

Resolución de 2 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 1 a inscribir una escritura de segregación

(BOE de 6 de noviembre de 2024)

Registro de la Propiedad. Negativa a inscribir una segregación de parte de un elemento privativo de una propiedad horizontal por variación de los titulares registrales entre la adopción del acuerdo por la junta y la presentación del título en el Registro.

Si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos relativos a la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, **es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares** de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente.

Precisamente, el fundamento del **principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los derechos inscritos** radica en razones de seguridad jurídica del tráfico, para evitar las cargas ocultas y la clandestinidad en el ámbito inmobiliario, que es precisamente lo que la legislación hipotecaria trata de evitar. Dicho principio ya fue mencionado expresamente por el Tribunal Constitucional, que señaló como expresión de dicho principio los artículos 606 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria. También hace referencia al principio de inoponibilidad el Tribunal Supremo, que, en determinados casos, no exigió el requisito de previa inscripción respecto al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pero sí la buena fe del tercero, que la ley presume. La admisión de **cargas ocultas** produciría enormes perjuicios en el tráfico inmobiliario y fomentaría la clandestinidad frente a la necesidad de transparencia y publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. De ahí la sanción establecida por el citado artículo 32 de la Ley Hipotecaria para los títulos no inscritos, que sólo puede responder a una falta de diligencia frente a los titulares que procuran la inscripción acogiéndose a la publicidad registral. En este caso, como en otros que la legislación civil e hipotecaria tratan de evitar con un tratamiento de prevención específica frente a esa clandestinidad o falta de transparencia, resulta que a los sucesivos adquirentes de pisos, no les puede afectar la carga oculta representada por el acuerdo adoptado por la junta de propietarios que modificaron el título constitutivo de la propiedad horizontal a los nuevos propietarios que compraron estando vigente en el Registro el título constitutivo inscrito sin las correspondientes modificaciones.

Por ello, el consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal ha de ser no sólo de quienes fueran propietarios en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean **titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro**, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente, pues para dichos titulares el acto no inscrito constituiría una verdadera carga oculta carente de la transparencia y publicidad necesaria que exige el sistema registral o hipotecario, conforme a sus preceptos y a sus principios.

En el recurso interpuesto por doña María Esmeralda Moreno Muñoz, notaria de Agramunt, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 1, doña María Virtudes Azpitarte García, a inscribir una escritura de segregación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Agramunt, doña María Esmeralda Moreno Muñoz, el 9 de noviembre de 2023, número 2.394 de protocolo, se segregó parte de un elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal para formar un elemento privativo independiente, distribuyéndose el coeficiente de participación, sin modificación del resto de los coeficientes de la propiedad horizontal, con autorización de la junta de propietarios y con licencia administrativa.

II

Dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 1 el 14 de diciembre de 2023, fue objeto de calificación negativa el 18 de enero de 2024, que no fue impugnada. Se aportó determinada documentación el 22 de abril de 2024 y fue objeto de la siguiente calificación:

«Registro de la propiedad número uno de Barcelona.

Calificación negativa.

Asiento: 865 Diario: 168.

Notario: María Esmeralda Moreno Muñoz.

Fecha: 9 de noviembre de 2023.

Protocolo: 2.354.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento que continúan sin ser subsanados los defectos observados en la calificación registral de esta Oficina señalados al documento indicado, con fecha 18 de enero de 2024, y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro.

Hechos

Se acompaña al documento presentado, a los efectos de subsanar los defectos señalados en la expresada nota de calificación negativa de esta Oficina, de fecha 18 de enero de 2024, Acta de la Junta Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de fecha 12 de junio de 2018, que únicamente subsana el defecto señalado bajo la letra b), no haciendo ninguna referencia a los defectos señalados bajo las letras a) y c) de la referida calificación negativa: "a) Del Registro resulta que las fincas registrales números 2.670, 2.675, 2.679, 2.686 y 2.711, pisos (...), fueron transmitidas con posterioridad a la fecha del acuerdo, 14 de noviembre de 2018, por lo que es necesario la ratificación por los nuevos titulares de las entidades transmitidas; c) En el acta de la Junta Extraordinaria de fecha 14 de noviembre de 2018, se acordó por unanimidad de los asistentes la autorización para segregar de la entidad número cuarenta, vivienda piso quinto, puerta tercera, una entidad independiente, sin que conste que se haya notificado dicho acuerdo a los propietarios no asistentes a dicha Junta", por lo que se reitera la calificación respecto a los defectos señalados en las letras a) y c) de la citada nota de calificación negativa.

Fundamentos de Derecho

Se segrega parte de un elemento privativo que pasa a formar elemento privativo independiente. A falta de previsión estatutaria que lo autorice, se precisa un acuerdo comunitario,

que será de los cuatro quintas parte de los propietarios, que deben representar a la vez las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, según el artículo 553–26.3: “3. Los acuerdos de los apartados 1 y 2 se entienden adoptados: b) Si se requieren las cuatro quintas partes, cuando han votado favorablemente la mayoría simple de los propietarios y de las cuotas participantes en la votación y, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, se alcanza la mayoría cualificada contando como voto favorable la posición de los propietarios ausentes que, en dicho plazo, no se han opuesto al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría por cualquier medio fehaciente”, debe acreditarse el voto favorable de, al menos, las cuatro quintas partes de los propietarios, acreditando que transcurrido el plazo legal de un mes los propietarios no asistentes notificados no se han opuesto al acuerdo. En el presente caso no se acredita la notificación que resulta del señalado artículo, siendo la mayoría de votos afirmativos insuficiente, máxime cuando resulta de la descripción de las nuevas entidades, segregada y resto, la asignación del uso privativo de determinado espacio, al expresarse que “el acceso a las viviendas (...) se realiza desde la planta quinta a través de un vestíbulo de 3,87 metros cuadrados de superficie útil, de uso privativo para ambas viviendas”, y recuerda la Doctrina de la Dirección General que es precisamente la Comunidad de Propietarios quien debe apreciar si, además, se alteran elementos comunes de la propiedad horizontal (Resolución de la DGSJyFP de 3 de marzo de 2022).

Además, se han transmitido determinadas entidades privativas con posterioridad al acuerdo, donde no se hace mención del mismo, y de conformidad con los artículos 553-8 553-9, y 553-10 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a derechos reales, y 20 de la Ley Hipotecaria, al haberse transmitido determinadas entidades, en base al principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesario el consentimiento de los titulares registrales actuales. Para poder ser inscritos los acuerdos comunitarios colectivos, precisan del consentimiento de quienes, en el momento de presentarse en el Registro, sean titulares registrales de los componentes privativos. Reiterando la Resolución de 25 de abril de 2013, la Dirección General consolida su doctrina sobre la diferencia entre acuerdos comunitarios unánimes, que tienen el carácter de actos colectivos, imputables a la Junta como Órgano, y aquellos actos que afectan al contenido esencial del derecho de propiedad, que requieren el consentimiento individualizado de los propietarios afectados. En el ámbito registral son de ineludible aplicación los principios hipotecarios de inoponibilidad de lo no inscrito, artículo 32 LH, y de prioridad, artículo 17 LH. Entre otras, Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 11 de mayo de 2018, 27 de junio de 2018, 18 de julio de 2018, 29 de mayo de 2019, 1 de junio de 2020, 27 de abril de 2021, 29 de abril de 2021, 8 de junio de 2021 y 31 de enero de 2023.

Los defectos se estiman subsanables.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe.

La anterior calificación registral negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Virtudes Azpitarte García registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 1 de Barcelona a día catorce de mayo del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior calificación, la notaria autorizante de la escritura, doña María Esmeralda Moreno Muñoz, interpuso recurso mediante escrito que entró en el referido Registro de la Propiedad el 10 de junio de 2024, en los siguientes términos:

«A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Recurso gubernativo contra calificación registral.

María Esmeralda Moreno Muñoz, (...) en su condición de notario autorizante del documento calificado,

Se dirige a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública al objeto de interponer recurso gubernativo contra la calificación de la Sra. Registradora, según lo siguiente:

A) Hechos.—La escritura objeto de calificación es la otorgada el día 9 de Noviembre de 2.023 con el número 2. 354 de protocolo. En dicha escritura se segrega la entidad número 40 de la propiedad horizontal, finca registral 2700 del Registro de la Propiedad número 1 de Barcelona, dando lugar a la entidad número 40 B, describiendo el resto como entidad número 40 A, distribuyendo el coeficiente de participación, sin modificación del resto de los coeficientes de la propiedad horizontal, obteniendo la autorización de la junta de propietarios y la licencia administrativa.

B) Presentación.—La escritura el Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 1 y causó el asiento 865.

C) Nota de calificación.—El documento fue calificado con la nota (...), en la cual está en trámite de subsanación el defecto señalado en la letra c) para acreditar la notificación a los propietarios ausentes.

El recurso se centra en el defecto reseñado en la letra a) concretamente se reseña: “Del Registro de la Propiedad resulta que las fincas registrales números 2.670, 2.675, 2679, 2686 y 2.711 fueron transmitidas con posterioridad al acuerdo de fecha 14 de Noviembre de 2.018, por lo que es necesario la ratificación por los nuevos titulares de entidades transmitidas...”

D) Fundamentos de Derecho.—El recurso se fundamenta en el tenor literal del artículo 553. 10.3 de la ley 5/2006 de 10 de Mayo del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña y la derogación del artículo 8 de la ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960, el cumplimiento de la totalidad de los requisitos legales tanto la autorización de la junta de propietarios como la licencia administrativa para la ejecución de las obras.

La segregación se realiza de un elementos [sic] privativo, sin modificación del resto de las cuotas, el principio de seguridad jurídica determina que en el momento de otorgar la escritura se cumpla con los requisitos legales, resultando imposible saber si desde la fecha del otorgamiento de la escritura hasta su presentación en el Registro de la Propiedad se han producido transmisiones de elementos privativos.

Exigir el consentimiento de los terceros futuros adquirentes resulta de imposible cumplimiento, con la consiguiente paralización del tráfico jurídico que quedará condicionado a que terceros inexistentes en el momento de solicitar la autorización a la Junta de Propietarios y la licencia de obras, puedan paralizar la inscripción en el Registro de la escritura de segregación, como está sucediendo en el presente caso, con la alegación de los principios hipotecarios mencionados, máxime cuando los elementos privativos adquiridos no resultan afectados, y la formalización de la operaciones de modificación como número 3 del precepto citado sólo exige el consentimiento de los propietarios de los elementos privativos implicados, incluso implican una nueva descripción del edificio.

La seguridad jurídica exige no sólo el prisma registral sino también el notarial, la certeza de que en el momento del otorgamiento de la escritura, la misma cumple todos los requisitos del derecho substantivo, por lo que me resulta imposible el cumplimiento del obstáculo alegado en el momento del otorgamiento de la escritura pública de segregación de un elemento de la propiedad horizontal.

Y solicita de la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de la escritura calificada en el Registro en lo que al defecto alegado se refiere.»

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 19 de junio de 2024.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 148.8.^a de la Constitución Española; 396, 397 y 606 del Código Civil; 13, 14, 17, 18, 20, 32, 38, 322, 324 y 328 de la Ley Hipotecaria; 553-8, 553-9 y 553-10 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña; 1, 2 y 3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995 y 16 de enero de 2014; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 23 de julio de 2005, 14 de octubre de 2006, 9 de febrero y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero y 22 de septiembre de 2009, 13 de enero de 2011, 11 de abril y 31 de mayo de 2012, 25 de abril, 1 de julio y 27 de noviembre de 2013, 7 de abril, 29 de mayo, 9 y 30 de junio, 24 de julio y 21 de septiembre de 2017, 5 de marzo y 9 de mayo de 2018 y 29 de mayo, 29 de agosto y 19 de diciembre de 2019; y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 y 29 de abril, 1 y 8 de junio, 22 de octubre y 5 de noviembre de 2020, 22 de enero, 27 y 29 de abril y 5 y 21 de octubre de 2021, 11 de julio y 3 de octubre de 2022, 31 de enero de 2023 y 4 de junio de 2024.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, otorgada el 9 de noviembre de 2023, se segregó parte de un elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal para formar un elemento privativo independiente, distribuyéndose el coeficiente de participación, sin modificación del resto de los coeficientes de la propiedad horizontal, con autorización de la junta de propietarios y con licencia administrativa.

Además de otra objeción que no es objeto del recurso, la registradora fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que, con posterioridad al momento de la adopción del acuerdo por la junta de la comunidad de propietarios –12 de junio de 2018– se han transmitido determinadas entidades privativas del mismo edificio, por lo que, a su juicio, es necesario el consentimiento de quienes, en el momento de la presentación del título en el Registro, son titulares registrales. Cita en su calificación los artículos 553-8, 553-9 y 553-10 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a derechos reales, y el artículo 20 de la Ley Hipotecaria; y añade que en el ámbito registral son de ineludible aplicación los principios hipotecarios de inoponibilidad de lo no inscrito –artículo 32 de la Ley Hipotecaria– y de prioridad –artículo 17 de la Ley Hipotecaria–.

La notaria recurrente alega, en síntesis, que la segregación se ha realizado con cumplimiento de la totalidad de los requisitos legales exigibles en el momento de otorgar la escritura.

2. Como cuestión previa, esta Dirección General debe decidir sobre su propia competencia para resolver el presente recurso.

Hay que afirmar que este Centro Directivo es el único organismo competente para resolverlo, por lo que procede reiterar y reafirmar la doctrina sentada sobre esta cuestión (cfr., por todas, Resoluciones de 29 de agosto de 2019, 22 de octubre de 2020, 5 y 21 de octubre de 2021 y 11 de julio de 2022).

Esa doctrina de este Centro Directivo ha sido clara al establecer, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado».

La citada sentencia del Tribunal Constitucional resuelve lo siguiente:

«(...) Encuadrado el debate en los términos expuestos, según se desprende del artículo 3.4 antes transcrito, el órgano administrativo competente para conocer de los recursos gubernativos varía dependiendo de la invocación que, en cualquiera de ellos, se haga de la normativa estatal o autonómica. Se establece una regla sobre la acumulación de recursos gubernativos dirigidos contra una misma calificación registral negativa que impone, por el solo hecho de que uno de ellos se base en normas de Derecho catalán o en su infracción, una vis atractiva a favor de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat, habilitándola para sustanciarlos todos en una sola pieza, incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del Derecho catalán.

Es evidente que tal atribución excede de la competencia estatutariamente asumida por la Comunidad Autónoma de Cataluña para resolver estos recursos gubernativos, que se circunscribe estrictamente a la “calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán” (art. 147.2 EAC), siendo su finalidad, tal y como se declara en la exposición de motivos de la Ley del Parlamento de Cataluña 5/2009, la de preservar y proteger el Derecho catalán. Es igualmente evidente que esta habilitación estatutaria no incluye –ni podría incluir– la preservación o protección de otros Derechos forales o especiales, ni del Derecho civil común.

(...) En conclusión, resulta contrario al bloque de la constitucionalidad el artículo 3.4 impugnado, en cuanto atribuye a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat la competencia para resolver los recursos cuando las cuestiones registrales planteadas exceden del marco estricto del Derecho civil catalán. Incurre así el precepto en inconstitucionalidad y nulidad en los incisos “y al menos uno se basa en normas del Derecho catalán o en su infracción” e “incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del Derecho catalán” (...).»

Y más clara no puede ser la postura de esta Dirección General, expresada en Resolución de 21 de septiembre de 2017 (en línea con anteriores pronunciamientos de 29 de mayo y 9 de junio de 2017, también seguida en Resolución de 5 de marzo de 2018), y que no cabe sino ratificar y reiterar: «Según el artículo 324 de la Ley Hipotecaria “las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley. Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano”.

Por su parte, el artículo 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña atribuye a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de régimen de los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña, competencia desarrollada por la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, que, tras su anulación parcial por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, atribuye a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando “las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción” (artículos 1 y 3.4); añadiendo el apartado 3 del artículo 3 de la misma Ley que “si la persona que presenta el recurso en el Registro lo interpone ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y el registrador o registradora, manteniendo la calificación, entiende que, en aplicación del artículo 1, es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, deberá formar expediente en los términos establecidos legalmente y elevarlo a esta última con la advertencia expresa de aquel hecho”.

Ello es así porque la citada Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y

desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; por lo que se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán comprendiendo, además, otras cuestiones de derecho común u otro tipo de derecho –registral, consumo, etc.–, corresponde a esta Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por tanto, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Catalunya, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten, además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán, sino de Derecho registral como es la referente a los medios de rectificación del Registro de la Propiedad.»

En el presente caso no se debate sobre la aplicación de normas sustantivas de Derecho especial catalán (no se plantea cuestión alguna sobre los requisitos sustantivos para la adopción del acuerdo de la junta de propietarios de la propiedad horizontal respecto de la segregación formalizada), sino que debe decidirse si en la aplicación de tales normas se ha respetado lo establecido en la legislación hipotecaria respecto de los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad (cabe recordar que la ordenación de los registros e instrumentos públicos y a las normas para resolver los conflictos de leyes, que son cuestiones reservadas a la competencia exclusiva del Estado, conforme al artículo 149.1.8.^a de la Constitución).

3. Respecto de la cuestión de fondo planteada, en los términos antes expresados, debe tenerse en cuenta que, además de las exigencias derivadas del principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), según reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 23 de julio de 2005, 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 11 de mayo, 27 de junio y 18 de julio de 2018, 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019, 1 de junio de 2020, 27 y 29 de abril y 8 de junio de 2021 y 3 de octubre de 2022), si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos relativos a la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 13, 17 y 32).

Precisamente el fundamento del principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los derechos inscritos, radica en razones de seguridad jurídica del tráfico (artículo 9.3 de la Constitución), para evitar las cargas ocultas y la clandestinidad en el ámbito inmobiliario, que es precisamente lo que la legislación hipotecaria trata de evitar. Dicho principio ya fue mencionado expresamente por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995 que señaló como expresión de dicho principio los artículos 606 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria. También hacen referencia al principio de inoponibilidad las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1989, 15 de noviembre de 1990 y 30 de noviembre de 1991, entre otras. Asimismo, la Sentencia de la misma Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007, no exigió el requisito de previa inscripción respecto al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pero sí la buena fe del tercero, que la ley presume. La admisión de cargas ocultas produciría enormes perjuicios en el tráfico inmobiliario y fomentaría la clandestinidad frente a la necesidad de transparencia y publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. De ahí la sanción establecida por el citado artículo 32 de la Ley Hipotecaria para los títulos no inscritos, que sólo puede responder a una falta de diligencia frente a los titulares que procuran la inscripción acogiéndose a la publicidad registral. En este caso, como en otros que la legislación civil e hipotecaria tratan de evitar con un tratamiento de prevención específica frente a esa clandestinidad o falta de transparencia, resulta

que a los sucesivos adquirentes de pisos, no les puede afectar la carga oculta representada por el acuerdo adoptado por la junta de propietarios que modificaron el título constitutivo de la propiedad horizontal a los nuevos propietarios que compraron estando vigente en el Registro el título constitutivo inscrito sin las correspondientes modificaciones.

Por ello, el consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal ha de ser no sólo de quienes fueran propietarios en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente, pues para dichos titulares el acto no inscrito constituiría una verdadera carga oculta carente de la transparencia y publicidad necesaria que exige el sistema registral o hipotecario, conforme a sus preceptos y a sus principios.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación en cuanto al defecto objeto de impugnación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 2 de septiembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.