

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10571 *Resolución de 16 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Valladolid n.º 1 a inscribir una sentencia judicial.*

En el recurso interpuesto por don S. R. G., abogado, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Valladolid número 1, don José María Martínez Santiago, a inscribir una sentencia judicial.

Hechos

I

En instancia suscrita por don S. R. M. G., abogado, por cuenta de una comunidad de propietarios, se solicitaba que se inscribiera la «sentencia número 431/2024 de fecha 21 de mayo de 2024, dictada por la Sección número 3 de la Audiencia Provincial de Valladolid, en el recurso de apelación número 688/2023 (...) la cual es firme». En dicha sentencia se desestimaba la demanda interpuesta por la mercantil «Progot Valladolid, SL» frente a la citada comunidad de propietarios, que pedía la declaración de nulidad o la anulabilidad del acuerdo número 7 del ordinal primero del orden del día adoptado por la junta extraordinaria de la comunidad de propietarios del inmueble de fecha 29 de septiembre de 2021. Dicho acuerdo denegaba la autorización de la comunidad de propietarios para dar viabilidad a que la propiedad del local número 40 procediera a su división en 7 apartamentos y sus correspondientes trasteros.

II

Presentada dicha instancia, en unión de la referida sentencia, en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento que antecede, presentado en este Registro el día 23/07/2025, bajo el asiento 3107 del Diario 2025, habiendo sido aportada justificante de la carta de pago el día tres de septiembre de dos mil veinticinco; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, suspende la inscripción solicitada al haberse observado, una vez examinado el contenido de los asientos registrales, los siguientes defectos:

Hechos:

En instancia suscrita por don S. R. G., con domicilio profesional en Valladolid, calle (...) Por cuenta de la comunidad de Propietarios del edificio sito en (...) en la que se solicita de inscriba la Sentencia número 431/2024 de fecha 21 de mayo de 2024, dictada por la Sección número 3 de la Audiencia Provincial de Valladolid en el Recurso de Apelación número 688/2024, la cual es firme, tal y como se acredita con los documentos que se acompañan a dicha instancia, documentos aportados que tienen carácter de auténticos por el Código Seguro de Verificación se incorporan.

En dicha Sentencia se desestimaba la demanda interpuesta por el procurador Sr. Pardo Torón en nombre y representación de la mercantil “Progot Valladolid, SL” frente a

la “Comunidad de Propiedad Horizontal (...) de Valladolid, Subcomunidad primera, segunda, tercera y cuarto, que pedía la declaración de nulidad o la anulabilidad del acuerdo número 7.º del ordinal 1.º del orden del día adoptado por la Junta Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios del inmueble de fecha 29 de septiembre de 2021. Dicho acuerdo denegada la autorización de la Comunidad de Propietarios para dar viabilidad a que la propiedad del citado local procediera a su división en 7 apartamentos y sus correspondientes trasteros.

Se solicita la practicada de la inscripción en el folio registral correspondiente a la finca registral número 26884, CRU: 47013000325135.

Fundamentos de Derecho:

Sin poder calificar el contenido de la referida sentencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que su contenido no puede ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, ya que este no cabe en ninguno de los supuestos que a estos efectos señala el artículo 2 de la Ley Hipotecaria.

Supuesto diferente es que se hubiera solicitado la práctica de una anotación preventiva de las contempladas en el artículo 42 número 1 de la Ley Hipotecaria. Las anotaciones preventivas de sentencias judiciales son asientos registrales provisionales que informan de la existencia de un litigio o proceso judicial sobre un bien inmueble, protegiendo los derechos del demandante al dar publicidad registral a la demanda, y garantizar su posición frente a terceros que puedan adquirir derechos sobre dicho bien.

Por lo expuesto no cabe la inscripción, que es un asiento definitivo, de la referida sentencia.

Se solicita la inscripción en el folio de la finca registral número 26884, CRU: 47013000325135.

Dicha finca aparece inscrita, el pleno dominio de un sesenta y cinco por ciento a favor de la Sociedad “Progot Valladolid SL”; y el pleno dominio del treinta y cinco por ciento restante a favor de la Sociedad “The Best Choice SL”, por título de agregación, en virtud de escritura autorizada por el notario de Valladolid, doña María Teresa de la Fuente Escudero, que motivo la inscripción 10.ª de la referida finca 26884, CRU: 47013000325135, de fecha 28 de mayo de 2025.

De la documentación presentada no consta que la entidad “The Best Choice SL”, titular del pleno dominio de un treinta y cinco por ciento de dicha finca, haya sido parte en los procedimientos judiciales que nos ocupan, y por tanto no podría verse perjudicada por la publicidad de dicha sentencia sin haber sido parte de la demanda, ni constar haya sido notificada de su contenido.

De acuerdo por tanto con lo establecido en los artículos:

Artículo 2 de la Ley Hipotecaria: “En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles. Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos. Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que

pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.”

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo doscientos cinco, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo noventa y seis de esta Ley. No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes. Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos: Primero. Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste. Segundo. Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas proindiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación proindiviso con referencia al título en que así constare. Y Tercero. Cuando se trate de testimonios de decretos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante. Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas. No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento.”

Artículo 42 de la Ley Hipotecaria: “Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. Segundo. El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor. Tercero. El que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cuarto. El que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles. Quinto. El que instare ante el órgano judicial competente demanda de alguna de las resoluciones expresadas en el apartado cuarto del artículo 2, salvo las relativas a medidas de apoyo a personas con discapacidad. Sexto. Los herederos respecto de su derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación entre ellos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos. Séptimo. El legatario que no tenga derecho, según las leyes, a promover el juicio de testamentaría. Octavo. El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de la refacción. Noveno. El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine. Décimo. El que en cualquiera otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en ésta o en otra Ley.”

Artículo 100 de la Ley Hipotecaria: “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado

o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.”.

Procede suspender la inscripción solicitada.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 325 b) de la Ley Hipotecaria, contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José María Martínez Santiago registrador/a titular de Registro de la Propiedad Valladolid-uno a día once de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Tordesillas, doña Reyes Ruiz del Portal Sánchez-Carrasco, quien confirmó, el día 9 de octubre de 2025, la calificación del registrador de Valladolid número 1.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don S. R. G., abogado, interpuso recurso el día 16 de octubre de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

I. (...)

II. Sobre que el documento presentado (la sentencia firme aportada con la solicitud de inscripción) no cabe en ninguno de los supuestos que a estos efectos señala el artículo 2 de la Ley Hipotecaria.

1. De la naturaleza estatutaria de la propiedad ya nadie duda; y en el ámbito del derecho civil la propiedad horizontal lo es por antonomasia (artículo 8.4.º de la Ley Hipotecaria).

2. El título presentado decide con eficacia de cosa juzgada material que el apartado sexto de la escritura de división horizontal del edificio no es aplicable al Local 40 y que por ello el acuerdo comunitario al que se refiere es válido.

3. Lo que evidentemente determina que para cualquier supuesto de modificación de naturaleza hipotecaria del local n.º 40 sea precisa la autorización de la Comunidad de Propietarios.

4. Que la sentencia debe incorporarse al folio registral de la finca de que se trata, es una evidencia porque la declaración que contiene integra el régimen estatutario del derecho de propiedad sobre el inmueble y, en consecuencia, así lo exige tanto el principio de publicidad registral, como el derecho de la Comunidad de Propietarios (y de cualquier comunero) a que no acceda al Registro, sin su autorización, cualquier modificación hipotecaria (agregación, agrupación, segregación o división) que tenga por objeto la referida finca registral.

5. Y que es una evidencia que la inscripción cabe, aunque contraída a la participación indivisa del 65% en favor de Progot Valladolid, SL, resulta:

a) Del artículo 2.20 de la Ley Hipotecaria (“...modifiquen...”).

b) Del artículo 7 del Reglamento Hipotecario (“...no solo... sino de cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto... de trascendencia real que... modifique, desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles”).

c) De la doctrina registral sobre la trascendencia erga omnes del estatus jurídico de los bienes como criterio determinante sobre si un derecho es inscribible o no.

6. Evidencia que refuerza la inscripción 1.ª de dominio de la finca registral CRU 47013000325135, que es el local n.º 40 de la escritura de propiedad horizontal del

edificio en que se encuentra, pues si la sentencia hubiera estado inscrita, ni la notaria interviniente habría autorizado la escritura que causa dicha inscripción 1.ª de dominio, ni la misma habría sido practicada.

III. Sobre la inscripción del 35% del condominio sobre el inmueble a favor de la entidad "The Best Choice, SL"

Es una evidencia que no es óbice a la inscripción de la sentencia porque de la misma resulta que sus efectos se contraen a la inscripción de la cuota condominical del 65% del inmueble, a favor de Progot Valladolid, SL.

Y ya decidirá la Comunidad de Propietarios si promueve proceso declarativo contra "The Best Choice, SL" para obtener (por el principio de unidad de doctrina, entre otros fundamentos jurídicos) una sentencia que ordene la inscripción registral de la declaración que contenga, en términos similares a los de la sentencia cuya inscripción tengo solicitada.

IV. Además, hay un argumento decisivo que acredita que la calificación negativa del registrador titular del Registro de la Propiedad n.º 1 de Valladolid, contraviene la ley.

1. Por la lectura de la nota de calificación advertí que la inscripción 1.ª de dominio de la finca registral CRU 47013000325135 es por título de agregación, en virtud de escritura pública autorizada por Doña María Teresa de la Fuente Escudero, notaria de Valladolid, de fecha 9 de mayo de 2025, al n.º 1033/2025 de su protocolo de instrumentos públicos.

2. Solicité certificación literal de dicha inscripción 1.ª de la que resulta lo que luego diré.

3. Mediante escrito de 24 de septiembre de 2025, presentado el mismo día, incorporé al procedimiento registral dicha certificación registral literal, la cual se incluye en la documentación que aportó con el presente escrito.

4. Esa Dirección General no tiene conocimiento de los asientos registrales si no se incorporan al procedimiento registral y es una evidencia que esos asientos son determinantes de la legalidad de la calificación registral, por imperativo del artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria.

Por eso no es un documento ajeno a la calificación negativa del Registrador sustituido, pues necesariamente hubo de considerar la inscripción 1.ª para calificar negativamente el título presentado a inscripción.

5. En dicha inscripción registral 1.ª agregación, consta lo siguiente:

"...Se valora la agregación en... La agregación se realiza conforme a los estatutos de la comunidad de propietarios que constan en la escritura otorgada en Valladolid ante el que fue notario de esta Ciudad, Don Arturo López-Francos Bustamante el 17 de enero de 1983, que motivando la inscripción 2.ª de la finca registral número 13.042, al folio 113, del Tomo 1898, 'Los propietarios de los locales comerciales podrán dividirlos, segregarlos o agruparlos sin necesidad de aprobación de la Junta de Propietarios, así como construir entreplantas en los mismos, asignando a cada local resultante el coeficiente de participación en los elementos comunes que les corresponda, que siempre habrá de coincidir con el que tenían en el local o locales anteriores'. En su virtud previa..."

Y es precisamente ese apartado transcrito de la referida escritura de propiedad horizontal, el que la sentencia, firme y por tanto con autoridad o eficacia de cosa juzgada material, cuya inscripción solicito, declara que no es aplicable al Local n.º 40.

Por lo que resulta a todas luces evidente que si dicho pasaje de la escritura de división horizontal se constituye en causa de la inscripción, la sentencia que con eficacia de cosa juzgada material deniega su aplicación al local n.º 40, debe ser inscrita en su hoja registral.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8 y 20 de la Ley Hipotecaria; 5, 10.3 y 17.4 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 19 de junio de 2012, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 1 de febrero, 24 de abril y 7 de mayo de 2014, 26 de febrero de 2015, 12 de febrero de 2016, 29 de marzo de 2017 y 25 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020, 23 de julio de 2024 y 6 de febrero de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto la pretensión de uno de los propietarios de un edificio dividido horizontalmente de que se inscriba una sentencia judicial firme por virtud de la cual se confirma la validez de un acuerdo de la junta de propietarios por el que se negaba la autorización al propietario del local número 40 para su división en siete apartamentos y sus correspondientes trasteros.

El registrador deniega la inscripción por dos motivos: por entender que el contenido de la sentencia carece de trascendencia real y no puede ser objeto de inscripción de conformidad con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, y porque la finca registral sobre la que se pretende practicar el asiento aparece inscrita no solo a favor de la sociedad demandada, sino también en otro porcentaje a favor de una sociedad mercantil distinta que no ha sido parte en el procedimiento.

El recurrente considera que la sentencia sí es inscribible porque su objeto supone una aclaración de las normas estatutarias inscritas y porque, no es óbice que una participación indivisa de la finca se halle inscrita en favor de tercero.

2. La Ley sobre propiedad horizontal prevé en su artículo 10.3.b) que «estarán sujetas al régimen de autorización administrativa que corresponda: b) (...) previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte (...) En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y según la mayoría de los propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría». Y en su artículo 17.4, párrafo tercero, se prevé que «(...) estarán sujetas al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte (...)». Por tanto, como regla general, la segregación y agregación formalizada en la escritura objeto de calificación registral requeriría la autorización con voto favorable de tres quintas partes del total de propietarios.

Pero la propia Ley sobre propiedad horizontal prevé y admite que «el título [constitutivo] podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad».

La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es igualmente admitida por el Tribunal Supremo, como ponen de relieve las Sentencias de 15 de noviembre de 2010

y 25 de febrero de 2013. Tras la reforma operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, este Centro Directivo ha afirmado que debe entenderse que con la nueva normativa existe el mismo fundamento para admitir la validez de este tipo de cláusulas estatutarias. La modificación legal no limita la autonomía de la voluntad respecto de la posibilidad de configurar el derecho real adquirido en régimen de propiedad horizontal con autorizaciones estatutarias como la ahora debatida. El hecho de que para el caso de inexistencia de tales cláusulas estatutarias se flexibilice el régimen legal de mayorías en la adopción de los acuerdos relativos a las modificaciones del título constitutivo consistentes en división, segregación o agregación de elementos privativos, exceptuando la regla de la unanimidad en casos en que no se considera justificada, no impide que se configure voluntariamente de forma expresa un régimen aún más flexible, habida cuenta de la prevalencia del principio de autonomía de la voluntad.

Así este Centro Directivo ha admitido en reiteradas ocasiones reservas a favor del promotor, por ejemplo para independizar zonas excedentarias del solar (cfr. Resolución de 16 de febrero de 2004), constituir servidumbre recíproca sobre dos fincas (cfr. Resolución de 5 de junio de 2006), declarar la segunda fase de edificación, según la doctrina de que las reservas en favor del promotor, «por lo que suponen de excepción a la aplicación de la legislación reguladora de la propiedad horizontal, no pueden interpretarse extensivamente» (cfr. Resolución de 19 de mayo de 2007), o para describir las plazas de garaje sobre las que se vayan concretando las sucesivas cuotas vendidas, como medio de evitar que la exigencia de unanimidad en los acuerdos comunitarios implique la atribución a cada propietario de un desmedido derecho de veto (cfr. Resolución de 22 de julio de 2009).

3. En el presente caso consta inscrito formando parte de los estatutos de la propiedad horizontal una cláusula que autoriza, sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios, a los titulares de los locales comerciales para que puedan llevar a cabo divisiones sin necesidad de la autorización de la junta, pero no prevé una norma semejante para el local de oficinas, que es el que constituye el objeto del presente caso.

La sentencia cuya inscripción se pretende se limita a confirmar la validez de un acuerdo de la comunidad que deniega la referida autorización. Por tanto, confirma que la comunidad de propietarios se ha limitado a aplicar correctamente lo establecido en la Ley, entendiendo que el local afectado no se ve amparado para esta actuación por el contenido de los estatutos.

En relación con la propiedad horizontal el artículo 8 de la Ley Hipotecaria, en su apartado cuarto, párrafo tercero, señala que «se incluirán además aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad». Y el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal dispone: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución».

4. En la sentencia de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valladolid de 21 de mayo de 2024, que constituye el título del que se solicita su inscripción, se dice lo siguiente en su fundamento de Derecho segundo: «Respecto de la posibilidad de proceder la propiedad del local unilateralmente, sin previa autorización de la Junta de Propietarios, a la división del local en 14 fincas independientes, en concreto siete viviendas y siete trasteros, ha de estarse a lo dispuesto al respecto en el título constitutivo. Así nos encontramos en primer lugar con que en la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal se describen las distintas fincas que integran el inmueble, haciéndose respecto de los locales una clara diferenciación. De una parte los 2 denominados locales comerciales ubicados en la

planta baja constituyen la Subcomunidad 3.^a, mientras que el local litigioso, el n.º 40, al que se define como destinado a oficinas y ubicado en la planta sótano primero, integra en exclusiva la Subcomunidad 4.^a En el art. 6 se contempla que los propietarios de “los locales comerciales” del inmueble, podrán dividirlos, segregarlos o agruparlos sin necesidad de aprobación por la Junta de Propietarios, así como construir entreplantas en los mismos. Esta previsión respecto de la división, segregación o agrupación solo y exclusivamente se contempla para los “locales comerciales”, es decir para los 2 que integran la Subcomunidad 3.^a, no así para el local litigioso destinado a oficinas que integra la Subcomunidad 4.^a, y ello tiene justificación en la distinta ubicación características de los unos y el otro, pues mientras que los locales comerciales se hallan en planta baja con acceso directo desde la calle el destinado a oficinas se halla en el primer sótano con un solo acceso de reducidas dimensiones, etc... No se pone de manifiesto razón alguna por la esa posibilidad de división unilateral contemplada en el art. 6 hubiere de aplicarse también analógicamente al local litigioso (...) Fallamos Se desestima el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad Progot Valladolid SL, frente a la sentencia dictada el 10 de febrero de 2023 en el juicio ordinario del que dimana el presente Rollo de Sala, resolución que se confirma».

A la vista de lo expuesto, no se aprecia inconveniente en que se haga constar en el Registro, tanto en la finca matriz de la división horizontal, como en la finca registral concreta del local número 40, el contenido de la sentencia en tanto supone una aplicación específica de las normas estatutarias y una aclaración de su interpretación y alcance. De esta forma se hace más efectivo el principio de oponibilidad de los estatutos de la propiedad horizontal inscritos, en los términos de los artículos antes transcritos.

5. El segundo defecto consiste en que la finca registral sobre la que se pretende practicar el asiento aparece inscrita no solo a favor de la sociedad demandada, sino también en otro porcentaje a favor de una sociedad mercantil distinta que no ha sido parte en el procedimiento.

Como señaló este Centro Directivo en numerosas Resoluciones (vid., entre otras, la de 25 de octubre de 2019), el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo -es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente- y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo) y la copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja, entre cuyas características más destacadas se encuentran: Por una parte, la atribución a cada piso o local de «una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo», de suerte que dicha cuota «servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad» (artículo 3, párrafo segundo, de la Ley sobre propiedad horizontal); y, por otro lado, la inseparabilidad e indisponibilidad de la cuota sobre «las partes en copropiedad» o elementos comunes, «que sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable» (artículo 396, párrafo segundo, del Código Civil).

La Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la que los intereses comunitarios predominan sobre el individual y encuentren su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. la Resolución de 15 de junio de 1973).

Por ello se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que

impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad) sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto; e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo tercero de la de la regla séptima del mismo artículo 17, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual –cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003–), salvo que se trate de acuerdos que la misma ley exceptúa de la regla de unanimidad (cfr. los artículos 10 y 17).

Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, la última por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces y así el Preámbulo de la citada Ley 8/2013 expresa que no se puede hacer depender la adopción de los mismos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.

Para decidir si un caso como el debatido en el presente recurso entra o no en ese ámbito de competencias de la junta como acto colectivo de la misma, cabe recordar que, conforme a la doctrina de esta Dirección General (cfr. 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 y 29 de marzo de 2017), 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-), que 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, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante 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). Ciertamente, 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.

Aceptada la citada doctrina por la que se distingue entre aquellas situaciones en las que es necesario el consentimiento individual de los propietarios, por quedar afectado el contenido esencial de su derecho, de aquellas otras en las que basta la expresión de un consentimiento colectivo de la comunidad, la cuestión se reduce a determinar si se trata de uno u otro supuesto. En el primer caso las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo imponen la acreditación de que el titular registral de los elementos afectados ha prestado su consentimiento en la forma determinada por la ley, mientras que en el

segundo es suficiente acreditar que se ha alcanzado el acuerdo colectivo exigido por la legislación reguladora de la propiedad horizontal.

Siguiendo esta doctrina, este Centro Directivo ha tenido la oportunidad de decidir que, en determinados casos, la modificación del título constitutivo de que se trataba consistía en actos de la junta como órgano colectivo de la comunidad, adoptados por unanimidad de los propietarios en los términos previstos en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que no requieren la prestación de consentimiento individualizado de los titulares registrales (así, la desafectación de determinados elementos comunes y ulterior venta de los mismos -Resoluciones de 4 de marzo de 2004, 23 de marzo de 2005 y 30 de noviembre de 2006-; la vinculación «ob rem» de los trasteros a las viviendas, como anejos -Resolución de 31 de marzo de 2005-; o determinada modificación de los estatutos -Resolución de 5 de julio de 2005-). En cambio, ha considerado que la especificación del trastero que corresponde a cada uno de los pisos expresados, en determinadas circunstancias, se trata de un acto que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requiere el otorgamiento de escritura pública en la que los titulares registrales de distintos pisos presten su consentimiento y declaren la superficie y demás elementos identificadores de sus respectivos anejos (cfr. Resolución de 12 de diciembre de 2002); y, asimismo, ha concluido que la conversión de un elemento privativo en común es un acto dispositivo que requiere el otorgamiento singular de los titulares registrales del mismo y de sus cónyuges -en régimen de gananciales- en la correspondiente escritura de modificación del título constitutivo (cfr. Resolución de 23 de junio de 2001).

6. En el presente caso, la finca registral sobre la que se pretende que se haga constar el contenido de la sentencia aparece inscrita el pleno dominio de un 65% a favor de la sociedad «Progot Valladolid, SL»; y el pleno dominio del treinta y cinco por ciento restante a favor de la Sociedad «The Best Choice, SL», sin que conste que esta última haya sido parte del procedimiento judicial del que deriva la mencionada sentencia. Aparentemente esta circunstancia chocaría con las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo ex artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, ha de tenerse en cuenta lo expuesto en el apartado anterior acerca de la distinción entre los actos colectivos cuya competencia corresponde en exclusiva a la junta de propietarios y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes.

En el presente caso, como se ha expresado, lo que se pretende hacer constar en el Registro es una resolución judicial que se limita a hacer aplicación de unas normas ya recogidas en los estatutos inscritos, aclarando su concreto alcance.

Se trata de un acto que no requiere el consentimiento individualizado del propietario afectado por la referida norma estatutaria, en tanto la competencia para la adopción del acuerdo impugnado en el procedimiento judicial que ha provocado la sentencia es de la junta de propietarios y la Sentencia refrenda la aplicación del artículo 6 de los estatutos realizada por el acuerdo de la junta de propietarios impugnado.

Debe por tanto revocarse este segundo defecto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 16 de enero de 2026.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.