

garantía hipotecaria, indeterminados importes parciales correspondientes a obligaciones que siguen siendo distintas; si se quiere que éstas reciban cobertura hipotecaria, habrá de constituirse una garantía individualizada para cada una de ellas, en consonancia con el mantenimiento de su autonomía jurídica, y no una hipoteca única aplicable indistintamente y a elección del acreedor a cualquiera de ellas».

Y por último, hay que rechazar, asimismo, y como consecuencia de lo anterior, que una hipoteca se aplique a otro crédito posterior como reserva de rango (6). Esto iría en contra de todo el sistema registral, y afectaría, como bien dice la DGRN, al principio de prioridad y sistema de prelación de créditos, otorgando al acreedor hipotecario una preferencia y privilegio, con relación a otros, y respecto de la obligación que él considerara más conveniente en cada momento.

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

PROPIEDAD HORIZONTAL. OBRAS SOBRE ELEMENTOS COMUNES.—NO CABE ADMITIR LA FACULTAD DE CUBRIR UN ESPACIO COMÚN, AUNQUE SEA DE USO PRIVATIVO, SI NO SE ESTABLECE EL CAMBIO DE NATURALEZA CON LA DEBIDA CLARIDAD, PUES IMPLICARÍA LA POSIBILIDAD DE RETIRAR LAS OBRAS AL AMPARO DEL ARTICULO 7.1.ª DÉLA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. (RESOLUCIÓN DE 4 DE FEBRERO DE 2002. BOE DE 17 DE ABRIL DE 2002.)

RESOLUCIÓN de 4 de febrero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando Carro Izquierdo, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Palencia, número 1, don Francisco Sena Fernández, a inscribir la declaración de obra nueva en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando Carro Izquierdo, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Palencia, número 1, don Francisco Sena Fernández, a inscribir la declaración de obra nueva en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. Por escritura otorgada el 25 de enero de 2000 ante el Notario de Palencia, don Julio Herrero Ruiz, don Fernando Carro Izquierdo, junto con su esposa, como propietarios de los locales comerciales señalados con los números Uno-C y Uno-E del edificio sito en la calle Las Cantigas, números 2, 4 y 6, de dicha capital, procedieron a declarar la obra nueva consistente en

(6) En este sentido, la RDGRN de 5 de noviembre de 1990, recuerda la prohibición de la hipoteca de propietario, por la que se pretende favorecer con la garantía cualquier obligación futura, absolutamente indeterminada, pues esto iría «en contra de las exigencias del principio de especialidad, aun entendiendo éste con la flexibilidad que impone la admisión de las hipotecas de seguridad. Máxime si se pretende que el crédito goce de prelación en función de la fecha de la emisión global, pues, entonces, con el carácter de *ius cogens* de las normas de prelación de créditos vendría a ser el deudor el que decidiría qué acreedor gozará de la prelación hipotecaria».

el cubrimiento en toda su extensión de los patios cuyo uso exclusivo pertenecía a los citados locales, a la altura del forjado de la primera planta del edificio. Los citados locales aparecían inscritos, el primero con una superficie útil de 61,65 metros cuadrados y al que pertenecía el uso exclusivo de un patio descubierto, con el que colindaba por el fondo, de 172 metros cuadrados, incluyendo dicho uso la facultad de cubrir el patio hasta la altura del forjado de la primera planta, quedando toda la cubierta de su exclusiva propiedad y uso y a su cargo la conservación y limpieza; y el segundo con una superficie útil de 72,45 metros cuadrados, con el uso exclusivo de un patio descubierto, al fondo, de 36,25 metros cuadrados con igual facultad. En los Estatutos de la propiedad horizontal del edificio consta lo siguiente: «El propietario o propietarios del local comercial en planta baja podrá cubrir a su costa el patio de luces situado en la parte posterior del edificio, en toda su extensión o en parte, hasta la altura máxima de dicho local, y utilizar exclusivamente el espacio cubierto, quedando toda la cubierta de su exclusiva propiedad y uso y a su cargo la conservación y limpieza. El vuelo del patio, a partir del suelo o de la cubierta en el caso del apartado anterior, será de propiedad y uso común de todos los propietarios de los pisos altos que tendrán además de luces y vistas el derecho de tender ropa en las condiciones usuales».

Como consecuencia de la declaración de obra nueva, procedieron a dar nueva descripción a ambas fincas, asignando, a la primera, una superficie útil de 233,65 metros cuadrados, y a la segunda, la de 108,70 metros cuadrados.

II. Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Palencia, fue calificada con la siguiente nota: «Previo examen y calificación del precedente documento, se deniega su inscripción por el defecto insubsanable de describirse los locales números Uno-C y Uno-E, tras la declaración de obra nueva realizada, con las superficies de 233,65 metros cuadrados y 108,70 metros cuadrados, respectivamente, cuando según el Registro sus respectivas superficies son de 61,65 y 72,45 metros cuadrados, lo que pone de relieve la intención de su dueño de considerar de su propiedad la porción de patio con que linda cada uno de ellos y que ha sido cubierta según la obra nueva declarada, siendo así que según las inscripciones de dichos locales y los Estatutos de la propiedad horizontal inscritos en el Registro (que figuran también en la propia escritura) el propietario de estos locales sólo tiene el uso exclusivo del patio descubierto con el que lindan, con la facultad de cubrirlos, quedando tan sólo la cubierta de su exclusiva propiedad pero no el suelo. Contra esta calificación puede recurrirse gubernativamente ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de esta nota, conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Palencia, 9 de febrero de 2000. El Registrador. Fdo.: Francisco Sena Fernández».

Y, a continuación, se añade por medio de nota: «Por haberse omitido en la precedente nota, se hace constar que la anterior calificación se funda en el artículo 17.1." de la Ley de Propiedad Horizontal. Palencia, 9 de febrero de 2000. El Registrador. Fdo.: Francisco Sena Fernández».

III. Don Fernando Carro Izquierdo interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el señor Registrador admite la posibilidad de realizar los actos que constan en la escritura sin consentimiento por unanimidad del artículo 17.1." de la Ley de Propiedad Horizontal, si los estatutos lo permitieran. Que los estatutos autorizan la realización por el propietario del local de los referidos actos y, consecuentemente, el resultado de que el espacio

cubierto del patio pase a ser propiedad del titular de local que anteriormente tenía el uso exclusivo del patio (cfr. Hecho I). Que parece entender el señor Registrador que «la cubierta» se refiere únicamente a los materiales y elementos de construcción de cubren dicho patio, pero no al espacio cubierto. Que al hablar los estatutos únicamente de «la cubierta» como adjetivo, debe referirse a «la superficie cubierta», ya que de lo contrario no habría uso alguno de dicha cubierta.

Que el párrafo siguiente del artículo de los estatutos transcritos en el Hecho I, indudablemente significa que, una vez cubierto el patio, la propiedad común de los pisos altos queda concretada únicamente al espacio situado sobre la cubierta, pero no al espacio existente bajo la cubierta que pasa a ser propiedad del titular del local. Si esto no fuera así, sobraría el segundo párrafo, que si se ha incluido en los estatutos ha sido para aclarar que el espacio cubierto ya no es propiedad común del edificio, sino propiedad privativa del dueño del local.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que se ha vulnerado el artículo 17, regla 1.^a, pues se ha procedido a una rectificación del título constitutivo de la propiedad horizontal y de los estatutos de forma unilateral, siendo necesario, para ello, el acuerdo unánime de los propietarios del inmueble al que pertenecen los locales. Que hay que partir del artículo 1.281 del Código Civil del que se completa con lo dispuesto en el artículo 1.283 del mismo Código, los cuales han originado abundantemente jurisprudencia (sentencias de Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1824, 21 de enero de 1885 y 15 de junio de 1986). Que los términos de los estatutos y de las inscripciones de las fincas afectadas no pueden ser más claros. Al propietario se le concede el uso exclusivo del patio y la facultad de cubrirlo, haciendo la cubierta de su exclusiva propiedad. Que el recurrente confunde lo que dice el texto con lo que él cree que debería decir, y considera que la palabra «cubierta» debe ser sustituida por «superficie cubierta». Que se entiende que los estatutos concedieron al propietario del local la facultad de cubrir el patio, pensando en su beneficio, pero sin modificar la situación jurídica del patio y sin imponer nuevas obligaciones a la comunidad por razón de la cubierta. Que una de las razones por las que cabe suponer que los copropietarios del edificio no compartirían la opinión del recurrente es que, en la propiedad horizontal, la fijación de cuotas de participación se hace en función de la superficie que ocupa cada elemento privativo. Que por ésta y las demás razones expuestas y por que se está de lleno en el caso previsto en el artículo 17.1." de la Ley de Propiedad Horizontal, no pueden inscribirse las alteraciones de superficie pretendidas. Que a la misma conclusión lleva el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, pues, en definitiva, se pretende la rectificación de las inscripciones de los locales que lleva implícita la del resto del edificio, lo que exige el consentimiento de sus titulares o, en su defecto, la resolución judicial dictada en el procedimiento en el que aquéllos hayan sido citados.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León confirmó la nota del Registrador, fundándose en el informe de éste.

VI. El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurrente gubernativo.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 396 del Código Civil, 5 y 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal:

1. El problema planteado en el presente recurso gira en torno a la interpretación que haya de darse a las un tanto confusas, a la par que contradictorias, reglas contenidas en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal de un edificio. En el mismo se asigna a los locales sitios en planta baja el uso, por tanto no el dominio, de determinados espacios en los patios de luces con los que colindan y a la vez, en los estatutos se faculta a los propietarios de tales locales a cubrir dichos patios hasta la altura de la primera planta, con unas reglas sobre atribución de propiedad y uso de la situación resultante que son el origen del problema.

2. Ningún obstáculo habría en tal situación para inscribir la declaración de realización de las obras consistentes en tal cubrimiento hecha unilateralmente por quien aparece facultado para llevarlas a cabo si no fuera porque, simultáneamente a tal declaración, se da nueva descripción a los locales como integrados por la total superficie resultante de sumar a la que era hasta entonces propiedad privativa la del patio cubierto, lo que implica, como señala la nota recurrida, que se está transformando en derecho de propiedad exclusivo lo que hasta entonces era un derecho de uso sobre un elemento común.

3. La determinación de cuáles hayan de ser, dentro de un régimen de propiedad horizontal, elementos objeto de propiedad separada por reunir los requisitos exigidos por el artículo 396 del Código Civil es competencia del título constitutivo de aquél (cfr. art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal) y en este punto tiene la autonomía de la voluntad un amplio campo de juego, tan sólo coartado por las limitaciones legales, singularmente la que supone el precepto citado, en especial cuando configura como elementos comunes aquellos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles. La consecuencia ha de ser que tienen la consideración de elementos comunes todos aquellos que en el título constitutivo no vengan determinados como objeto de propiedad separada.

Si ya de por sí a la vista del objeto que a los estatutos de la propiedad horizontal asigna la misma Ley («vid.» art. 5.º citado) cabría cuestionar que puedan ser objeto de los mismos el derecho a cambiar la condición de común de un determinado elemento del edificio, de existir esa facultad ha de ser objeto de interpretación estricta. Y siguiendo tal pauta interpretativa, no cabe admitir que de la facultad de cubrir un espacio común, aunque de uso privativo, se derive como efecto ese cambio de naturaleza si no resulta establecido con la debida claridad, máxime si de la interpretación conjunta de las reglas del título puede deducirse una solución contraria, como sería, en este caso, entender que la propiedad exclusiva se extiende tan sólo a la obra de cubrimiento, lo que implicaría, al margen de las obligaciones exclusivas en orden a su mantenimiento o reparación, la posibilidad de modificarlas o incluso de retirarlas, al amparo de lo dispuesto en el número 1.º del artículo 7 de dicha Ley. Y, junto a ello, la extensión del uso privativo que de la superficie del patio pasaría al espacio cúbico delimitado por su cubrimiento o incluso también al de su cubierta, con lo que existirán dos planos de uso superpuestos, compatible el último con el régimen de uso común del patio de luces para el que le es propio con la facultad añadida en los estatutos del tendido de ropas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando el auto apelado.

Madrid, 4 de febrero de 2002.—La Directora General, *Ana López-Monís Gallego*.

Excmo. Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

COMENTARIO

La doctrina de la Resolución objeto de comentario se centra en que *«tienen la consideración de elementos comunes, en un régimen de propiedad horizontal, todos aquéllos que en el título constitutivo no vengan determinados como objeto de propiedad separada. Es cuestionable que los Estatutos de dicha propiedad puedan tener la facultad de cambiar la condición de común de un determinado elemento, y en caso de existir ha de ser objeto de interpretación estricta»*.

En la resolución objeto de comentario se parte de la existencia de un derecho de propiedad de don Ferrando Carro sobre dos locales comerciales. Dicho copropietario solicitó, junto a su esposa, la declaración de obra nueva consistente en el cubrimiento, en toda su extensión, de los patios cuyo uso exclusivo pertenecía a los citados locales a la altura del forjado de la primera planta del edificio. Ambos locales aparecían inscritos con la facultad de «cubrir el patio hasta la altura del forjado de la primera planta, quedando toda la cubierta de su exclusiva propiedad y uso y a su cargo la conservación y limpieza». En los Estatutos se recoge idéntica facultad, señalándose además que «el vuelo del patio, a partir del suelo o de la cubierta, en el caso del apartado anterior, será de propiedad y uso común de todos los propietarios de los pisos altos que tendrán además de luces y vistas el derecho de tender ropa en las condiciones usuales».

Como consecuencia de la declaración de obra nueva se procedió a dar nueva descripción a ambas fincas, asignándoseles la totalidad de la superficie cubierta comprendida en la nueva superficie de los locales. De esta manera lo que antes era local más patio con el nuevo cubrimiento en que consistía la obra nueva pasaba a ser toda la extensión superficial del local. Y en el plano jurídico lo que se pretendía era que un simple derecho de uso de un elemento común como es el patio, pasa a integrarse tras el cerramiento y cubrimiento en un derecho de propiedad.

En tal sentido, el Registrador de la Propiedad, don Francisco Sena Fernández, deniega la inscripción de la declaración de obra nueva por entender errónea las superficies de los dos locales, de los cuales uno de ellos, de 61,65 m², pasa a ser, tras el cerramiento, de 233,65 m²; y el segundo, de 72,45 m², pasa a ser de 108,70 m², lo que «pone de relieve la intención de su dueño de considerar de su propiedad la porción de patio con que linda cada uno de ellos y que ha sido cubierta según la obra nueva declarada, siendo así que según las inscripciones de dichos locales y los Estatutos de la propiedad horizontal inscritos en el Registro (que figuran también en la propia escritura), el propietario de estos locales sólo tiene el uso exclusivo del patio descubierta con el que lindan, con facultad de cubrirlos, quedando tan sólo la cubierta de su exclusiva propiedad pero no el suelo».

Ante dicha calificación, el propietario de los locales, don Fernando Carro, basa su posición en el contenido de los Estatutos de la propiedad horizontal que recoge la facultad de uso exclusivo de los patios por los propietarios de los locales, y sobre todo la posibilidad de su cerramiento que incluye la obtención de la propiedad no sólo de los materiales y elementos de construcción que cubren dicho patio sino sobre todo de su contenido (la superficie cubierta). Y fundamenta tal alegación en que los propios estatutos determinan como los demás copropietarios, una vez ejercitada la facultad de cubrir la superficie del patio, tendrán como elemento común la nueva superficie o patio nacido sobre la cubierta de lo que anteriormente era el patio.

Así pues, de la presente Resolución consideramos que son objeto de interesante y justificado análisis, las siguientes cuestiones:

- Cabe la posibilidad de rectificación del título constitutivo de la propiedad horizontal y de los estatutos de forma unilateral por parte de un copropietario.
- Y consecuencia de lo anterior cabe la inscripción de una modificación superficial de las fincas sobre un elemento común...

T. A fin de entrar en el fondo del asunto de la cuestión apuntada en primer término, debemos detenernos previamente en el breve análisis de diversos conceptos:

El *título constitutivo* de la propiedad horizontal es un negocio dispositivo en el que constan las circunstancias de hecho y de derecho en virtud de las cuales nace y se configura la misma (1). Se fijará además la cuota de participación que corresponda a cada uno en los elementos comunes. Se hará por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial, tomando como base la superficie útil del piso o local, su emplazamiento, su situación y el uso que se presuma (2).

El título constitutivo puede contener reglas de constitución y ejercicio del derecho y *disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al destino y uso del edificio*, sus diferentes pisos o locales, instalaciones o servicios, gastos, administración, gobierno, seguros, conservación, reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. Aunque pueden contenerse en documento distinto cuando forman parte del título constitutivo (3).

Y esto es lo que ocurre en el caso de autos cuando se señala que:

«el propietario o propietarios del local comercial en planta baja podrá cubrir, a su costa, el patio de luces situado en la parte posterior del edificio, en toda su extensión o en parte, hasta la altura máxima de dicho local, y utilizar exclusivamente el espacio cubierto, quedando toda la cubierta de su exclusiva propiedad y uso y a su cargo la conservación y limpieza. El vuelo del patio, a partir del suelo o de la cubierta en el caso del apartado anterior, será de propiedad y uso común de todos los propietarios de los pisos altos que tendrán además de luces y vistas el derecho de tender la ropa en las condiciones usuales».

También es sabido que corresponde al dueño *de cada piso o local*: El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado

(1) Como es sabido consta en documento notarial donde se describe el inmueble en su conjunto con los servicios e instalaciones que cuenta, cada uno de los pisos y locales a los que se asignará un número correlativo, expresándose extensión, linderos, planta y anejos al mismo, tales como garaje, buhardilla o sótano.

(2) Aunque éste no es el caso objeto de estudio, en ocasiones los promotores de edificios antes de enajenar las viviendas o locales se reservan facultades de modificación del mismo, lo cual les permite prescindir de la Junta de Propietarios y la necesidad de acuerdos unánimes o con mayorías muy cualificadas.

(3) Las prohibiciones estatutarias de ciertas actividades deben interpretarse restrictivamente, siendo intolerables las arbitrarias o atentatorias contra intereses socialmente protegibles (por ejemplo, inadmisión de familias numerosas).

y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases que estén comprendidos dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propietario, como en el caso que nos ocupa, son los locales comerciales situados en la planta baja del edificio constituido en propiedad horizontal.

Y, además, tiene cada propietario la *copropiedad de los elementos comunes*, pertenencias y servicios: suelo, vuelo, cimentaciones y *cubiertas*, elementos estructurales como pilares, vigas, forjados y muros de carga, fachadas con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, portal, escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, *patios*, fosos, pozos, recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías y otros servicios, ascensores, instalaciones, conducciones y canalizaciones, instalaciones de detección y prevención de incendios, portero electrónico, antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales, las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles...

Los comunes por *naturaleza o esenciales* (solar, fachada) han de ser incluidos necesariamente en la copropiedad y no pueden negociarse separadamente, si bien es posible que el promotor-propietario del edificio se reserve la facultad de construir nuevas plantas sobre el vuelo o la de edificar bajo el subsuelo.

Comunes por *destino o accidentales* son aquellos que se adscriben al servicio de todos o algunos de los propietarios singulares, sin que ello sea imprescindible para la subsistencia del edificio en sí, razón por la cual son susceptibles de enajenación, alteración o desafectación, hecha la oportuna modificación en el título constitutivo.

II. Hemos recordado la existencia de los elementos comunes y su clasificación, a fin de interpretar la confusa cláusula contenida en los Estatutos y que ha dado origen a la discusión existente en la Resolución, objeto de comentario. El patio de luces es un elemento común por naturaleza, pero el promotor en el título constitutivo y posteriormente en los estatutos ha atribuido a los locales comerciales una facultad de uso exclusivo, y además se le posibilita su cubierta y la utilización del espacio cubierto, «quedando toda la cubierta de su exclusiva propiedad y uso y a su cargo la conservación y limpieza». ¿Por qué se produce esta aclaración en la propia cláusula? Porque todas las cubiertas son, en base a la relación antes mencionada, elementos comunes por naturaleza o esenciales. Al posibilitar su realización por el propietario del local, le indica que ya no será un elemento común sino privativo, lo cual no quiere decir que el propio estatuto haga mención alguna al contenido del espacio bajo la cubierta, pues previamente ha indicado que es de uso exclusivo del propietario del local.

El Estatuto no puede posibilitar el cambio unilateral de un elemento común en un elemento privativo.

Y precisamente por ello, el propio Estatuto indica que el nuevo suelo creado (por la nueva cubierta sobre el vuelo del patio), que tiene la misma extensión que el patio anteriormente existente de uso exclusivo del propietario del local, es de propiedad y uso común de todos los copropietarios del edificio, menos de los propietarios de los locales. Se hace esta aclaración, no como dice el recurrente —propietario del local— «para aclarar que el espacio cubierto ya no es propiedad común del edificio, sino propiedad privativa del dueño del local», sino todo lo contrario: se recoge la aclaración para hacer constar que

la cubierta nueva hace que el patio ya cubierto siga siendo de uso exclusivo del dueño del local, que la cubierta es de su propiedad y debe mantenerla, y que el nuevo suelo constituido es de propiedad y uso exclusivo de los dueños de los pisos superiores que tendrán el derecho de luces y vistas sobre el mismo, además del tendido de ropas.

Otorgar el derecho de propiedad sobre el patio de luces de forma unilateral sería en detrimento de todos los demás copropietarios que verían afectado su derecho de propiedad no sólo en relación con las cuotas de participación sobre los elementos comunes, sino sobre la eventualidad de edificar sobre dicho patio.

No olvidemos que a cada piso o local se le atribuye una cuota de participación en los elementos comunes en relación al valor del total del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios en razón a la comunidad. La cuota expresa el valor proporcional del piso y cuanto a él se considera unido en el conjunto del inmueble, que al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos y locales se divide económicamente en fracciones y cuotas.

Aunque en el caso de autos no se menciona, porque no viene al caso, es posible entender válidas las cláusulas estatutarias que eximen a algunos pisos o locales del pago de los gastos de mantenimiento de los elementos comunes que no disfruten, así como las que atribuyen a un copropietario el uso exclusivo de un elemento común (patio, terraza, fachada...). De ahí precisamente la reiteración de la cláusula estatutaria al hacer constar que la cubierta —que pasa a ser de su exclusiva propiedad y que a su vez conforma el suelo del nuevo patio creado propiedad de los restantes copropietarios sobre el que no tiene derecho de uso alguno pese a ser elemento común de los restantes copropietarios de los pisos de las alturas superiores— deberá ser conservada y limpiada a su cargo.

III. En relación con la segunda cuestión apuntada, la inscripción de la nueva declaración de obra pretende la variación jurídica de la finca, pues en realidad lo que el propietario de los locales está solicitando es la agregación del patio como elemento común a un elemento privativo como es el local. Patio sobre el que sólo y únicamente tiene un derecho de uso que no de propiedad separada al ser un elemento común a todos los copropietarios del edificio constituido en propiedad horizontal.

Lo que por otro lado conlleva la rectificación de las inscripciones de los locales que lleva implícita la del resto del edificio, y que exige, sin duda, el consentimiento de sus titulares, copropietarios, o, en su caso, la existencia de una resolución judicial dictada en el procedimiento en el que dichos copropietarios hubieran sido citados (art. 1 LH).

No obstante todo lo señalado hasta este momento, es posible dentro de la propiedad horizontal la agregación, división o segregación de los pisos o locales y sus anejos, indicando que en tales casos se requerirá el consentimiento de los titulares afectados y la aprobación de la junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados (4).

(4) Vid. CORRAL DUEÑAS, F., *La finca y sus modificaciones*. Lex Nova, Valladolid, 2002.

De idéntica forma son posibles las *alteraciones de la estructura del edificio*, como la construcción de nuevas plantas, lo cual afectará al título constitutivo y deberá someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, los cambios en la descripción de la finca, la variación de cuotas y los titulares de los nuevos pisos o locales.

ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DEL TRACTO.—NO ES ADMISIBLE EL EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO CUANDO LOS SOLICITANTES COMPRARON LA FINCA AL TITULAR REGISTRAL, PUES ENTONCES BASTA CON ELEVAR A PÚBLICO EL DOCUMENTO PRIVADO DE LA COMPRA. (RESOLUCIÓN DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2002. BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2002.)

RESOLUCIÓN de 24 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Ana y doña Amparo Escobar Estepa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Posadas, don Manuel Fuentes del Río, a inscribir un testimonio recaído en expediente de dominio.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Javier Jesús Valenzuela Romero, en nombre y representación de doña Ana y doña Amparo Escobar Estepa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Posadas, don Manuel Fuentes del Río, a inscribir un testimonio recaído en expediente de dominio.

Hechos.—I. El Procurador de los Tribunales don Javier Jesús Valenzuela Romero, en nombre y representación de doña Ana y doña Amparo Escobar Estepa, promovió expediente de dominio sobre la finca registral 815 de Hornachuelos, al objeto de reanudar el tracto sucesivo, alegando que sus representadas eran dueñas por partes iguales de la finca antes dicha, pues, si bien adquirieron su participación por contrato de compra privado del titular registral, carecían de título inscrito. Con fecha 31 de mayo de 2001, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1, de los de Posadas, dictó auto recaído en expediente de dominio seguido en dicho Juzgado bajo el número 62/00, auto que devino firme, en el que declara a favor de las promotoras del expediente doña Ana y doña Amparo Escobar Estepa el dominio de partes determinadas de la finca registral 815 de Hornachuelos.

II. Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad de Posadas fue calificado con la siguiente nota: «Con fecha 15 de marzo de 2002 fue presentado en este Registro el precedente documento. Previa calificación desfavorable del mismo, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción solicitada en base a los siguientes fundamentos de derecho: 1. No ser el expediente de dominio el medio adecuado para la inscripción registral pretendida al no existir en este caso interrupción del tracto sucesivo, ya que los promotores del expediente adquirieron directamente del titular registral de las participaciones determinadas de la