

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4592 *Resolución de 5 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Nules n.º 3, por la que se suspende la rectificación de una inscripción registral en virtud de instancia privada, acompañada de escritura de obra nueva y división horizontal.*

En el recurso interpuesto por don V. C. P., como presidente de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Nules número 3, don Alberto Manuel Adán García, por la que se suspende la rectificación de una inscripción registral en virtud de instancia privada, acompañada de la escritura de obra nueva y división horizontal que motivó aquella.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don P. M. S., se solicitaba la rectificación de la inscripción 10.^a de declaración de obra nueva y división horizontal de la finca registral número 6.874/bis del Ayuntamiento de Moncófar, practicada en virtud de escritura autorizada el día 19 de enero de 2007 por el notario de La Vall d'Uixó, don Emilio Viñals García, con el número 159 de protocolo, por considerar que existía un error en ésta al reflejarse el contenido de los estatutos de la propiedad horizontal, pues la redacción de los apartados a) y c) de las normas especiales, o estatutos, en la inscripción no se correspondía con la que contenía la citada escritura de división horizontal, lo cual se había puesto de manifiesto tras la solicitud y expedición de una certificación literal de la inscripción.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Nules número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña M. S., P., el día 20/09/2023, bajo el asiento número 275, del tomo 171 del Libro Diario y número de entrada 5064, que corresponde al documento otorgado por el notario de Vall de Uxó Emilio Viñals García, con el número 159/2007 de su protocolo, de fecha 19/01/2007, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Tras la expedición de una certificación literal de los estatutos de la finca dividida horizontalmente 6874 bis de Moncofa, D. P. M. presenta una instancia alegando la existencia de un error en lo [sic] estatutos que constan inscritos en el registro.

Aportada por el interesado copia auténtica de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, resulta claro el error cometido en la inscripción en el apartado normas especiales, en sus números a) y c).

No obstante, el error debe ser calificado como error de concepto, dada la gravedad del mismo, ya que impone a todos los titulares de viviendas el pago de los gastos de mantenimiento allí descritos por partes iguales, en vez de manera proporcional a su cuota de participación.

De igual modo, en vez de exonerar de dichos gastos a los titulares de los departamentos 38 y 39, exonera al titular del departamento 1.

También equivoca en el apartado a) al titular del departamento 38 con el titular del departamento 1.

Por tanto, dado que afecta a la totalidad de los propietarios del régimen de división horizontal, y tratarse de unos estatutos inscritos, procede aplicar el régimen previsto en la Ley de Propiedad Horizontal para la modificación de los estatutos, dada la discordancia entre lo pretendido y lo inscrito.

Por ello, deberá acreditarse un acuerdo de la Junta General, adoptado por unanimidad, en el que así se solicite.

Dicho acuerdo deberá acreditarse mediante certificación firmada por el secretario de la junta, con el VB del Presidente, acreditando los propietarios presentes y ausentes, así como el sentido de su voto.

En cuanto a los propietarios ausentes, deberá acreditarse haberseles notificado el acuerdo y que no se opusieron al mismo en el plazo previsto legalmente.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 212 y ss de la Ley Hipotecaria.

Artículo 17 Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta decisión (...)

Nules, a veinticinco de septiembre del año dos mil veintitrés. El Registrador de la Propiedad, Fdo: Alberto Adán García.»

III

Contra la anterior nota de calificación don V. C. P., como presidente de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, interpuso recurso mediante escrito de fecha 8 de noviembre de 2023 en el que alegaba lo siguiente:

«El promotor del edificio presentó al Registro de la Propiedad la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal para su inscripción. Que en el momento de inscribir la escritura se cometió el error de transcripción de las normas estatutarias del edificio, en el sentido que en el apartado normas especiales a) y c) impone a todos los titulares de las viviendas el pago de los gastos de mantenimiento descritos por partes iguales, en vez de manera proporcional a su cuota de participación y que en vez de exonerar de dichos gastos a los titulares de los departamentos 38 y 39, exonera al titular del departamento n.º 1 y equivoca en el apartado a) al titular del departamento n.º 38 con el departamento n.º 1.

Se aportó al Registro de la Propiedad n.º 3 de Nules copia contrastada por el Notario de la escritura de Obra Nueva y División Horizontal para que se procediera a rectificar el error en su día cometido.

El día 10 de Octubre del 2023 nos llega por correo certificado a C/ (...), la contestación del Registro al escrito dictando nota de calificación desfavorable.

El Registrador reconoce el error cometido en el apartado normas especiales a) y c) que dada la gravedad del mismo error impone a todos los titulares de las viviendas el pago de los gastos de mantenimiento descritos por partes iguales, en vez de manera proporcional a su cuota de participación.

De igual modo también reconocen que en vez de exonerar de dichos gastos a los titulares de los departamentos 38 y 39, exonera al titular del departamento n.º 1 y equivoca en el apartado a) al titular del departamento n.º 38 con el departamento n.º 1.

El Registrador califica el error como error de concepto, trasladando el problema a los propietarios de edificio, cuando ha sido un error de transcripción de la escritura.

Solicito: Que teniendo por presentado este recurso gubernativo y documentos, se admita y se dicte por esta Dirección General nota sustitutoria de la que es objeto de recurso gubernativo, inscribiéndose la corrección de la norma estatutaria alterada, sin tener que involucrar a los propietarios exigiendo un acuerdo unánime en junta de propietarios (tal y como nos solicita el Registrador siendo inviable dicho acuerdo) y evitar más enfrentamientos entre los propietarios y no tener en que llegar a los juzgados.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 606 del Código Civil; 5, 9, 17 y 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 1, 13, 17, 20, 32, 38, 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 1991, 28 de febrero de 1999, 3 de diciembre de 2004, 14 de diciembre de 2005, 24 de enero de 2008, 30 de abril de 2010, 8 de noviembre de 2011 y 20 de febrero de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 25 de septiembre y 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 24 de septiembre de 2001, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero, 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio y 27 de diciembre de 2010, 7 de marzo, 8 de abril, 23 de agosto y 2 de diciembre de 2011, 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 1 de julio de 2013, 24 de abril de 2014, 16 de abril de 2015, 29 de marzo de 2017, 11 de mayo de 2018 y 29 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de noviembre de 2021 y 26 de septiembre de 2023.

1. La cuestión a resolver en este expediente consiste en determinar si es posible rectificar una inscripción de constitución de finca en régimen de división horizontal en virtud de instancia suscrita por el presidente de la comunidad de propietarios solicitando la rectificación –por existir un error de transcripción en la inscripción de las normas estatutarias que contiene la escritura de constitución de la división horizontal, en el sentido de que en los apartados a) y c) de las normas especiales se impone a todos los titulares de las viviendas el pago de los gastos de mantenimiento descritos por partes iguales, en vez de imponerlos de manera proporcional a su cuota de participación, y que en vez de exonerar de dichos gastos a los titulares de los departamentos 38 y 39, exonera al titular del departamento número 1–, acompañada de copia autorizada de la citada escritura que motivó la inscripción y que pone de manifiesto la existencia de dicho error de transcripción.

El registrador reconoce la existencia del error, pero considera que se trata de un error de concepto, dada la gravedad de éste, por lo que al afectar dicho error a la totalidad de los propietarios del régimen de propiedad horizontal y tratarse de unos estatutos inscritos, es necesario acreditar un acuerdo de la junta general de propietarios de la

división horizontal, adoptado por unanimidad, en el que así se solicite. El recurrente entiende que no es un error de concepto, sino un error de transcripción de la escritura, motivo por el cual considera que procede rectificar la inscripción sin necesidad de un acuerdo unánime de la junta de propietarios.

2. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII.

Este Título VII comienza diciendo que los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del artículo 40, podrán ser materiales o de concepto (artículo 211). Es necesario por tanto determinar en primer lugar si el error que se ha cometido en este caso y cuya existencia reconoce el registrador debería calificarse como material o de concepto.

El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

De todo ello resulta con claridad que el error al que se refiere el recurrente en el presente caso no sería material, sino de concepto, pues al transcribir en el Registro el contenido de los estatutos de la división horizontal convenidos en la escritura se ha alterado, y de manera considerable, su verdadero sentido.

Así, el apartado c) de las normas especiales de la división horizontal establece, según la escritura, que «los titulares de las Unidades Números treinta y ocho y treinta y nueve del edificio no contribuirán a los gastos de luz del zaguán, ascensores, y escalera, limpieza y aseo y ornato y pintura y reparaciones de dicho zaguán, ascensores y escalera, ya que no disfrutarán de los mismos», mientras que al transcribirse este apartado en el Registro, el apartado c) de las normas especiales según la inscripción dispone que «los titulares de la Unidad Número uno del edificio no contribuirán a los

gastos de luz del zaguán y escalera, limpieza y aseo y ornato y pintura y reparaciones de dicho zaguán, escalera y terraza superior, ya que no disfrutará del suelo pisable de la misma. Todos dichos gastos los sufragarán las viviendas del edificio a partes iguales».

Es decir, al cometerse el error mencionado, no solo se exonera de determinados gastos a un departamento privativo (el número uno) distinto de aquellos que resultan exonerados en las normas especiales de la escritura (los números treinta y ocho y treinta y nueve), sino que además se añade una frase inexistente en la escritura y que determina que esos gastos concretos los deberán sufragar únicamente las viviendas del edificio, y a partes iguales, no en proporción a la cuota de participación en la comunidad. Existe además otra alteración al describir esos gastos, pues desaparece la mención a los ascensores, y otra en el fundamento de la exoneración, que pasa de «no disfrutar de los mismos» a «no disfrutar del suelo pisable del mismo».

Por otro lado, en el apartado a) de las normas especiales también se ha cometido un error de transcripción, pues en la escritura se concede al titular de la unidad número treinta y ocho la facultad de realizar por sí solo operaciones de agrupación, segregación, constitución de servidumbres, división y subdivisión, fijando las cuotas de participación en la comunidad, por suma, distribución o redistribución de las que tenía asignada, con el límite como aprovechamiento normal como locales independientes, de tal modo que cada nuevo local así formado tenga acceso directo desde la avenida o tuviere ya acceso abierto a un elemento común, siempre que no se altere la estructura externa del edificio ni se disminuya su seguridad, pudiendo abrir puertas a la avenida con la que colinda, hacer las operaciones una o más veces, comunicar con locales de edificios contiguos de su misma planta o realizar en la fachada de los locales obras de ornato, luminotecnia y rotulación comercial, para lo cual se considerarán investidos de amplios poderes irrevocables de todos los restantes titulares de unidades de la propiedad, que se entenderán conferidos por la adquisición de las mismas; en la inscripción registral, en cambio, estas facultades, en lugar de al titular o titulares de la unidad número treinta y ocho, se confieren al titular o titulares de la unidad número uno. Se cambia también la palabra «avenida» de la escritura por la de «calle» en la inscripción.

Es evidente que el error de transcripción cometido tiene trascendencia y afecta a todos los propietarios de la comunidad, en la medida en que tendrán que contribuir de manera distinta a determinados gastos de la comunidad, además de afectar de manera especial a los titulares de los departamentos números uno, treinta y ocho y treinta y nueve. Se debe calificar por tanto como error de concepto, con la consiguiente necesidad de aplicar los requisitos para la rectificación de estos.

El hecho de que sea un error de transcripción no determina por sí mismo que baste con la presentación de nuevo del mismo título que motivó la inscripción para poder llevar a cabo la rectificación, como da a entender el recurrente, pues el error al realizar la transcripción puede hacer nacer un error material o uno de concepto, siendo en este caso de la última clase.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria.

El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto

del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir, será necesaria la oportuna resolución judicial.

4. Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009).

Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que a «sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (como ocurre en el tema que nos ocupa si contrastamos las inscripciones primera, segunda y tercera) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 Ley Hipotecaria).

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978; 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011 y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

5. Sentado lo anterior, se puede concluir que no se puede acudir en este caso a este segundo procedimiento que se infiere de los artículos 217 de la Ley Hipotecaria y 327 del Reglamento Hipotecario, al que se refieren tanto el Tribunal Supremo como este Centro Directivo y que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados. Y ello porque las circunstancias concurrentes hacen que este medio de rectificación del Registro, mucho más simplificado, no pueda ser de aplicación.

En primer lugar, porque de conformidad con el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En segundo lugar, porque quienes tienen la consideración de «interesados» a que se refiere el artículo 217 de la Ley Hipotecaria son los actuales titulares registrales de los distintos departamentos privativos o unidades de la división horizontal, que adquirieron e inscribieron su adquisición confiando en los pronunciamientos del Registro, por cuanto el alcance de sus derechos y facultades sobre sus departamentos es distinto en función de una u otra redacción de esos apartados a) y c) de las normas especiales o estatutos. En consecuencia, tal y como ha declarado este Centro Directivo de modo reiterado, será necesario que conste el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que puedan verse perjudicados o, en su defecto, deberá acudir a un procedimiento judicial entablado contra aquéllos (artículos 40 y 214 de la Ley Hipotecaria y 322 y siguientes de su Reglamento), debiendo entretanto rechazarse la solicitud formulada por el recurrente.

Por último, conviene hacer mención a que en este caso nos encontramos ante la rectificación de una inscripción de división horizontal, por lo que, tal como señala el registrador en su nota de calificación, el consentimiento de los titulares registrales de los departamentos podrá formalizarse mediante un acuerdo adoptado por unanimidad por la junta general de la comunidad.

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 23 de mayo de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004, 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005, 19 de abril de 2007, 27 de diciembre de 2010, 8 de abril y 30 de julio de 2011, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 24 de abril de 2014, 26 de febrero de 2015, 29 de marzo de 2017 y 11 de mayo, 27 de junio y 18 de julio de 2018), en materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal–), los cuales no se imputan a cada propietario singularmente, sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio de pisos o elementos privativos, requieren el consentimiento individualizado o «uti singuli» de los propietarios correspondientes, el cual habrá de constar en documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; cfr., también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente).

En este último caso no podría inscribirse la modificación si no se ha otorgado «uti singuli» por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (cfr. artículo 17, regla octava, de la Ley sobre propiedad horizontal), siendo necesario el consentimiento expreso y real de todos los titulares registrales. En definitiva, en estos casos no se trata de una decisión o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales.

Por lo que se refiere al supuesto de este expediente, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 29 de mayo de 2019, a la hora de establecer o modificar la respectiva contribución de los propietarios en los gastos generales o en gastos determinados –sea, v. gr., por las mejoras o menoscabos de pisos o locales a que alude el artículo 3, párrafo segundo, «in fine», de la Ley sobre propiedad horizontal, sea por nuevas unidades edificadas, o bien respecto de nuevos gastos por creación de determinados servicios no previstos en el título constitutivo, etc.–, es indudable la competencia de la junta.

Según la doctrina jurisprudencial (cfr., por todas, las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 1991 y 14 de diciembre de 2005), el sistema de distribución de los gastos generales que, en principio, ha de tener por base la cuota de participación fijada en el título de constitución en régimen de propiedad horizontal, puede ser modificado por medio de los estatutos, en los que cabe establecer un régimen de

participación distinto o incluso consignar ciertas exclusiones en favor de determinados elementos privativos (pisos o locales) del edificio, y así se desprende del apartado 1, letra e), del artículo 9 de la Ley sobre propiedad horizontal, según el cual cada propietario contribuirá a los gastos generales «con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido»; de suerte que a ese sistema de distribución de gastos habrá de atenerse la comunidad en tanto no sea modificado por la misma con observancia de los requisitos legales establecidos en la norma primera del artículo 16 (actual artículo 17) de la Ley sobre propiedad horizontal, que exige el acuerdo unánime de todos los propietarios que integran la comunidad para poder modificar las reglas contenidas en los estatutos (vid., en el mismo sentido las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, 24 de enero de 2008, 30 de abril de 2010, 8 de noviembre de 2011 y 20 de febrero de 2012). Precisamente es este tipo de acuerdos el contemplado por el párrafo segundo, «in fine», del artículo 18, de dicha ley (introducido mediante la Ley 8/1999, de 6 de abril), que se remite al mencionado artículo 9, relativo al sistema de distribución de gastos; y sobre los que se atribuye competencia expresamente a la junta para adoptarlos, como órgano colectivo, mediante acuerdo unánime (siquiera sea por unanimidad presunta, como permite la regla octava del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal).

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 5 de febrero de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.