicitud se entiende estimada por silencio administrativo positivo, al no concurrir ninguna causa de exclusión legal ni razón imperiosa de interés general que justifique un silencio desestimatorio.

El Tribunal Constitucional, en Sentencia de Pleno número 143/2017, de 14 de diciembre, respondiendo a un recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra determinados preceptos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en cuanto a la redacción dada, entre otros, a los apartados 7 y 8 del artículo 9 de la Ley de suelo (texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) -que se corresponden con los apartados 3 y 4 del artículo 11 del vigente 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-, ha concretado su doctrina en relación con el tema específico del silencio administrativo en relación con las licencias urbanísticas, partiendo del criterio general de que la competencia de las Comunidades Autónomas en materia de urbanismo debe coexistir con la que al Estado atribuye el artículo 149.1.1.^a y 18.^a de la Constitución sobre establecimiento de condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de la propiedad urbana, y en materia de «bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas» y la de regulación del «procedimiento administrativo común».

Recordemos que el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, establecía en su apartado 7 –en su redacción dada por la citada Ley 8/2013– que «todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación (...)» (norma que se traslada de manera coincidente al artículo 11.3 del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

Sobre esta norma afirma el Tribunal Constitucional en su citada Sentencia 143/2017 que «es una norma de funcionamiento que disciplina la actuación de los entes públicos competentes en materia de urbanismo, exigiendo establecer, en relación con los usos edificatorios, algún tipo de intervención administrativa de control. En este ámbito, el precepto objeto de enjuiciamiento fija un mínimo común que deja margen a las Comunidades Autónomas para elegir la técnica de intervención en función del uso edificatorio de que se trate. Mínimo común que se justifica por la complejidad técnica del uso y los valores a tutelar –seguridad, salubridad, medio ambiente o patrimonio cultural–, y que además incide en los derechos de los ciudadanos y en la forma de ejercitarlos. Así pues, el apartado séptimo del artículo 9 del texto refundido de la Ley de suelo de 2008 no excede las competencias que ostenta el Estado al amparo del artículo 149.1.18 CE».

Ese mismo encaje constitucional atribuye la citada sentencia al apartado 8 del artículo 9 del texto refundido de la Ley de suelo de 2008 (correspondiente con el apartado 4 del artículo 11 del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015), cuando exige, en este caso en concreto para determinadas actividades y usos urbanísticos (entre los que se encuentran «las obras de edificación»), que «la técnica de intervención ha de ser, por la relevancia de los mismos, una autorización administrativa: esto es, un control de legalidad y de carácter previo a la realización de la actividad o uso urbanístico en cuestión».

Aclara a continuación el Tribunal que, aunque «podría entenderse que, al exigir un tipo concreto de intervención, se agota la posibilidad de desarrollo de la legislación básica por parte de las Comunidades Autónomas, incurriendo con ello en un exceso. Sin embargo, tal previsión encuentra nuevamente su acomodo en la competencia estatal para fijar las bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas, por las razones antes expuestas, y permite a las Comunidades Autónomas establecer el régimen autorizador atendiendo a sus peculiaridades e incluso, extenderlo a otro tipo de actividades y usos urbanísticos».

9. En este contexto y por lo que se refiere, en particular, al régimen del silencio administrativo negativo incorporado a la citada regulación estatal en materia de autorizaciones o licencias de obras, resulta igualmente avalada por la reiterada Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017 del Tribunal Constitucional.

En efecto, tras establecer el apartado 7 del artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, en su último párrafo (hoy artículo 11.3 y 4 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, que «en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística», añade a continuación en su apartado 8 de forma taxativa, para los supuestos de vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa sobre la solicitud, que «con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

(...) b) Las obras de edificación, [construcción e implantación de instalaciones] de nueva planta», preceptos que la Sentencia declara conformes con el régimen constitucional de distribución de competencias (sin perjuicio de la interpretación conforme que fija respecto de la parte contenida entre corchetes).

Así, recuerda la Sentencia, en su apartado 23, que en la «STC 61/1997, FJ 34.a), se analizó la constitucionalidad de la regla del artículo 242.6 del texto refundido de la Ley de suelo 1992 –recogida en idénticos términos, en el último inciso del artículo 9.7 del texto refundido de la Ley de suelo de 2008, no impugnado–, según la cual “no podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la ordenación territorial y urbanística”, procediendo a su encaje en el artículo 149.1.18 CE, sin otra indicación argumental que afirmar que dicha regulación «ha venido a recogerse en la Ley 30/1992 de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común». Esta regla implica, de acuerdo con la interpretación de legalidad ordinaria que ha realizado el Tribunal Supremo, que el silencio es positivo o negativo según que lo solicitado sea conforme o no con la ordenación urbanística o territorial y no puede reconducirse a la causa de nulidad de pleno de derecho prevista en el artículo 47.1 f) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas».

Esta previsión legal fue considerada por la citada Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997 como una regla general en la regulación del silencio administrativo que tiene su encaje natural en el título competencial del procedimiento administrativo común ex artículo 149.1.18.^a de la Constitución Española. Como indica la Sentencia del mismo Tribunal número 166/2014, de 22 de octubre (fundamento jurídico sexto), «forma parte del modelo general de procedimiento administrativo que el Estado puede imponer en ejercicio de su competencia –con el margen de apreciación y oportunidad política que ello siempre trae consigo, así, STC 191/2012, de 29 de octubre, FJ 5– el establecimiento de la obligación de dictar resolución expresa en un plazo determinado (artículo 42 LPC), así como la regulación de las consecuencias que ha de generar el incumplimiento de esa obligación».

Por ello la Sentencia número 143/2017, de 14 de diciembre, considera que «tiene cabida en el procedimiento administrativo común el establecimiento de reglas que regulan el sentido del silencio administrativo tanto cuando se hace sin referencia a sectores materiales concretos (como lo hacen, por ejemplo, los párrafos 2 y 3 del artículo 24.1 de la Ley 39/2015, en relación con la adquisición de facultades relativas al dominio público o al servicio público o los procedimientos de impugnación de actos y disposiciones), como cuando, aun afectando a una materia o sector concreto ordenación del territorio y urbanismo, se establece una regla general predicable a todo tipo de procedimientos o a un tipo de actividad administrativa (como, por ejemplo, en relación con el trámite de información pública en los procedimientos de elaboración de los planes urbanísticos [STC 61/1997, FJ 25.c)], o el régimen del silencio en los procedimientos bifásicos de aprobación de los planes urbanísticos [STC 141/2014, de 11 de septiembre, FJ 8 B) c)])».

10. Distinto es, sin embargo, como advierte la reiterada Sentencia número 143/2017, el caso del apartado 8 del citado artículo 9 del texto refundido de la Ley del suelo de 2008 (hoy artículo 11.4 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) que contempla un supuesto diferente, pues «no viene a sustituir a la regla general de silencio administrativo en materia de ordenación del territorio y urbanismo del artículo 9.7 del texto refundido de la Ley de suelo 2008, que no ha sido objeto de impugnación en este proceso, sino que introduce una regla especial: impone el silencio negativo para concretos procedimientos administrativos en el ámbito del urbanismo. Y es, en estos casos, donde el deslinde entre la competencia del Estado sobre el procedimiento administrativo común y la competencia sustantiva de la Comunidad Autónoma resulta más complejo. Conforme a nuestra doctrina, la disciplina del silencio administrativo (STC 233/2012, de 13 de diciembre, FJ 4...), se puede considerar «como una especialidad procedimental *ratione materiae*, vinculada al concreto régimen sustantivo de la materia de que se trate», que en el caso examinado

encuentra su cobertura competencial en los artículos 149.1.13 y 25 CE. En el presente caso, de acuerdo con la doctrina expuesta en nuestra STC 175/2003, de 30 de septiembre, FJ 10 c), y las resoluciones allí citadas, hay que recordar, sobre la base de la distinción entre procedimiento administrativo común y procedimientos *ratione materiae*, que el texto constitucional no reserva en exclusiva al Estado la regulación de los procedimientos administrativos especiales. Antes al contrario, hay que entender que esta es una competencia conexas a las que, respectivamente, el Estado o las Comunidades Autónomas ostentan para la regulación del régimen sustantivo de cada actividad o servicio de la Administración».

Como consecuencia de este planteamiento, y dado que la competencia legislativa sobre el urbanismo está atribuida a las Comunidades Autónomas, el Alto Tribunal en su referida Sentencia número 143/2017 entiende que es igualmente a las Comunidades Autónomas a quienes incumbe también la aprobación de «las normas de procedimiento administrativo destinadas a ejecutarla, si bien deberán respetarse en todo caso las reglas generales o comunes del procedimiento establecidas en la legislación del Estado dentro del ámbito de sus competencias. Regla común del silencio administrativo que en el sector de la ordenación del territorio y urbanismo se establece en el ya citado artículo 9.7 del texto refundido de la Ley de suelo 2008».

Todo lo cual conduce a la conclusión de que la regla especial prevista en el apartado 8 del artículo 9 del texto refundido de la Ley del suelo de 2008 (silencio negativo en materia de licencias de obras de edificación) no encontraría, con carácter general, su acomodo en la competencia estatal del procedimiento administrativo común ex artículo 149.1.18.^a de la Constitución Española.

11. Ahora bien, esto no quiere decir que, excluido dicho concreto título competencial, –que de ser aplicable (que no lo es) ampararía la constitucionalidad de todos los supuestos de actos y usos urbanísticos enumerados en dicho precepto (artículo 9.8)–, no quepa reconocer la cobertura de otros títulos competenciales a favor del Estado, si bien ello requiere examinar, a juicio del Tribunal, uno por uno los distintos supuestos previstos en el citado artículo 9.8 del texto refundido de la Ley del suelo de 2008; si bien a los efectos limitados de resolver este expediente de todos ellos únicamente nos interesa el relativo a «las obras de edificación (...) de nueva planta». Pues bien, afirma la Sentencia número 143/2017 en relación con dicho supuesto lo siguiente: «El apartado b) regula “las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta”, con independencia de la situación del suelo. En el caso de la edificación, la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación, establece una serie de requisitos básicos de la edificación destinados a garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente (artículo 3), al amparo del artículo 149.1.16, 21, 23 y 25 CE (disposición final primera), los mismos títulos que amparan al Estado para determinar, como especialidad *ratione materiae*, el carácter negativo del silencio de la autorización que exige para este tipo de uso del suelo».

Distinto es el análisis que hace el Tribunal respecto de otras construcciones e instalaciones que carecen del carácter de edificación, excluidas, en consecuencia, de la Ley de Ordenación de la Edificación, en cuyo caso considera que cuando la construcción o implantación tiene lugar en suelo urbano o urbanizable, la autorización se limitará a verificar la adecuación del proyecto al planeamiento urbanístico vigente. Pero «en el caso del suelo rural, además de la verificación de legalidad, concurre la finalidad prevista en la legislación de preservar sus valores medioambientales». Y por ello el Tribunal hace en este punto un ejercicio de interpretación conforme afirmando que «la regulación del silencio negativo no será inconstitucional, con base en el título competencial del artículo 149.1.23 CE, en los supuestos de «construcción e implantación de instalaciones» contemplado en el apartado b) pero solamente cuando las actividades y usos urbanísticos cuya autorización se solicita se lleven a cabo en suelo rural cuya transformación urbanística no esté prevista o permitida».

En todo caso, y por lo que ahora nos interesa, hay que retener el dato de que el Tribunal Constitucional considera plenamente ajustada a la Constitución la norma

contenida en el artículo 9 apartado 8 del Real Decreto Legislativo 2/2008 (correspondiente al vigente apartado 4 del artículo 11 del actual texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015) en el que se establece el criterio del silencio administrativo negativo en relación con las solicitudes de licencias de obra para la construcción de edificaciones, aplicable también a este supuesto de hecho en la medida en que, como se ha dicho, el cambio de uso también requiere licencia.

Por lo tanto, la competencia autonómica en materia urbanística, no puede impedir la concurrente aplicación de la norma estatal en materia de silencio administrativo en relación con las licencias de obras en los términos indicados, y que claramente excluye la posibilidad de entender adquirida por silencio administrativo positivo la licencia solicitada, pues la norma es taxativa al establecer que con independencia de lo establecido en el apartado anterior (según el cual «en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística»), «serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen: b) Las obras de edificación, (...) de nueva planta».

De acuerdo con esta norma básica estatal, el artículo 304.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dispone que «Transcurrido el plazo establecido en el apartado 1 sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, ésta podrá entenderse otorgada, excepto en aquellos supuestos en los que se requiere acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa, según lo dispuesto en la legislación estatal de suelo. Conforme a ello, serán expresos, con silencio administrativo negativo en caso de vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, los actos que autoricen: (...) b) Las obras de edificación de nueva planta en cualquier clase de suelo, y la construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico», y según el apartado 3 del mismo artículo «En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos en contra de la legislación o la ordenación territorial o urbanística de aplicación».

En cualquier caso, aun cuando se entendiese que es admisible en este caso la obtención de autorización administrativa por silencio administrativo positivo, el hecho de que haya transcurrido el plazo legalmente establecido desde la solicitud de licencia por parte del interesado sin que haya recaído resolución expresa de la Administración solo se sustenta en la afirmación del interesado, sin que acredite esta, para lo cual sería necesario no solo probar la solicitud de licencia, sino también el transcurso del plazo legalmente establecido sin que la Administración haya dictado una resolución expresa por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado acreditativo del silencio producido, conforme a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común.

12. Alega también el recurrente que «el artículo 51 del PGOU de Huércal-Overa (...), en su redacción aplicable tras la Innovación n.º 6 (BOP Almería, de 12 de diciembre de 2012), permite expresamente las construcciones anexas por encima de la altura máxima, tales como trasteros o lavaderos, vinculados inseparablemente a los elementos inferiores, lo que precisamente sucede en este caso».

Sin embargo, lo que dicho artículo establece, como ya resulta del informe que aportó el interesado, es que «salvo que el planeamiento de desarrollo o la ordenanza específica lo permita expresamente se prohíbe la construcción de plantas ático, salvo en aquellos lugares especificados en plano. Únicamente se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima, subordinadas al cumplimiento de las condiciones estéticas y ambientales. a). La vertiente del tejado, que no podrá rebasar (...) y se permitirán también instalaciones anexas destinadas a trasteros y lavaderos, que estarán vinculadas obligatoria e indivisiblemente a los usos permitidos

por la ordenanza de aplicación ubicados en las plantas inferiores, debiendo incluirse en la escritura de obra nueva como elementos de éstas (...)».

Es decir, el Plan General de Ordenación Urbana no permite construcciones anexas tales como trasteros o lavaderos, sino que permite trasteros y lavaderos (ningún otro tipo de construcción o instalación) y siempre que estén vinculados a los usos permitidos en las plantas inferiores. Al suprimir el destino a trastero del espacio ubicado en la buhardilla no se está cumpliendo lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana como entiende el recurrente, sino precisamente, al contrario, incumpléndolo.

En cualquier caso, el registrador no puede interpretar si se cumple o no la legalidad urbanística –algo que paradójicamente afirma también el recurrente en su escrito de recurso, donde sostiene que la registradora de la propiedad no puede reinterpretar las normas del planeamiento ni sustituir al órgano administrativo competente–, ya que es algo que corresponde a la Administración competente, en este caso el Ayuntamiento, pero sí que debe velar por el control de la legalidad urbanística –en este caso al contrario de lo que afirma el recurrente en su escrito– y por tanto debe exigir que se acredite la autorización administrativa para el cambio de uso o simplemente su conformidad con la normativa urbanística en vigor.

No se sostiene tampoco por ello la afirmación del recurrente de que la nueva descripción se limita a reflejar lo ya ejecutado y aprobado mediante licencia y certificado final de obra, pues para la rectificación de la descripción no se ha obtenido ninguna licencia, que es precisamente lo que se requiere por la registradora, ni certificación administrativa expresa o acto de conformidad, y la licencia de obra y en su caso licencia de primera utilización en su día emitidas amparaban la construcción tal como quedó finalizada y se describió e inscribió en el Registro, no para la rectificación que ahora se pretende.

Debe confirmarse por tanto este segundo defecto señalado por la registradora y desestimar el recurso en cuanto al mismo.

13. El tercer y último defecto señalado por la registradora en su nota consiste en que es necesario el acuerdo de la comunidad de propietarios previsto en la Ley sobre propiedad horizontal para la rectificación de descripción, por suponer una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal.

Como puso de relieve esta Dirección General ya en su Resolución de 12 de diciembre de 1986, no es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos de la propiedad horizontal, sino, a lo sumo, la articulación normativa de la zona de fricción derivada de la interdependencia objetiva entre derechos de análoga naturaleza, de modo que en las hipótesis no contempladas, será regla la posibilidad de cualquier uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto, y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal (moralidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad; artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Así lo confirma, además, la exigencia de interpretación estricta e imposibilidad de presunción de toda hipótesis excepcional, como son las restricciones singulares del derecho de propiedad (artículos 4, 348 y 349 del Código Civil).

Es doctrina asentada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) que los principios informadores del derecho de propiedad no sufren alteración como consecuencia de la debida armonización con las limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal e impuestas por la unidad física de la edificación, y que en aplicación de tal criterio debe entenderse que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal.

Sin embargo, lo anterior no obsta, como igualmente ha reconocido este Centro Directivo, a que los estatutos del régimen de propiedad horizontal, en cuanto conformadores del régimen jurídico por aplicar tanto a los elementos comunes como a los privativos que componen su objeto, delimiten el contenido de estos últimos estableciendo restricciones a

sus posibles usos (artículos 5 y 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles es preciso por un lado que estén debidamente recogidas en los estatutos (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 23 de marzo de 1998) y por otro que lo sean con la debida claridad y precisión (vid. Resolución de 20 de febrero de 1989).

14. Por su parte, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (vid. Sentencias citadas en los «Vistos»), tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución y que está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas restrictivamente), ha entendido reiteradamente que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Y, por ello, admite plenamente el derecho del propietario al cambio de destino de su piso, siempre y cuando dicho cambio no aparezca expresamente limitado o prohibido por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

En la Sentencia de 3 de diciembre de 2014, entre otras, expresó lo siguiente: «(...) 1. En el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa: la sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011 declaró en su fallo: “Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa”. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. 2. Existe, pues, una plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria, como señalan las sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras».

15. En el caso del presente recurso no concurre ninguna de las circunstancias que hacen necesaria la autorización unánime de la comunidad de propietarios.

En primer lugar, no consta que la modificación realizada por los interesados cambiando su descripción de manera que los anejos aparezcan como «buhardillas» en lugar de «trasteros, en planta de buhardilla», o añadiendo que tienen una determinada distribución interna, afecte a elementos comunes del inmueble, modifique las cuotas de participación, o menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, o su configuración o estado exteriores (cfr. artículos 5, 7 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal).

En segundo lugar, no hay infracción de los estatutos, ya que en este caso estas no imponen ninguna limitación a los titulares de los elementos privativos de la propiedad horizontal.

Este tercer defecto debe ser por tanto revocado y estimado el recurso en lo que se refiere a él.

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto a los defectos primero y segundo señalados en su nota de calificación, y estimar el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto al defecto señalado en tercer lugar por la registradora en su nota de calificación.

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

Madrid, 19 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. (Disposición adicional cuarta del Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.