

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14056 *Resolución de 19 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6 a inscribir una escritura de rectificación de descripción de determinada finca.*

En el recurso interpuesto por don Manuel Guzmán Ramos, notario de Las Palmas de Gran Canaria, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, a inscribir una escritura de rectificación de descripción de determinada finca.

Hechos

I

El día 6 de abril de 2021, con el número 600 de protocolo, se autorizó por el notario de Las Palmas de Gran Canaria don Manuel Guzmán Ramos, una escritura, denominada «de adecuación de la realidad jurídica extrarregistral de finca incardina en régimen de propiedad horizontal y su correlativa descripción literaria tabular». Los otorgantes, don R. O. B. H. y doña C. S. M. eran dueños, en la proporción que se indicaba, de un apartamento que ocupaba una superficie útil de 35,80 metros cuadrados en la cuarta planta de un edificio en régimen de propiedad horizontal y le correspondía como anexos privativos un tendedero en la azotea del inmueble (de aproximadamente 11 metros cuadrados) y el uso y disfrute de la azotea o cubierta con 65 metros cuadrados que se describía y una cuota de comunidad de «dos enteros con cinco décimas por ciento».

Se añadía que dicha finca fue adquirida por los otorgantes por compra formalizada en escritura el día 20 de julio de 1999 y, desde entonces «la misma, desprovista del derecho de uso y disfrute sobre azotea que, conforme al título constitutivo de la Propiedad Horizontal a la misma fue anexado, cuyo derecho de uso y disfrute fue absorbido por la ejecución edificatoria que ahora se manifiesta, ha venido desarrollándose en dos niveles de edificación, interconectados mediante escalera interior, propia de la vivienda de que se trata, añadiendo los comparecientes que la falta de determinación en la descripción contenida en el título formal de adquisición de dicha finca ha venido causando para ambos diversos inconvenientes que redundan directamente en perjuicio de sus intereses, en especial, la denegación momentánea, para quien ahora pretende la adquisición a los otorgantes de la presente de la finca que nos ocupa, de operaciones crediticias que financien tal operación, con la garantía hipotecaria de la mencionada entidad real, esencialmente por la imprecisión en cuanto a la concreción descriptiva de la misma, que dista de su realidad jurídica extrarregistral, lo que obliga a los nombrados otorgantes proceder a la pertinente adecuación descriptiva que ahora se solemniza como presupuesto para su constancia tabular.

En su virtud, los comparecientes hacen constar que la descripción de la finca que nos ocupa, desde que adquirieron el dominio de la misma, conforme a su realidad extrarregistral, ha sido y sigue siendo la siguiente:

Urbana.–Vivienda tipo dúplex, desarrollada en las plantas cuarta y quinta general del edificio sito en Calle (...).

Ocupa una superficie útil de setenta y un metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados, de los que treinta y cinco metros y ochenta decímetros cuadrados corresponden a la planta baja –distribuida funcionalmente en salón, cocina, un dormitorio y baño– y los restantes treinta y cinco metros y sesenta y dos decímetros cuadrados, a la planta alta –distribuidos funcionalmente en dos dormitorios, baño, distribuidor y terraza– (...).

Le corresponde como anexo privativo: Tendedero en la azotea del inmueble, de aproximadamente once metros cuadrados (...).

Cuota: Dos enteros con cinco décimas por ciento (...).

Añaden en la misma escritura «que la descripción de la Edificación concretada en esta escritura, bajo la configuración física expresada, se corresponde con la realidad y que la misma data de, al menos 1999 –habiendo, por tanto, transcurrido, con creces, el plazo legal de prescripción de comisión de infracción urbanística grave que entrañe la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición– hechos que descansan sobre la acreditación documental que, de conformidad con lo establecido en el artículo 52, del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, representa la certificación técnica expedida el día 8 de marzo de 2021, por don A. M. D., a la sazón, Arquitecto Técnico colegiado número (...), cuya firma y rúbrica yo, Notario, legítimo por constar, ya, en los Archivos y Protocolo corriente de instrumentos públicos de esta Notaría (...) cuya Certificación queda incorporada a esta escritura pública (...).

Los otorgantes «modifican, mediante su adecuación a su realidad física, la descripción de la finca de la que queda hecho mérito (...) y, consecuentemente, el título constitutivo de Propiedad Horizontal de que se trata, cuya descripción de entidad real independiente que queda del tenor consignado bajo el antecedente expositivo II de la presente.

Dichos comparecientes, según intervienen, ponen de relieve que la modificación de descripción de finca que se formaliza en este instrumento público aun implicando declaración de obra, estrictamente se centra en una adecuación entre la realidad física de finca y su plasmación escrituraria–registral, sienta la descripción contenida en ese instrumento público la que le ha venido acompañando desde el inicio, según aseguran de lo que se sigue que este acto es inocuo desde el punto de vista económico-impositivo, en tanto en cuanto a los otorgantes no han ejecutado la referida obra y, por tanto, no han aplicado dinerario alguno en su ejecución.

Segundo.–Consentimiento de comunidad de propietarios.–En tanto en cuanto a este acto entraña modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal del Edificio en que se incardina la finca que nos ocupa –que se realiza sin alteración de la cuota de participación de la finca independiente de la que queda hecho mérito–, ha sido recabado y obtenido el consentimiento de la Comunidad de Propietarios de dicho Edificio, hecho que además de ser asegurado por los comparecientes, descansa en la acreditación documental que supone el Certificado expedido en esta ciudad, el 23 de marzo de 2021, por don T. P. A., a calidad de Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios, con el Visto Bueno de la presidenta, a la sazón doña F. R. A. T., con firmas y rúbricas respectivas que yo, Notario, las advero y legítimo por obrar en los Archivos de esta Notaría.

Ítem más, los citados Secretario-Administrador y Presidenta de la Comunidad de Propietarios fueron designados como tales en Junta general de la Comunidad de que se trata, sesión de fecha 26 de junio de 2020, como así resulta de la correspondiente Acta levantada a la finalización de dicha Sesión, testimonio de la cual queda anexo a esta escritura pública».

Por haber sido objeto de calificación negativa no impugnada, dicha escritura fue objeto de otra «escritura de aclaración, complemento e implemento», de fecha 11 de junio de 2021, número 1.110 de protocolo, de otra «de complemento e implemento», de fecha 19 de septiembre de 2024, número 1.891 de protocolo, y acta de complemento

(conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial), de fecha 18 de febrero de 2025, número 383 de protocolo, todas del mismo notario anteriormente citado, con las circunstancias que se reseñaban en la calificación y en el recurso contra ésta.

II

Presentada el día 20 de febrero de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, que fue autorizado el día 06/04/2021 ante el notario de esta ciudad D. Manuel Guzmán Ramos número de protocolo 600/2021, presentado en este Registro a las 12:10:06 horas del día 20/02/2025, asiento 411 del Diario 2025, examinados los antecedentes registrales, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el asiento solicitado por haberse observado lo siguiente:

Se presenta escritura otorgada ante el notario de esta ciudad don Manuel Guzmán Ramos el día seis de abril de dos mil veintiuno con número de protocolo 600 junto con otras dos aclaratorias del mismo notario de once de junio de dos mil veintiuno, número 1110 de protocolo y de diecinueve de septiembre de dos mil veinticuatro, número 1891 de protocolo, y de acta de complemento del artículo 153 del Reglamento Notarial de dieciocho de febrero de dos mil veinticinco, número de protocolo 383, así como sentencia de ocho de febrero de dos mil veinticuatro del Juzgado de Primera Instancia 13 de esta ciudad en procedimiento 1191/2022 y Diligencia de ordenación declarando la firmeza del mismo Juzgado de ocho de marzo de los corrientes. Se suspende la inscripción solicitud con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Tanto la citada escritura de seis de abril de dos mil veintiuno como las aclaratorias de once de junio de dos mil veintiuno y diecinueve de septiembre de dos mil veinticuatro fueron calificadas negativamente por mí el día quince de octubre de dos mil veinticuatro siendo el texto de la nota de calificación el siguiente:

“En la mencionada escritura se lleva a cabo, según reza la misma, una operación de ‘adecuación entre realidad jurídica extrarregistral de finca incardinada en régimen de propiedad horizontal y su correlativa descripción literaria tabular’; dicha operación consiste en que el titular registral de la finca registral 22658 de la sección 4.^a de este registro, está declarando una mayor superficie construida sobre la misma al haber construido los nuevos metros sobre una parte de la azotea del edificio donde se integra la finca en régimen de propiedad horizontal y respecto de la cual únicamente tenía atribuida la finca, según el título constitutivo de la división horizontal, un derecho de uso sobre una porción determinada de la azotea.

La finca registral 22658 tiene asignado, según inscripción registral, ‘el uso y disfrute de la azotea o cubierta ubicada a la izquierda, mirando desde la calle y sobre la vivienda a la que se adscribe, con una superficie de sesenta y cinco metros cuadrados lindante, al frontis, pasillo comunitario de azotea, a la derecha, porción de azotea adscrita a la vivienda letra (...), a la izquierda, escalera y patio y al fondo, pared del lindero’.

En la escritura que ahora se presenta y, con el fin de adecuar la realidad extrarregistral a la registral, declaran por antigüedad sobre la finca registral 22.658 una obra nueva sobre dicha azotea de tal manera que como consecuencia de esa declaración de obra la finca pasa a tener una nueva descripción actualizada con dicha obra y siendo ahora una vivienda tipo dúplex, en concreto, ha pasado de tener 35,80 metros cuadrados de superficie construida en la planta tercera alta a tener una superficie total construida de 71,42 metros cuadrados que son los que resultan de sumar los metros de la planta tercera alta, (35,80 metros cuadrados), y los 35,62 metros cuadrados que ahora se declaran sobre la azotea o cubierta.

Teniendo la finca registral atribuido únicamente un dercho [sic] de uso y disfrute sobre una parte de la azotea no es posible declarar una obra nueva sobre la misma sin especificar la causa que justifique esa facultad para construir sobre la misma y para convertirse en titular en pleno dominio de lo construido de tal manera que su finca registral que, al tiempo de declararse la división horizontal tenía tan sólo 35,80 metros cuadrados en la planta tercera alta del edificio junto con un derecho de uso y disfrute sobre la azotea o cubierta, pasa a ser titular en pleno dominio de una vivienda tipo dúplex por tener superficie construida tanto en la planta tercera alta como en la azotea.

La escritura dice expresamente: '...la finca de la que queda hecho mérito, la misma, desprovista del derecho de uso y disfrute sobre azotea que, conforme al título constitutivo de la Propiedad Horizontal a la misma fue anexado, cuyo derecho de uso y disfrute fue absorbido por la ejecución edificatoria que ahora se manifiesta, ha venido desarrollándose en dos niveles de edificación,...'; no se entiende por parte de este registro cómo un derecho de uso y disfrute es absorbido por la ejecución edificatoria que ahora se declara. El derecho de uso y disfrute, como su propio nombre indica, da derecho a su legítimo dueño a usar y disfrutar, en este caso, de la azotea pero no implica facultad para construir y, posteriormente, convertirse en titular del dominio de lo edificado. La azotea o cubierta son elementos comunes y, por consiguiente, titularidad de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal que, a la hora de constituirse la misma, han concedido a uno de los elementos independientes de que se compone ese edificio, la finca registral 22658 del a sección 4.ª de este registro, el derecho únicamente de uso y disfrute de la azotea o cubierta en las condiciones descritas y anteriormente expuestas.

Por consiguiente es necesario y, teniendo en cuenta que el sistema español es un sistema causalista, expresar la causa que ha permitido que el titular de un derecho de uso y disfrute sobre la azotea o cubierta devenga titular de una obra nueva sobre la misma de tal manera que la incorpora a la descripción de su vivienda convirtiéndose en dueño de la misma.

No se niega por parte de este registro que los señores comparecientes hayan comprado una vivienda tipo dúplex ni tampoco el reconocimiento que la comunidad de propietarios hace de la existencia de la misma.

La cuestión se centra en determinar si conforme a lo expuesto en la escritura de seis de abril de dos mil veintiuno, escritura de 'adecuación entre realidad jurídica extrarregistral de finca incardinada en régimen de propiedad horizontal y su correlativa descripción literaria' y la posterior escritura de subsanación de once de junio del mismo año hay base legal suficiente que acredite la existencia de un título causal o causa que permita practicar la inscripción correspondiente en los libros del registro.

Como acabo de decir más arriba, el derecho español es un sistema causalista con arreglo al cual es necesaria la expresión de la causa. La causa es presupuesto obligado en los títulos inscribibles dado que en nuestro Derecho la causa es determinante, no solo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos y debe constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción. Y es precisamente esa expresión de la causa que justifica el cambio de descripción de la finca registral 22.658 la que falta y no consta ni se expresa a lo largo de la escritura.

La finca registral 22.658 forma parte del edificio en régimen de propiedad horizontal que se constituyó en la finca matriz, finca registral 19.416; en concreto, en la inscripción 7.ª de fecha veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y cinco se declara la obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal y, posteriormente, en la inscripción 8.ª de diez de mayo de mil novecientos noventa y ocho se declara al mismo tiempo la terminación de obra con arreglo a licencia y se modifica la división horizontal consistente en dividir uno de sus elementos independientes, el elemento número (...) finca registral 14.498, en dos. Tras dicha modificación del régimen de propiedad horizontal en el edificio se integra un nuevo elemento independiente de tal manera que las fincas registrales 22.656 y 22.658, ambas procedentes de la finca registral 19.498, pasan a ser los elementos número (...)

respectivamente y, además, se les atribuye a cada uno de ellos el derecho de uso de una porción de superficie de azotea. Tanto la finca 22.656 como la 22.658 se ubican en la planta tercera alta del edificio junto con tres elementos independientes más, las fincas registrales 19.492, 19.494 y 19.496, sin que a éstas se fuera atribuido el derecho de uso de parte de la azotea.

Siendo así las cosas, ese derecho de uso no implica en ningún momento la facultad de construir sobre la azotea que sigue siendo un elemento común de la propiedad horizontal de tal manera que, si se ha edificado sobre la misma, la nueva superficie construida que quieren ahora inscribir como parte de la descripción de uno de sus elementos independientes, concretamente de la finca registral 22.658, es necesario que se especifique la causa que justifica ese cambio y, por consiguiente y como premisa previa necesaria, habrá que declarar la ampliación de obra sobre la finca matriz así como modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal ya que la azotea sigue siendo un elemento común sobre la que únicamente se ha concedido el derecho de uso a dos de sus elementos independientes.

Dice la escritura de subsanación que el señor compró la vivienda siendo ya una vivienda tipo dúplex y que por consiguiente, 'dicha finca venía siendo, en su realidad jurídica extrarregistral, una vivienda tipo dúplex, y que como tal lleva siéndolo hace más de 21 años tal y como lo acredita el certificado de técnico que ahora se incorpora a la escritura de subsanación y que al haberla adquirido ya como tal, 'la causa negocial' de su compartida titularidad dominical y, por tanto, del ingreso en el respectivo patrimonio de los ahora otorgantes de la finca que nos ocupa no es otro que el citado de compraventa'. El hecho de comprar una vivienda con una descripción no coincidente con la inscrita no es ningún caso la 'causa negocial' que justifique el cambio de descripción de la misma y, en este caso concreto, que justifique que por el mero hecho de comprar una vivienda que en el registro fue inscrita en su día como vivienda de treinta y cinco metros ochenta y cinco decímetros cuadrados de superficie útil en la planta tercera alta con atribución del derecho de uso de una porción de superficie de azotea, ahora se pueda inscribir como vivienda tipo dúplex implicando hacer privativo una parte de la azotea que según el título constitutivo tiene consideración de elemento común.

Continúa diciendo la escritura que 'el resultado de dicha vivienda viene fundado en hechos preexistentes a dicha adquisición y, por tanto, en la que no fueron parte los actuales propietarios de la finca, no habiendo ejecutado éstos obra o ejecución edificatoria alguna que haya dado lugar a la expresada vivienda-dúplex, adquirida, como queda dicho, desde el inicio, bajo tal configuración física y jurídica'; es evidente que los señores compraron la finca registral 22.658 siendo ya extrarregistralmente una vivienda-dúplex y que, por lógica, los señores no realizaron operación alguna que conllevara el cambio de vivienda en una sola planta a vivienda-dúplex, pero sí lo es el hecho de haber comprado amparado por los pronunciamientos registrales y, por consiguiente, concededores de que dicha finca registral estaba inscrita con otra descripción, concretamente con la que resulta del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal y su posterior modificación y, tal es así, que así fue descrita en la escritura por la que los señores adquirieron la finca, la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Las Palmas doña Amalia Isabel Jiménez Almeida el día 20 de junio de 1999, asumiendo tal realidad.

Por otro lado, la escritura alude al certificado firmado por el secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente en el que se limitan a afirmar y reconocer saber, 'que la vivienda de su propiedad 4.^a perteneciente a esta comunidad, desde que Ud., la adquirió y a día de la fecha, es una vivienda tipo dúplex y no una vivienda de una sola planta como aparece en su escritura y también en la escritura de División Horizontal, por lo cual, consideramos que la propietaria de dicha finca está facultada por sí misma, a proceder a la declaración de ampliación de obra, todo ello, sin alteración de la cuota que, conforme al título constitutivo de la Propiedad Horizontal de que se trata, ha venido correspondiendo a la finca, cuya cuota permanece inalterada'; según la escritura este certificado de la comunidad implica un reconocimiento abdicativo de dominio por

parte de la comunidad. En dicho certificado la comunidad se limita a reconocer el dominio por parte de los señores de esa vivienda tipo dúplex sin necesidad de alterar la cuota que según el título constitutivo de la Propiedad Horizontal le fue asignada. Sin embargo, ese reconocimiento/renuncia abdicativa que hace la comunidad de propietarios ha de tener una contraprestación, bien gratuita bien onerosa, que no se está diciendo y que entrañará la causa que justifique que ese elemento común como es la azotea, cuyo derecho de uso se concedió a la finca registral 22.658, deja de ser elemento común tal y como se configuró en el título constitutivo y posterior modificación, para pasar a ser parte del elemento independiente (...) de la división horizontal.

Asimismo se presenta junto con la escritura las mencionadas sentencia y diligencia de ordenación de las que resulta que se presenta una demanda por parte de doña C. S. M. contra la 'Comunidad de Propietarios (...)' y contra doña C. C. L. Del cuerpo de la sentencia, en concreto en sus antecedentes de hecho, se desprende que siendo el interés de doña C. S. M. llevar a cabo la modificación del título constitutivo instó a la comunidad de propietarios a la celebración de junta general extraordinaria que tuvo lugar el día 28 de octubre de 2021 del que obtuvo el voto favorable de todos los intervinientes a excepción del voto de doña C. C. L. sin justificación alguna para ello. Solicita del Juez que supla la voluntad de la codemandada a fin de que se tenga por reconocido, por unanimidad de la Junta de Propietarios, que la vivienda de la actora se trata de una vivienda tipo dúplex, a fin de que la Comunidad de Propietarios pueda proceder a su actualización y legalización en el Registro de la Propiedad. La Comunidad de Propietarios (...) se allana a la demanda y en la parte dispositiva se acuerda 'suplir la voluntad de la codemandada, doña C. C. L., a fin de tener reconocido por unanimidad de la Junta de Propietarios, que la vivienda de la actora se trata de una vivienda tipo dúplex, y con el propósito de que la Comunidad de Propietarios pueda proceder a su actualización y legalización en el Registro de la Propiedad'.

Por consiguiente y, teniendo en cuenta la documentación presentada y lo argumentado a lo largo de la nota de calificación, es necesario que se otorgue escritura de ampliación de la obra nueva y posterior modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal sobre la finca matriz, finca registral 19416, o, en su caso, que se otorgue escritura de modificación del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal en virtud del cual la finca registral 22658 deja de tener un derecho de uso sobre una porción determinada de la azotea y convertirse en parte de la finca como elemento privativo de la misma y su posterior declaración de ampliación de obra nueva. En ambos casos deberá expresarse con claridad cuál es la causa que justifica que esa porción de azotea deje de ser elemento común de la Propiedad Horizontal y por ende de titularidad de todos los propietarios de los elementos independientes que conforman esa 'Comunidad (...)', para pasar a ser privativa de la finca registral 22658 bien porque al tiempo de constituirse la propiedad horizontal hubo un error de tal modo que la finca registral 22.658 siempre tuvo esa descripción y así fue construida y constituida, o bien porque ese elemento común se ha desafectado en un momento posterior dejando de ser elemento común cuyo uso tenía asignado la finca 22658 para pasar a ser parte privativa de la misma.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 609 y 1274 y siguientes del Código Civil, 20 de la Ley Hipotecaria, 28 de la Ley del Suelo y Ley de Propiedad Horizontal."

Se vuelven a presentar dichas escrituras junto con otra aclaratoria más del mismo notario de diecinueve de septiembre de dos mil veinticuatro, número 1891 de protocolo, donde comparecen los titulares registrales de la finca registral 22.658 de la sección 4.^a de este registro solicitando la inscripción de la nueva descripción que tiene en la realidad extrarregistral su vivienda.

En aras de subsanar los defectos de mi anterior nota de calificación (más arriba transcrita), declaran en el "exponen" de la nueva escritura aclaratoria de las dos anteriores que "la adecuación descriptiva entre la literaria-tabular de dicho componente de Propiedad Horizontal y la realidad jurídica extrarregistral desde la construcción del

mismo, conlleva, formalmente la correspondiente ampliación de obra del mismo y consecuente modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal en que se incardina (solo formalmente, puesto que desde el punto de vista material, la finca que nos ocupa fue construida bajo la configuración física expresada en el citado título público ahora objeto de complemento e implemento) de tal suerte que la entidad registral que viene describiéndose como apartamento en cuarta planta... es, en realidad y desde el inicio, la vivienda tipo dúplex... como así consta en la escritura ahora complementada e implementada”.

Continúan manifestando en el “exponen” que dicha vivienda dúplex “lo es desde su nacimiento, es decir, así venía estando configurada en la realidad física desde el otorgamiento de la escritura originaria de declaración de obra nueva del Edificio que se trata y título formal por el que fue instaurado el Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio aunque, entonces, solo fuere descrita como apartamento en planta cuarta del total inmueble”.

Y terminan declarando también en el “exponen” de la escritura que el consentimiento de la Comunidad de Propietarios a tal modificación del título constitutivo fue exteriorizado en Junta General Extraordinaria de 28 de octubre de 2021 incorporándose en la escritura el acta de la referida Acta así como sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 13 de esta ciudad en procedimiento 1191/2022, sobre acción declarativa y de obligación de hacer y certificado de 29 de agosto de 2024 expedido en previsión de lo dispuesto en el artículo 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal por el Secretario-Administrador de la Comunidad.

Por último, en el apartado “otorgan” de la escritura los señores titulares registrales de la finca registral 22.658 de la sección 4 ratifican “la escritura otorgada en esta Ciudad, el día 6 de abril de 2021, al número 600 de orden de protocolo y, en lo que fuere menester, la posterior de aclaración de la misma, otorgada en la misma Ciudad y ante el mismo Notario, en fecha 11 de junio de 2021, al número 1110 de protocolo, implementan ambos citados títulos público en la forma y términos que resultan de los antecedentes fácticos de la presente, solicitando, expresamente, de la Señora titular del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, Oficina Registral número Seis, la práctica de las inscripciones a que haya lugar”.

Presentada la escritura aclaratoria de diecinueve de septiembre de dos mil veinticuatro se siguió suspendiendo la inscripción y se añade a la nota de calificación el siguiente texto:

Teniendo en cuenta todo lo expuesto en mi anterior nota de calificación, razón que explica que haya sido transcrita enteramente, y lo dispuesto en la nueva escritura de aclaración sigue suspendiéndose la inscripción solicitada.

Cuando se presentan las escrituras de 6 de abril de 2021, protocolo 600, y 11 de junio de 2021, protocolo 1110, se suspende la inscripción por entender que no hay causa que justifique que una Vivienda en planta cuarta que tiene atribuido en su descripción el uso exclusivo de una parte de la azotea pueda ser inscrita ahora como vivienda tipo dúplex por haberse realizado una ampliación de obra sobre la azotea ya que ésta se configuró al tiempo de constituirse el Régimen de Propiedad Horizontal como un elemento común cuyo uso fue atribuido a la dicha vivienda.

Esto no obstante, se argumentaba en sendas escrituras que la “causa negocial” no era otro que el título de compraventa, ya que explica la propia escritura aclaratoria de 11 de junio de 2021 que “dicha finca venía siendo, en su realidad jurídica extrarregistral, una vivienda tipo dúplex, y que como tal lleva siéndolo hace más de 21 años tal y como lo acredita el certificado de técnico... y que al haberla adquirido como tal, la `causa negocial` de su compartida titularidad dominical y, por tanto, del ingreso en el respectivo patrimonio...no es otro que el citado de compraventa”. Por otro lado en las mismas escrituras y, teniendo en cuenta el certificado la Junta de la Comunidad de Propietarios celebrada el 28 de octubre de 2021, se dice que el reconocimiento que hacen en el mismo de dicha vivienda tipo dúplex implica un reconocimiento abdicativo de dominio por parte de la comunidad.

Y en la nueva escritura aclaratoria de las dos anteriores, escritura de 19 de septiembre de 2024, protocolo 1891, que ahora se presenta con las otras dos ya anteriormente calificadas se dice, según declaran los titulares registrales en la misma, que en realidad esa vivienda tipo dúplex lo es así desde su nacimiento, es decir, desde el otorgamiento de la escritura originaria de declaración de obra nueva del Edificio y título formal por el que fue instaurado el Régimen de Propiedad Horizontal del mismo.

Estando así las cosas, es necesario que quede perfectamente determinada la causa a qué obedece esta nueva descripción que se le da a la finca registral 22.658 de la sección 4.^a de este Registro. La finca, como venimos diciendo a lo largo de toda la exposición, ingresó en el Registro de la Propiedad como Vivienda en planta tercera que tiene asignado el uso y disfrute de una determinada porción de azotea; fue así como se describió al tiempo de declararse la obra nueva del edificio y constitución del régimen de propiedad horizontal.

Si ahora quiere inscribirse como vivienda tipo dúplex es necesario que quede perfectamente determinada la causa.

En la nueva escritura aclaratoria en la parte del “exponen” se dice que “la adecuación descriptiva entre la literaria tabular de dicho componente de Propiedad Horizontal y la realidad jurídica extrarregistral desde la construcción del mismo, conlleva, formalmente la correspondiente declaración de ampliación de obra del mismo y consecuente modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal en que se incardina (solo formalmente, puesto que desde el punto de vista material, la finca que nos ocupa fue construida bajo la configuración física expresada en el citado título público ahora objeto de complemento e implemento) de tal suerte que la entidad registral que viene describiéndose como apartamento en (...) planta general del Edificio sito en la calle (...) es, en realidad y desde el inicio, la vivienda tipo dúplex... como así consta en la escritura ahora complementada e implementada”. Y en la parte del “otorgan” de la escritura se limita a decir que las partes ratifican la escritura de 6 de abril de 2021, número 600 de protocolo, y, “en lo que fuera menester”, la posterior de aclaración de la misma de fecha 11 de junio de 2021, número 1110 de protocolo, y solicitando del registrador la práctica de las inscripciones a que “halla lugar”.

Es necesario que quede perfectamente identificado el negocio jurídico que se está realizando y no dejarse al arbitrio del registrador la decisión de qué operaciones registrales deben practicarse. Así lo exige el principio de especialidad y rogación que rigen en el sistema registral español y así como la necesidad de que la escritura esté redactada empleando un estilo claro y preciso tal y como se predica del artículo 148 del Reglamento Notarial.

Además, si por lo que resulta de la exposición de la escritura la causa que justifica que la finca registral 22.658 de la sección 4.^a debe ser inscrita como vivienda tipo dúplex obedece a que siempre tuvo tal descripción “desde su nacimiento”, es decir, desde que se declaró la obra nueva del edificio y se constituyó el Régimen de Propiedad Horizontal, deberá otorgarse escritura pública donde se modifique/rectifique la escritura obra nueva declarada sobre el edificio en su conjunto así como el título constitutivo de propiedad horizontal para adecuar la realidad registral a la extrarregistral. De este modo, se practicaría la inscripción en la finca matriz del edificio, la finca registral 19.416, quedando descrita correctamente ya que al tiempo de declararse tanto la obra nueva como el régimen de propiedad horizontal no se hizo correctamente y, por consiguiente, no se ajustó la realidad registral a la extrarregistral. Para ello será necesario:

1. Que la escritura de modificación/rectificación de la obra nueva del edificio y del título constitutivo del Régimen de Propiedad Horizontal sea otorgada por el presidente de la Comunidad de Propietarios que es quien ejerce la representación de la Comunidad de Propietarios y, por consiguiente, la persona con facultad para otorgar tales escrituras (artículo 13 LPH).

Los titulares registrales de la finca registral 22.658 de la sección 4.^a no están facultados para ello. La escritura de 6 de abril de 2021, protocolo 600, incorpora un certificado expedido el día 23 de marzo de 2021 por el Secretario-Administrador de la

Comunidad con el visto bueno del Presidente donde se dice que hubo unanimidad de propietarios de la comunidad afirmando y reconociendo saber que dicha finca era una vivienda tipo dúplex y no una vivienda de una sola planta y consideran que su propietaria está facultada por sí misma para “proceder a la declaración de ampliación de obra, todo ello sin alteración de la cuota que, conforme al título constitutivo de la Propiedad Horizontal de que se trata, ha venido correspondiendo a la finca, cuya cuota permanece inalterada”. No consta en este certificado en qué Junta de Propietarios de la Comunidad se acordó facultar a los propietarios de la finca a declarar la ampliación de la obra. De toda la documentación presentada únicamente se tiene constancia de la Junta que se celebró el 28 de octubre de 2021 en cuyo punto 3.ª del orden del día se somete a votación que la comunidad reconozca que desde la entrega del edificio por el promotor las viviendas (...) y (...) son pisos tipo dúplex. La votación contó con un voto en contra, en concreto el de doña C. C. L.; también en dicho punto 3.ª del orden día se dice en relación a este asunto que el administrados explica a los propietarios que “la realidad del edificio no se ajusta a las propiedades recogidas en la escritura de División Horizontal, donde figuran 8 viviendas cuando realmente son 10” e informa para que “la comunidad tenga en orden todas las propiedades, en cuanto al número de viviendas que la integran, como a sus superficies, que además estas diferencias se deben actualizar, y legalizar, reconociendo estas evidentes realidades en la presente Junta, para que puedan corregirse y queden inscritas correctamente en el Registro de la Propiedad, puesto que actualmente no se corresponde con la realidad del número de viviendas que conforman las propiedades del edificio, ni su superficie, ni sus coeficientes”. Por tanto, no resulta del contenido del acta de la Junta que el propietario de la finca registral 22.658 de la sección 4.ª se la haya facultado para otorgar por sí mismo la escritura de ampliación/rectificación de obra y modificación del título constitutivo de propiedad horizontal. Es la comunidad, representada por el presidente, a quien se lo informa por parte del administrador de la necesidad de actualizar y legalizar la realidad del edificio para su correcta inscripción en el Registro de la Propiedad, realidad que no sólo afecta a la finca registral 22.658 de la sección 4.ª, sino también a otras viviendas así como a superficies y coeficientes.

Y, en cuanto al certificado de 29 de agosto de 2024 expedido por el Administrador de la Comunidad de Propietarios sin necesario visto bueno del Presidente de la misma y que se incorpora en la escritura de 19 de septiembre de 2024, protocolo 1891, tampoco resulta del mismo que al propietario de la finca registral 22.658 de la sección 4.ª se le faculte expresamente para otorgar la correspondiente escritura de ampliación/rectificación de obra nueva y modificación/rectificación del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal ya que se limita a referirse a la Junta celebrada el día 28 de octubre de 2021 y transcribir el punto 3 del orden del día de cuyo contenido ya hemos expuesto más arriba su contenido.

En cuanto a la necesidad de unanimidad necesaria para llevar a cabo tales operaciones y, en cuanto al voto en contra de uno de los propietarios, se salva en virtud de sentencia dictada el 8 de enero de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de esta ciudad en procedimiento 1191/2022 en cuya parte dispositiva ordena suplir la voluntad de la codemandada doña C. C. L., “a fin de tener por reconocido, por unanimidad de la Junta de Propietarios, (la celebrada el 28 de octubre de 2021), que la vivienda de la actora se trata de una vivienda tipo dúplex, y con el propósito de que la Comunidad de Propietarios pueda proceder a su actualización y legalización en el Registro de la Propiedad”. Luego esta sentencia también alude a la Comunidad de propietarios para que sea la que otorgue las escrituras necesarias para legalizar la situación.

2. Habiendo tenido la finca, según manifiestan en la escritura, la descripción de vivienda tipo dúplex desde su origen y, por consiguiente, obedecer su descripción registral a un error que se cometió al declararse la obra nueva del edificio en su conjunto y la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, deberá aportarse un certificado de técnico que acredite que la descripción que ahora se declara sobre la finca

registral 22.658 de la sección 4.^a y, en su caso de todo el edificio en su conjunto, coincide con el proyecto para el que se obtuvo la licencia de obras y no se han producido alteraciones o modificaciones desde la declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal ya que todo ello obedece a un error de la escritura y no a una posterior ampliación llevada a cabo sobre la finca. Uno de los certificados del técnico, concretamente el que se incorpora a la escritura 6 de abril de 2021, se limita a decir que la vivienda tiene una antigüedad de, al menos, 21 años. El régimen de propiedad horizontal se constituye en el año 1995 por lo que son más de 21 años los que han transcurrido.

Por todo lo expuesto, es necesario que quede perfectamente expresada la causa que justifica la nueva descripción de la finca registral 22.658 de la sección 4.^a cuya inscripción se pretende así como el negocio jurídico que se lleva a cabo para su inscripción y, en su caso, que cumpla con los requisitos que a tal efecto se requieren y han sido expuestos. Todo ello de conformidad con el principio de especialidad y rogación registral de los artículos 6 de la Ley Hipotecaria y 51.6 y 98.2 de su Reglamento, al artículo 148 del reglamento Notarial, al sistema causalista de nuestro ordenamiento jurídico recogido en los artículos 1264 y siguientes del Código Civil y toda la regulación relativa a las modificaciones de obra nueva y título constitutivo del Régimen de Propiedad Horizontal, artículos 28 de la ley del Suelo, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria, 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y Ley de Propiedad Horizontal.

Teniendo en cuenta que la escritura, junto con las dos escrituras aclaratorias ya calificadas, se ha vuelto a presentar con un acta de complemento del artículo 253 RN de dieciocho de febrero de dos mil veinticinco, número 383 de protocolo, tal y como he indicado al principio de esta nota causando el asiento de presentación 411 del diario 2025, se sigue suspendiendo la inscripción solicitada con arreglo a los hechos y fundamentos de derecho que se acaban de exponer por entender que siguen sin ser subsanados.

Sin perjuicio de lo ya expresado y motivado, vuelvo a reiterar a modo de conclusión, la necesidad de expresar con claridad en la propia escritura la causa que permita al titular de la finca registral 22.658 construir una planta más sobre la azotea del edificio en que se ubica y hacer suya la planta resultante cuando lo único que tiene asignado es el uso y disfrute de una porción de la misma. Sigue sin resultar del título la causa u origen del derecho que faculta al titular registral de la finca 22.658 a elevar una planta más del edificio y hacerse dueño de la misma sin ser suficiente para ello el mero reconocimiento del dominio por parte de la comunidad de propietarios, complementada con la citada sentencia, ya que para que ese mero reconocimiento de dominio pueda tener la consideración de título declarativo de dominio y ser inscribible es necesario la expresión de la causa, de modo que debe existir una relación jurídica subyacente onerosa o gratuita.

Y, una vez determinada la causa, deberá la escritura cumplir con los requisitos necesarios al efecto y que se han expuesto a lo largo de la nota de calificación que se ha transcrito por evitar repeticiones.

El expresado defecto tiene la consideración de subsanable por lo que se suspende la práctica del asiento solicitado, sin tomarse anotación preventiva de suspensión por no haber sido la misma solicitada (art. 65 L.H.)

Contra esta calificación registral negativa puede: (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Cristina Bordallo Sarmiento registrador/a titular de Registro de la Propiedad Las Palmas n.º 6 a día catorce de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Manuel Guzmán Ramos, notario de Las Palmas de Gran Canaria, interpuso recurso el día 14 de abril de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que mostrando desacuerdo con dicha calificación, de fecha 14 de marzo de 2025, de la citada Registradora de la Propiedad y dentro del plazo legal, se interpone recurso contra la calificación negativa, en base a los siguientes:

Hechos.

Primero.—Merced a escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día 6 de abril de 2021, ante mi fe, al número 600 de orden de protocolo, aclarada y complementada por sendas escrituras otorgadas en la misma Ciudad y ante el mismo Notario, una, en fecha 11 de junio de 2021, al número 1110 de protocolo y, otra, el 19 de septiembre de 2024, al número 1891 de protocolo, fue manifestada la adecuación de la descripción literaria de la expresada finca registral número 22.658 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, Oficina Registral número Seis para, así, hacer conciliar la realidad física que venía acompañando a dicha entidad real desde que fue construida en origen, con su correlativa constancia tabular, en la forma y términos de los indicados instrumentos públicos, cuyos títulos han sido objeto de calificación negativa por la citada Registradora con arreglo a los hechos y fundamentos jurídicos contenidos en la mencionada calificación, a la cual me remito, a todos los efectos y en aras a la concisión, si bien, a modo de herrete, se concluye que el fundamento de derecho obstativo esencial y reiterado se centra en no vislumbrarse la causa comercial u origen del derecho que permita al titular de la finca a elevar una planta, no bastando, dada esa construcción desde el inicio, el reconocimiento de dominio por parte de la Comunidad de Propietarios a la que pertenece la referida entidad real; exigiéndose la relación jurídica subyacente, onerosa o gratuita, siendo necesario poner de relieve los siguientes extremos:

1.1) Obra existente desde el inicio.—Del conjunto de títulos objeto de calificación se defieren, claramente, que la finca registral número 22.658 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, Oficina Registral número Seis fue, desde el inicio, una vivienda tipo dúplex; no obstante, este hecho es cuestionado por la Registradora calificante, entre otros motivos, porque, como así menciona en su calificación: “Uno de los certificados del técnico, concretamente el que se incorpora a la escritura de 6 de abril de 2021, se limita a decir que la vivienda tiene una antigüedad de, al menos, 21 años. El Régimen de propiedad horizontal se constituye en el año 1995, por lo que son más de 21 años los que han transcurrido”; si bien, de la misma calificación registral se concluye que el Edificio en el que se incardina la finca que nos ocupa fue declarado como totalmente terminado tres años después, en la inscripción 8.^a de la finca matriz, de 10 de mayo de 1998, siendo perfectamente compatible y pudiéndose compadecer el pronunciamiento del técnico certificador (“al menos 21 años”) con el hecho de que la referida vivienda, bajo la configuración física de vivienda tipo “dúplex”, la hubo en origen (año 1998).

De ahí que el acto formalizado cuya inscripción se pretende ha sido siempre enfocado y nominado como: “adecuación descriptiva” y no “ampliación de obra” (ampliación que en ningún momento han acometido los titulares registrales actuales de la finca en tanto en cuanto la vivienda dúplex fue realizada por el promotor del Edificio y, así, fue adquirida por sus titulares en el año 1999), existiendo en el título objeto de calificación de la descripción de la vivienda, con aportación de la documentación de la que resulta que concurren los requisitos sustantivos establecidos para las modificaciones de obra nueva, puesto que lo que verdaderamente prevalece es la sustantividad en el cumplimiento de requisitos fijados por la Ley de aplicación, más allá de la denominación del acto o utilización ritual de formalismos, conceptos o términos que en nada desvirtúan los hechos acaecidos (*vid.* Resolución, de fecha 1 de octubre de 2024, de la Dirección

General de Seguridad Jurídica y Fe Pública), en este caso, la existencia de la mencionada vivienda dúplex desde la ejecución y total finalización (en el año 1998) del Edificio del que forma parte.

De ahí el abdicativo reconocimiento de dominio por parte de la Comunidad de Propietarios a la realidad de hecho y de derecho de la referida finca registral 22.658, si bien, tal reconocimiento carece de suficiente entidad, a juicio de la Registradora calificante, para provocar mutaciones en las inscripciones de dicha finca, exigiendo, insistentemente, la determinación de la concreta causa negocial en virtud de la cual los actuales titulares registrales de la finca han quedado investidos de facultades para la realización de la construcción. Concretamente, en la calificación ahora combatida, se indica que: “Sin embargo, ese reconocimiento/renuncia abdicativa que hace la comunidad de propietarios ha de tener una contraprestación, bien gratuita *[sic]* bien onerosa, que no se está diciendo...”.

Y es al caso traer la Resolución de 18 de abril de 2023, de nuestro indicado Centro Directivo, que afirmó lo siguiente: “Respecto del fondo de la cuestión planteada, se solicita la inscripción de la rectificación de la superficie de uno de los elementos privativos que integran el edificio en régimen de propiedad horizontal, que pasa de tener (...) metros cuadrados. Pero esa ampliación de superficie no implica una ampliación de obra (...), sino que simplemente es la rectificación de un dato registral erróneo, que debe sustituirse por el que, en su momento, se debió registrar. Y dicha rectificación ha sido otorgada por el propietario del elemento privativo objeto de aquélla con el acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios. Por ello, alterándose la descripción registral del edificio sólo en cuanto a la superficie de uno de los elementos privativos, que, según afirman los otorgantes de la escritura calificada, fue la que debió constar al declararse la obra nueva, el recurso debe ser estimado, por estar acreditada la descripción resultante en cuanto al dato de la superficie de elemento privativo en cuestión (ha quedado acreditado, por certificaciones emitidas por el arquitecto técnico compareciente y por certificación catastral descriptiva y gráfica, que, desde el momento de la construcción del edificio, el referido elemento privativo tiene la superficie que ahora se expresa). Además, la referida rectificación cuenta con la aprobación de la junta de propietarios por unanimidad (siquiera sea presunta, ex artículo 17, regla 8, de la Ley sobre propiedad horizontal), también en lo relativo a su reflejo en la inscripción de la declaración de obra nueva del edificio, como ha quedado expuesto.”

Ítem más, en la Junta de la Comunidad de Propietarios del Edificio, sesión de fecha 28 de octubre de 2021, en el punto 3.º del Orden del Día, se somete a la aprobación de la Junta –a la postre obtenida por cuórum unánime– el reconocimiento por dicha Comunidad que desde la entrega del edificio por el promotor la vivienda que se trata es piso tipo dúplex.

A pesar de los evidentes hechos glosados, la Registradora calificante ahonda en determinar la causa negocial de los actos formalizados y, así, “no dejarse al arbitrio del registrador la decisión de qué operaciones registrales deben practicarse” *[sic]*.

En definitiva, desde el año 2021, para la registración de los expresados actos, se está a la espera de la formalización de negocio jurídico traslativo de dominio de una parte de azotea para, así, causalizar la obra que en la misma, a juicio de la Registradora calificante, ha sido ejecutada, cuando, en verdad, lo que estamos tratando desde entonces es un error y omisión que afecta a la declaración de obra nueva terminada del Edificio de que se trata y, derivativamente, a la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal que en el mismo rige, todo ello conocido, consentido y aprobado por la correspondiente Comunidad de Propietarios.

1.2) Delegación de facultades.–Realidad del Edificio.–En la escritura otorgada ante mi fe, el 6 de abril de 2021, bajo el número 600 de protocolo, obra incorporado certificado, expedido el 23 de marzo de 2021, por la representación legal de la Comunidad de Propietarios, en virtud del cual hubo reconocimiento de dicha vivienda, como tipo dúplex y no de una sola planta al paso que quedaron facultados los titulares dominicales de la finca que nos ocupa para proceder a la declaración de dicha específica

adecuación descriptiva de obra, poniéndose de relieve los lógicos impedimentos para celebración de Junta General presencial en dicho tiempo, estando entonces en vigor el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, prorrogado hasta las 00:00 horas del día 9 de mayo de 2021 en virtud del Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, con la que ello conllevó.

No obstante, posteriormente, en Junta de Comunidad de Propietarios, de fecha 28 de octubre de 2021, todo ello fue aprobado, ratificado y confirmado.

Además, en dicha Junta de 28 de octubre de 2021, de forma separada y específica, la Comunidad fue informada de la existencia de las sensibles discordancias entre la realidad jurídica extrarregistral del global del Edificio y la descripción literaria tabular del mismo, afectando a otras entidades reales, poniéndose de manifiesto la necesidad, para conciliar ambos planos (realidad de hecho y situación registral), de actualizar y legalizar la realidad del total Edificio, tomando razón la Comunidad, representada por el Presidente, a quien, como acto separado e independiente del consentimiento y reconocimiento ya dado respecto de la específica finca objeto de este Recurso, se informa por el Administrador de la Comunidad de la necesidad de actualizar y legalizar la realidad del edificio para su correcta inscripción en el Registro de la Propiedad. Pues bien, no cabe impedir, suspender o supeditar la inscripción específica adecuación descriptiva (aprobada, "ex ante") de la que ha sido objeto la finca registral número 22.658 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, Oficina Registral número Seis a dicha posterior intención de adecuación descriptiva general del edificio, como, al parecer, ha sido verbalmente exigido, en tanto en cuanto no solo quedaría al albur de la voluntad de la Comunidad la inscripción ahora pretendida, sino, específicamente, como acto que incide no colectivamente; sino individualmente en el dominio de los componentes afectados, de los titulares registrales de esas otras fincas no concordantes con los libros.

1.3) Adecuación descriptiva por "antigüedad".—Conforme a la Resolución, de fecha 12 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública "en absoluto es indiferente –o irrelevante– la vía jurídica, de entre las ofrecidas en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada."

Y así las cosas, de los títulos formalizados se infiere, palmariamente, que la pretensión de adecuación descriptiva de finca sometida a calificación es realizada por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Ordenación Urbana, no lográndose alcanzar la razón de la exigencia de la Registradora calificante de aportación de "certificado técnico que acredite que la descripción de la finca coincide con el proyecto para el que se obtuvo la licencia de obras y no se han producido alteraciones o modificaciones desde la declaración de obra nueva y constitución de régimen de propiedad horizontal –que la fue fase de construcción– ya que todo ello obedece a un error de la escritura y no a una posterior ampliación llevada a cabo sobre la finca."

Segundo.—Es por todo lo referenciado, que a medio del presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, por la que no se ha procedido a la inscripción solicitada.

Fundamentos de Derecho.

– Artículos 322 a 328 de la Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946), – relativos a la interposición de Recurso contra la calificación negativa del registro de la Propiedad–.

– Resoluciones de la DSJyFP, ya mencionadas en el Cuerpo del presente recurso–.

Rogación.

En su virtud,

Solicito de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que tenga por interpuesto en legal tiempo y forma, recurso contra la calificación emitida por la Sra. Registradora titular del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, Oficina Registral número Seis, de fecha 14 de marzo de 2025, y estimando el mismo, acuerde la inscripción de la adecuación de la descripción literaria de la expresada finca registral número 22.658 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, Oficina Registral número Seis para, así, hacer conciliar la realidad física que venía acompañando a de dicha entidad real desde que fue construida en origen.»

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 23 de abril de 2025.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1280.5.º del Código Civil; 3, 20, 32, 34, 38 y 202 de la Ley Hipotecaria; 5, 13 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 45 y siguientes y 78 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 2015 y 29 de marzo de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de marzo de 2022, 18 de abril de 2023, 1 de octubre de 2024 y 12 de febrero y 5 de mayo de 2025.

1. Por el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura, denominada «de adecuación de la realidad jurídica extrarregistral de finca incardina en régimen de propiedad horizontal y su correlativa descripción literaria tabular», autorizada por el notario ahora recurrente el día 6 de abril de 2021, con número 600 de protocolo, con las circunstancias que se reseñan en la calificación registral y en el recurso contra ésta. De tales circunstancias son especialmente relevantes a efectos de este recurso las siguientes:

En la primera escritura se expresa que los otorgantes, don R. O. B. H. y doña C. S. M. son dueños, en la proporción que se indica, de un apartamento que ocupa una superficie útil de 35,80 metros cuadrados en la cuarta planta de un edificio en régimen de propiedad horizontal y le corresponde como anexos privativos un tendedero en la azotea del inmueble (de aproximadamente once metros cuadrados) y el uso y disfrute de la azotea o cubierta con 65 metros cuadrados que se describe y una cuota de comunidad de dos enteros con cinco décimas por ciento.

Se añade que dicha finca fue adquirida por los otorgantes por compra formalizada en escritura el 20 de julio de 1999 y, desde entonces «la misma, desprovista del derecho de uso y disfrute sobre azotea que, conforme al título constitutivo de la Propiedad Horizontal a la misma fue anexo, cuyo derecho de uso y disfrute fue absorbido por la ejecución edificatoria que ahora se manifiesta, ha venido desarrollándose en dos niveles de edificación, interconectados mediante escalera interior, propia de la vivienda de que se trata (...).

En su virtud, los comparecientes hacen constar que la descripción de la finca que nos ocupa, desde que adquirieron el dominio de la misma, conforme a su realidad extrarregistral, ha sido y sigue siendo la siguiente:

Urbana.–Vivienda tipo dúplex, desarrollada en las plantas cuarta y quinta general del edificio sito en Calle (...).

Ocupa una superficie útil de setenta y un metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados, de los que treinta y cinco metros y ochenta decímetros cuadrados corresponden a la planta baja –distribuida funcionalmente en salón, cocina, un dormitorio y baño– y los restantes treinta y cinco metros y sesenta y dos decímetros cuadrados, a la planta alta –distribuidos funcionalmente en dos dormitorios, baño, distribuidor y terraza– (...)

Le corresponde como anexo privativo: Tendedero en la azotea del inmueble, de aproximadamente once metros cuadrados (...).

Cuota: Dos enteros con cinco décimas por ciento (...).

Añaden en la misma escritura «que la descripción de la Edificación concretada en esta escritura, bajo la configuración física expresada, se corresponde con la realidad y que la misma data de, al menos 1999 –habiendo, por tanto, transcurrido, con creces, el plazo legal de prescripción de comisión de infracción urbanística grave que entrañe la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición– hechos que descansan sobre la acreditación documental que, de conformidad con lo establecido en el artículo 52, del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, representa la certificación técnica expedida el día 8 de marzo de 2021, por don A. M. D., a la sazón, Arquitecto Técnico colegiado número (...), cuya firma y rúbrica yo, Notario, legítimo por constar, ya, en los Archivos y Protocolo corriente de instrumentos públicos de esta Notaría (...) cuya Certificación queda incorporada a esta escritura pública (...).

Los otorgantes «modifican, mediante su adecuación a su realidad física, la descripción de la finca de la que queda hecho mérito (...) y, consecuentemente, el título constitutivo de Propiedad Horizontal de que se trata, cuya descripción de entidad real independiente que queda del tenor consignado bajo el antecedente expositivo II de la presente.

Dichos comparecientes, según intervienen, ponen de relieve que la modificación de descripción de finca que se formaliza en este instrumento público aun implicando declaración de obra, estrictamente se centra en una adecuación entre la realidad física de finca y su plasmación escrituraria-registral, sienta la descripción contenida en ese instrumento público la que le ha venido acompañando desde el inicio, según aseguran de lo que se sigue que este acto es inocuo desde el punto de vista económico-impositivo, en tanto en cuanto a los otorgantes no han ejecutado la referida obra y, por tanto, no han aplicado dinerario alguno en su ejecución.

Segundo.–Consentimiento de comunidad de propietarios.–En tanto en cuanto a este acto entraña modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal del Edificio en que se incardina la finca que nos ocupa –que se realiza sin alteración de la cuota de participación de la finca independiente de la que queda hecho mérito–, ha sido recabado y obtenido el consentimiento de la Comunidad de Propietarios de dicho Edificio, hecho que además de ser asegurado por los comparecientes, descansa en la acreditación documental que supone el Certificado expedido en esta ciudad, el 23 de marzo de 2021, por don T. P. A., a calidad de Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios, con el Visto Bueno de la presidenta, a la sazón doña F. R. A. T., con firmas y rúbricas respectivas que yo, Notario, las advero y legítimo por obrar en los Archivos de esta Notaría.

Ítem más, los citados Secretario-Administrador y Presidenta de la Comunidad de Propietarios fueron designados como tales en Junta general de la Comunidad de que se trata, sesión de fecha 26 de junio de 2020, como así resulta de la correspondiente Acta

levantada a la finalización de dicha Sesión, testimonio de la cual queda anexo a esta escritura pública».

Por haber sido objeto de calificación negativa no impugnada, la referida escritura fue objeto de otras dos escrituras de aclaración y complemento, así como de un acta complementaria, con el contenido que se reseña en la calificación impugnada y en el recurso.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque considera necesario expresar con claridad en la propia escritura la causa que permita al titular de la finca referida construir una planta más sobre la azotea del edificio en que se ubica y hacer suya la planta resultante cuando lo único que tiene asignado es el uso y disfrute de una porción de la misma. Afirma que sigue sin resultar del título la causa u origen del derecho que faculta al titular registral de dicha finca a elevar una planta más del edificio y hacerse dueño de la misma, sin ser suficiente para ello el mero reconocimiento del dominio por parte de la comunidad de propietarios, complementada con la reseñada sentencia, ya que para que ese mero reconocimiento de dominio pueda tener la consideración de título declarativo de dominio y ser inscribible es necesario la expresión de la causa, de modo que debe existir una relación jurídica subyacente onerosa o gratuita. Y, una vez determinada la causa, deberá la escritura cumplir con los requisitos que, en síntesis, son los siguientes: a) que la escritura de modificación o rectificación de la obra nueva del edificio y del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal sea otorgada por el presidente de la comunidad de propietarios que es quien ejerce la representación de ésta, y b) que, habiendo tenido la finca, según manifiestan en la escritura, la descripción de vivienda tipo dúplex desde su origen y, por consiguiente, obedecer su descripción registral a un error que se cometió al declararse la obra nueva del edificio en su conjunto y la constitución del régimen de propiedad horizontal, se aporte un certificado de técnico que acredite que la descripción que ahora se declara sobre la finca y, en su caso, de todo el edificio en su conjunto, coincide con el proyecto para el que se obtuvo la licencia de obras y no se han producido alteraciones o modificaciones desde la declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal ya que todo ello obedece a un error de la escritura y no a una posterior ampliación llevada a cabo sobre la finca, sin que sea suficiente uno de los certificados del técnico, concretamente el que se incorpora a la escritura 6 de abril de 2021, se limita a expresar que la vivienda tiene una antigüedad de, al menos, 21 años, mientras que el régimen de propiedad horizontal se constituyó en el año 1995.

El recurrente alega: a) que del conjunto de títulos objeto de calificación resulta, claramente, que la finca fue, desde el inicio, una vivienda tipo dúplex, por lo que el acto formalizado cuya inscripción se pretende ha sido siempre enfocado y nominado como «adecuación descriptiva» y no «ampliación de obra» (ampliación que en ningún momento han acometido los titulares registrales actuales de la finca en tanto en cuanto la vivienda dúplex fue realizada por el promotor del edificio y, así, fue adquirida por sus titulares en el año 1999), existiendo en el título objeto de calificación documentación de la que resulta que concurren los requisitos sustantivos establecidos para las modificaciones de obra nueva, pues la mencionada vivienda dúplex existe desde la ejecución y total finalización –en el año 1998– del edificio del que forma parte; b) que de las escrituras calificadas resulta que quedaron facultados los titulares dominicales de la finca para proceder a la declaración de dicha específica adecuación descriptiva de obra, sin necesidad de posterior intervención del presidente de la comunidad de propietarios, y c) que de los títulos formalizados se infiere, claramente, que la pretensión de adecuación descriptiva de finca sometida a calificación es realizada por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Ordenación Urbana, no lográndose alcanzar la razón de la exigencia por la registradora de aportación de certificado técnico que acredite que la descripción de la finca coincide con el proyecto para el que se obtuvo la licencia de obras y no se han producido alteraciones o modificaciones desde la declaración de obra nueva y constitución de régimen de propiedad horizontal ya que todo ello obedece a un error de la escritura y no a una posterior ampliación llevada a cabo sobre la finca.

2. Atendiendo a los hechos referidos y a la documentación objeto de la calificación impugnada, no puede confirmarse el criterio de la registradora por el que considera necesario expresar la causa que permita al titular de la finca referida construir una planta más sobre la azotea del edificio en que se ubica y hacer suya la planta resultante.

Como resulta de las escrituras y acta calificadas –y reconoce la propia registradora–, se solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de uno de los elementos privativos que integran el edificio en régimen de propiedad horizontal no porque se haya realizado una construcción posterior a la constitución de dicho régimen, sino porque se debe rectificar una descripción registral que no se corresponde con la realidad existente desde la inicial construcción del edificio del que dicha finca forma parte, de modo que la descripción que ahora se expresa fue la que debió constar al declararse la obra nueva y constituirse el régimen de propiedad horizontal.

No obstante, debe confirmarse el defecto expresado por la registradora relativo a la falta de intervención del presidente de la comunidad de propietarios, sin que sea suficiente la rectificación de la descripción del elemento privativo formalizada únicamente por los propietarios de este.

Aun cuando, en el presente caso, la modificación en la descripción de un elemento privativo con incremento de su superficie privativa a costa de los elementos comunes de la división horizontal cuenta con el acuerdo unánime de la junta de propietarios (siquiera sea suplida la voluntad de uno de ellos por resolución judicial), lo cierto es que la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal deberá ser formalizada por los representantes de la comunidad de propietarios (*vid.* artículos 5 y 13 de la Ley sobre propiedad horizontal, pues según el primero de ellos, en su último párrafo, «en cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución»; y, conforme al segundo precepto, el presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad en todos los asuntos que la afecten), sin que pueda realizarse únicamente por los propietarios de dicho elemento privativo (salvo que sean facultados mediante el correspondiente documento público –*vid.* artículo 1280.5.º del Código Civil–).

Frente a las alegaciones del recurrente sobre la Resolución de este Centro Directivo de 18 de abril de 2023 cabe recordar que se refería a una escritura de rectificación de descripción de la superficie de determinada finca en un edificio en régimen de propiedad horizontal que fue otorgada no sólo por la propietaria de dicha finca sino también por la presidenta de la comunidad de propietarios.

Por último, debe revocarse el defecto relativo a la exigencia de certificado de técnico que acredite que la descripción que ahora se declara sobre la finca –y de todo el edificio en su conjunto– coincide con el proyecto para el que se obtuvo la licencia de obras y no se han producido alteraciones o modificaciones desde la declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal. Como sostiene el recurrente, queda acreditada la antigüedad suficiente de la edificación en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo, precepto este que, como es sabido, permite la inscripción de edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, cuando ello se acredite (entre otros medios posibles) mediante certificación catastral o técnica en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, que es precisamente lo que ocurre en el supuesto a que se refiere este recurso.

No obstante, como ha puesto de relieve recientemente este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2025, el citado apartado 4 del artículo 28 de la misma ley, en la letra c), dispone que «cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la

misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario».

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

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

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso parcialmente, únicamente respecto de la necesidad de intervención del presidente de la comunidad de propietarios, y estimarlo en cuanto a los restantes defectos 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, 19 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.