**Tema 29 Hipotecario**

**LAS NOTAS MARGINALES: NATURALEZA,**

41 LH En los libros del RP se practicarán las siguientes clases de asiento ó inscripciones: Asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales. Estudiamos ahora las NM

ROCA SASTRE la define como asiento normalmente accesorio, definitivo y positivo que se extiende al margen de otros asientos y que cumple una de las tres siguientes finalidades:

Coordinar distintos asientos del Registro.

Consignar una modificación jurídica de un dº previamente inscrito.

Ser un asiento sucedáneo de una inscripción/ap/cancelación.

Normalmente

Accesorio (“complemento” de otro asiento registral), *salvo* cuando es sucedánea de otro asiento registral

Definitivo (“duración indefinida”), excepto cuando es sucedánea de una ap

Positivo (salvo las de tipo cancelatorio)

Se extiende “al margen”, en la parte izquierda de los folios registrales, en el espacio especialmente reservado a ellas, excepto en el Libro Diario de Presentación que se extienden en la parte derecha.

**CLASES Y EFECTOS**

Según lo visto, las hay

Accesorias/sucedáneas, Indefinidas/temporales, Positivas/negativas

NM de asientos preparatorios (las que se extienden en el Diario de Operaciones) y NM de asientos principales (las que se extienden en los libros de inscripciones)

Por su origen:

Voluntarias (a petición de parte)

De oficio (las impone la Ley, vg por caducidad de los asientos registrales)

Judiciales/Administrativas (en virtud de mandamiento, vg de embargo)

Extensas/concisas...

NM materiales (si se refieren directamente a la relación jurídica contenida en el asiento principal) y formales (afectan tan sólo al propio asiento). La clasificación más importante se refiere a su función, distinguiendo:

**NM DE RÉGIMEN INTERNO (de OFICINA)**

Relacionan unos asientos con otros, facilitando la llevanza del RP. Carecen de valor jurídico propio y se practican DE OFICIO por el Registrador por imposición reglamentaria.:

Ejemplos, la nota que se extiende al margen de

el asiento de presentación indicando el tomo/libro/folio en que se ha practicado el asiento procedente (250 LH)

la finca matriz (caso de segregación/ agrupación, 44 y ss RH)

el asiento cancelado (195 RH) o rectificado (318 RH)

**NM de MODIFICACIÓN JURÍDICA**

Para consignar registralmente hechos/circunstancias que modifican una situación jurídica ya registrada con anterioridad. Y aunque producen efectos jurídicos-reales, estos efectos NO son, a juicio del legislador, de la envergadura suficiente como para provocar un asiento principal.

Se practican a instancia de parte interesada. EJEMPLOS:

23 LH ***El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho...***

141 LH (aceptación hipoteca unilateral) + 144 LH (modificación de una obligación hipotecaria)

Las que anuncian la iniciación de un procedimiento de EJECUCIÓN (arts 656 y 688 LEC), la iniciación de la venta extrajudicial de la finca hipotecada (236 RH), el cambio de domicilio del deudor hipotecario (art 683 LEC) o la subrogación (cambio de acreedor de un préstamo hipotecario, Ley 2/1994).

La que refleja la terminación de una obra en construcción y otras URBANÍSTICAS

Hay sin embargo autores que diferencian un “cuarto” grupo de NM, que denominan **NOTAS DE MERA PUBLICIDAD ó NOTICIA** (que en realidad NO producen ningún efecto jurídico sino que se limitan a dar publicidad/noticia de una determinada circunstancia). Y señalan como ejemplos las que dan a conocer “aspectos urbanísticos, medioambientales”, vg en el RD 4 julio de 1997: Las que dan a conocer que se ha concedido una licencia/uso provisional (76)

**NM SUCEDÁNEAS de otros asientos registrales**

Hacen las veces de verdaderas inscripciones/ap/cancelaciones.

Ejemplos. Hacen las veces de una

*(inscripción)*

15 LH (afección legitimaria) + 15 RH (retorno arrendaticio)

*(ap)*

Doble inmatriculación (313 RH)

La nota marginal PREVENTIVA del **163 RH**

Si pedida una nota marginal que implique adquisición/modificación/extinción de derechos inscritos (no debiendo verificarse inscripción/ anotación) no pudiera efectuarse por defecto subsanable del título, deberá extenderse a petición de parte interesada nota marginal *preventiva* (con el contenido que refleja este artículo)

Estas NM preventivas caducarán a los sesenta días de su fecha, prorrogables hasta 180 días por justa causa y en virtud de providencia judicial.

*(cancelación)*

La NM de cancelación de un asiento de presentación caducado (436 RH) o de una ap caducada (206 RH)

**Y EFECTOS**

REQUISITOS (aparte extenderse en la margen izquierda , excepto en el Libro Diario de Presentación):

Se permite en ocasiones la estampilla (vg para las NM concisas, las de mera referencia y las que tengan señalado un plazo de caducidad, **359 RH)**

Pueden ser autorizadas por el registrador con media firma (373 RH) y en guarismos (las cantidades, números y fechas, 375 RH), debiendo ajustarse en su redacción el Registrador en lo posible a las instrucciones y modelos oficiales (374 RH).

Circunstancias: varían según su clase, aunque extrapolando las circunstancias exigidas en el art 56 RH (para las notas que acreditan el cumplimiento de una condición), deben expresar:

El hecho que se trate de acreditar.

El nombre y apellidos de la persona ó personas que hubiere realizado tal hecho.

El documento en virtud del cual se practica la nota marginal.

El pago ó exención del impuesto.

Fecha y media Firma del Registrador.

Efectos. También varían según su clase: salvo las de oficina y publicidad-noticia, perjudican a 3º (impidiendo surgimiento tercero 34 LH)

**NOTAS DE HABERSE EXPEDIDO LA CERTIFICACION DE CARGAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCION: SUS EFECTOS**

Son notas de modificación jurídica que el Registrador extiende cuando, a solicitud de Secretario judicial/Autoridad admtva/Notario, expide certificación de dominio y cargas de finca incursa en determinado procedimiento de ejecución (o asimilado, dado que la venta extrajudicial no es técnicamente un procedimiento de ejecución), a saber:

procedimientos de ejecución forzosa ordinaria (571 y ss LEC)

de ejecución contra bienes hipotecados (681 y ss LEC)

extrajudicial (236 y ss RH)

de apremio fiscal

Cumplen una doble misión:

Informan a los adquirentes posteriores de la finca/derecho anotado de la ejecución *en curso*

Determinan que los titulares de derechos inscritos o anotados después de su extensión se tengan por notificados en virtud de la propia nota (a todos los efectos procesales y de tracto).

**ITER**

CERTIFICACIÓN. Contenido:

Autoridad que ordena (LAJ/Autoridad admtva) o solicita (Notario) la expedición de la citada certificación.

La clase de procedimiento que la motiva.

La fecha del mandamiento, de su presentación y de fecha de la certificación.

**Importantísimo:** EL RGDOR NO PRACTICARÁ LA CITADA NM si en el Registro no aparece registrada la carga que desencadena la ejecución (**143 LH**).

Luego de expedir la certificación de dominio y cargas, TRIPLE COMUNICACIÓN:

**135 LH** ***El Registrador deberá comunicar AL JUZGADO O TRIBUNAL ante quien se sustancie un procedimiento ejecutivo, incluso cuando recaiga directamente sobre bienes hipotecados, la extensión de ulteriores asientos que puedan afectar a la ejecución.***

**131 LH** ... ***No se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto.***

La LEC/RH obliga a NOTIFICAR que se ha puesto en marcha un procedimiento de ejecución/venta extrajudicial a las ss personas *que figuren en la certificación de cargas* (en asientos posteriores al del derecho del ejecutante):

Importante: **No habrá que practicar notificación alguna a los titulares** de cualquier dº ó carga (o terceros poseedores) **que *accedan al RP con posterioridad*** a haberse expedido la citada certificación.

AL TERCER POSEEDOR que NO hubiese sido requerido de pago

(ejecución dineraria) La notificación la hace el Rgdor

(ejecución directa) En la práctica, señala Gª Gª, la hace el Rgdor (no el Secretario judicial). Y así lo ha terminado confirmando una Instrucción DGRN 12 diciembre de 2000.

(venta extrajudicial) La notificación la hace el notario

(procedimiento admvo ) La notificación la hace la autoridad admva

Y A LOS TITULARES DE CARGAS Ó Dº INSCRITOS CON POSTERIORIDAD LA HIPOTECA. Idem

Según la STC de 21 enero de 2.008 también habrá que notificar a los titulares de dºs ó cargas cuyo título todavía no esté inscrito ó anotado “sino meramente presentado en el Libro Diario”.

EFECTOS DE LA FALTA DE NOTIFICACIÓN:

En el procedimiento de ejecución directa: La falta de notificación lo VICIA de NULIDAD. Ex 132 LH ***la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: 1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento...***

Idem en la venta extrajudicial.

NO así en el procedimiento de ejecución ordinaria, en el que la falta de notificación (ó los defectos que ésta pueda adolecer) NO SERÁN OBSTACULO para la inscripción de la adjudicación/remate (660 LEC). Lo que resulta lógico dado que SOLO *en este procedimiento* existe *previamente* una anotación de embargo *(que pone a todos sobre aviso de que existe un procedimiento de ejecución en marcha)*.

Idem en apremio admvo (por remisión a la LEC en este punto de la LGT y RGR).

**LAS MENCIONES:**

Según ROCA son SIMPLES REFERENCIAS hechas en un asiento de inscripción/ap de la existencia sobre la finca de una carga/gravamen/dº real inmobiliario que, aunque mencionado, “NO se halla constituido” en el título inscrito ó anotado.

NO son menciones propiamente dichas:

Las *afecciones legitimarias,* 15 LH

Las *servidumbres reales*, que ***podrán también hacer constar en la inscripción del predio dominante como cualidad del mismo*** 13.2 LH.

La constancia registral de ***derechos personales no asegurados especialmente*** (98 LH), pues a diferencia de lo que sucede con las menciones propiamente dichas, su expresión registral siempre ha sido inoperante.

Las Leyes Hipotecarias de 1861, 1869 y 1909 permitieron que las menciones pudiesen convertirse en inscripciones si llegaba a presentarse en el RP el título respectivo, y desde esa fecha *producían efectos frente a 3ºs.*

La doctrina lo criticó duramente considerando que constituían un atentado contra el principio de legalidad (quizá no hubieran pasado la prueba calificadora). Por ello la reforma 1944-46 rechazó de plano las menciones, impidiendo su acceso al RP.

**GRUPO NORMATIVO**

**29 LH** ***La fe pública del Registro no se extenderá a las menciones de derechos dº susceptibles de inscripción separada y especial.***

**98 LH**  ***Los dºs personales no asegurados especialmente, las menciones de dº susceptibles de inscripción especial y separada y los legados no legitimarios que no hayan sido anotados preventivamente dentro del plazo legal, NO tendrán la consideración de gravámenes a efectos de esta Ley y serán cancelados por el Rgdor a instancia de parte interesada*** (mediante “nota marginal”).

**51.6ª RH**  ***No se expresarán, en ningún caso las estipulaciones cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real.***

**51 7ª RH**  ***Las cargas y limitaciones de la finca o derecho que se inscriba se expresarán indicando brevemente las que consten inscritas o anotadas con referencia al asiento donde aparezcan. En ningún caso se indicarán los derechos expresados en el artículo 98 de la Ley, ni los aplazamientos de precio no asegurados especialmente.***

***Las cargas relacionadas en el título que no resulten inscritas o anotadas no se harán constar en la inscripción. Si no existieran cargas se expresará así.***

**CADUCIDAD**

Ex DT 1ª LH, caducarán y no surtirán efecto alguno, siendo canceladas de oficio o a instancia de parte:

Las menciones de cualquier clase que el 1 de julio de 1.945 tuvieren quince o más años de antigüedad.

Las menciones que tuvieren menos de quince años de antigüedad, y en el plazo de dos años, contados desde el 1 de julio de 1.945 no hubiesen sido inscritas/anotadas en forma.

**Y CANCELACIÓN**

Las menciones que indebidamente se extiendan después del 1 de julio de 1945 (fuera de la DT 1ª) pueden ser canceladas

a instancia de parte interesada (el titular de la finca/dº real a quienes afecta la mención y quien tenga interés por otro concepto en que la mención se cancele, roca)

mediante presentación de simple escrito al Registrador o por el simple hecho de pedirse una certificación de cargas ó la práctica de cualquier asiento registral (353 RH)

NO PUEDEN OPONERSE AL 3º DEL 34, sin que parezca que *por sí solas* basten para enervar la buena fe de dicho 3º hipotecario.

Ahora bien, no siempre es fácil determinar cuándo nos encontramos ante una verdadera mención (de fácil cancelación, sin la audiencia siquiera de quienes aparecen como titulares) y cuando ante una inscripción nula (por omisión de alguna de sus circunstancias esenciales, que exigiría rectificación con garantías). RDGRN 24 febrero 1992 aconseja especial prudencia

**Unidad y pluralidad del folio registral**

La regla general es la UNIDAD de folio real.

**8 LH** ***Cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo.***

***Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial.***

**13.1 LH** ***Los DRs limitativos del dominio, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan.***

**243 LH** ***El RP se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos.***

La excepción, la PLURALIDAD. EJEMPLOS:

8 LH (PH)

Complejos inmobiliarios, privados (24 LPH,, con “triple folio”, R 2 abril 1980) y urbanísticos (26.5 TRLS)

Aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles (“triple folio”: para el inmueble, alojamiento y turno).

68 RH (cuotas indivisas de fincas destinadas a garaje)

Concesiones administrativas que atraviesen varios registros, ayuntamientos o secciones (31 y 60 ss RH)

**Inscripción de la propiedad horizontal**

**396 Cc** *Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute.*

Su régimen hipotecario ha inspirado el de otros supuestos afines: urbanizaciones privadas, garajes, aparthoteles, puertos deportivos. etc

**9.e LH *También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.***

La RDGRN 12 de febrero de 2016 va más allá. Admite la inscripción “con carácter excepcional y transitorio” a favor de una comunidad de propietarios, del dominio derivado de adjudicación por embargo hasta que se venda, se adjudique a los copropietarios o se convierta en elemento común.

**Título**

SUJETOS. El legislador parece considerar la constitución en PH como un acto de riguroso dominio (entre los actos de administración y disposición) a otorgarse por el propietario único o todos los copropietarios del edificio (ex 401 Cc).

Los *adquirentes* en documento privado de algún piso o local deben también consentir.

Y en su caso, por:

el cónyuge titular registral (94.2 RH)

los padres/tutores del menor de edad no emancipado sin autorización judicial.

el menor emancipado (sin complemento de capacidad de sus padres/curador)

el nudo propietario (sin intervención del usufructuario, RDGRN 21 de noviembre 2002).

el superficiario (con separación del terreno correspondiente al propietario, 54 TRLS)

el representante con poder especial (1713 Cc, según la RDGRN 17 de abril 1970)

el contador partidor hereditario (cuando el régimen ya exista salvo que los estatutos contengan actos de riguroso dominio; también cuando en la herencia hay un único inmueble indivisible, RDGRN 26 nov 2004)

OBJETO

5 LPH (y concordante 8 LH). Recordar que cada piso o local debe ser susceptible de aprovechamiento independiente y tener salida a la vía pública o a través del elemento común (según RDGRN 2 noviembre 2009, también a través de una servidumbre de paso debidamente identificada e inscrita en el RP)

**10 LPH** ***Requerirán autorización administrativa, en todo caso:... La constitución y modificación del COMPLEJO INMOBILIARIO del art 26.6 TRLS***

El art 26.6 TRLS da *a estos solos efectos* una definición muy amplia de complejo inmobiliario, que parece comprender también a las simples PH *(según JUAN BARRIOS, en cambio, sólo a las que implican parcelaciones urbanísticas)*.

En cualquier caso dicho art 26.6 TRLS:

**EXIME** de dicha autorización cuando el número y características de sus elementos privativos sean los que resulten de la licencia de obras *(también* ***cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de*** *sus* ***elementos*** *privativos)*.

SE COMPLEMENTA CON el **53 RD 1093/1997:** No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite nueva licencia. Lo dicho **no se aplica a los locales comerciales o garajes**.

FORMA Escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal o sentencia judicial, en defecto de acuerdo unánime ( o incluso laudo arbitral).

**y FORMA de practicar los asientos**

***Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:***

8.4 LH ***Los EDIFICIOS en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada*** (debiendo reflejarse esta circunstancia de manera expresa en la inscripción)

***En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados*** (que son objeto de simple indicación o mención impropia y no de auténtica inscripción)

***Se incluirán, además, aquellas reglas contenidas en el título y en los Estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad.***

***La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales.***

**8.5 LH** ***Los PISOS O LOCALES de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen***

**LOS ESTATUTOS de la COMUNIDAD**

**5.3 LPH** ***El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley... formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.***

Su aprobación y modificación requieren unanimidad, salvo supuestos del art 17 LH.

Distinción Estatutos-Normas de régimen interior:

No son inscribibles

6 LPH: ***para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes***....

**8.4.3º LH *Se incluirán, además, AQUELLAS REGLAS contenidas en el título y en los Estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad.***

Para la doctrina mayoritaria, deben transcribirse por completo por la dificultad de separar lo real de lo personal.

SUPUESTOS

Departamentos procomunales (REMISIÓN)

Algunos autores estiman que deben inscribirse bajo folio propio, haciendo constar en él y en la matriz su vinculación ob rem.

Roca Sastre, contrariamente, estima que los departamentos procomunales constituyen auténticos elementos comunes por destino de modo que sólo pueden constatarse registralmente a través del folio matriz del edificio en su conjunto.

Subcomunidades, en su caso con nombramiento de administrador específico y determinación de cuota separada; todo lo cual debe reflejarse en el folio de la finca matriz y en cada uno de los folios particulares de las unidades integradas en la subcomunidad.

Cláusulas de agrupación, división y segregación de pisos/locales SIN acuerdo de la Junta. Habrá que estar a la cláusula concreta (posible abuso del promotor). En todo caso

no pueden afectar a elementos comunes

deben no afectar las cuotas de los restantes propietarios, estableciendo criterio matemático para el cálculo de la cuota de participación que se atribuya a los elementos resultantes de la operación (RDGRN 7 mayo 2014)

Ex art **10.3 LPH** requerirán autorización administrativa, ***previa aprobación por las 3/5 partes del total de los propietarios que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación,***

***la división material de los pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes***

La RDGRN 15 de febrero 2016 no exige licencia por considerar justificada la prescripción de las medidas de protección de legalidad (segregación antigua).

***el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o***

***su disminución por segregación de alguna parte;***

***la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio... o de las cosas comunes***

***En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados***

Cláusula de reserva de derechos Frecuentemente el promotor se reserva en los Estatutos el derecho de vuelo/subsuelo o colocación de carteles publicitarios en la azotea. La DGRN exige para la inscripción que la reserva:

no sea perpetua y esté suficientemente determinada (ex ppio especialidad)

no afecte a facultades esenciales del derecho propiedad

**Y SUS EFECTOS RESPECTO de TERCERO**

Sólo alcanza “*plena*” eficacia erga omnes (perjudican al adquirente que los conocía no obstante su falta de inscripción) a través de su publicidad registral.

El acceso de los estatutos al Registro puede producirse de dos posibles formas:

Si se incluyen en el título constitutivo de la PH, su inscripción se verifica en la inscripción del propio título.

Si se presentan en escritura separada, causarán inscripción autónoma en el mismo folio (por nota marginal se hará referencia a esta inscripción en la de cada uno de los pisos)

**MODIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

5 LPH ***En cualquier modificación del título y a salvo de lo dispuesto sobre validez de los acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para su constitución*** (remisión 10 y 17 LPH)

Distinción (RDGRN 30 noviembre 2006):

Acuerdos individuales, que requieren el consentimiento uti singuli de cada propietario (en escritura pública), porque afectan al contenido esencial de su derecho de propiedad.

Actos colectivos, a adoptar en Junta Propietarios por la mayoría legalmente exigida.

**LA DESAFECTACIÓN.** Conversión en propiedad privativa (elemento independiente/anejo/departamento procomunal) de un elemento previamente común *por destino* (vg portería).

La RDGRN 5 de mayo de 1970 admitió que la Junta de Propietarios pueda proceder directamente a la enajenación del elemento desafectado, sin necesidad de la previa adjudicación proindiviso *(uti singuli)* a los distintos titulares. Consecuentemente:

No es precisa la unanimidad real (basta la cuasiunanimidad)

La capacidad del enajenante es la de la junta (no la de cada uno de los copropietarios)

El otorgante es el Presidente de la Comunidad (y no todos los propietarios singulares).

**AFECTACIÓN** (un elemento privativo se convierte en elemento común) Según la RDGRN:

No cabe inscribir el piso a nombre de la comunidad, porque ésta no tiene personalidad jurídica (salvo “con carácter excepcional y transitorio” , RDGRN 12 de febrero 2016)

Hay que hacer un acto de afectación a los elementos comunes con redistribución de cuotas en escritura pública (porque el número de pisos disminuye en una unidad).

**CAMBIO DE DESTINO DE LOCAL A VIVIENDA O VICEVERSA**. TS y DGRN atribuyen al propietario tal posibilidad SIN autorización junta propietarios, salvo que dicho cambio aparezca expresamente prohibido en el título constitutivo o estatutos de la PH (RDGRN 19 de julio de 2016) o acarree una alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes (10.3 LPH).

En cuanto a exigencia de autorización administrativa, REMISIÓN a arts 10 LPH y 26.6 TRLS

**ALTERACIÓN DE LA SUPERFICIE DE UN ELEMENTO PRIVATIVO.**

Si supone modificación real de la superficie del elemento privativo, requiere acuerdo unánime de la comunidad de propietarios (RDGRN de 8 de enero de 2016).

Pero si se trata solamente de adecuar la descripción registral a la realidad física o extraregistral de la vivienda o local la puede hacer su propietario del mismo, sin el consentimiento de los demás propietarios, acreditando con certificación de técnico competente que no supone ampliación de la superficie del elemento privativo, sino subsanación de error del título constitutivo (RDGRN 13 de enero 2016).

**SU EXTINCIÓN**

**23 LPH** ***El régimen de propiedad horizontal se extingue:***

***Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario.***

En los folios filiales se extenderán los correspondientes asientos de cancelación (con nota marginal de referencia a inscripción de extinción de la PH en el folio matriz, ahora sustituida por condominio sobre el solar)

Pero la cancelación del asiento de hipoteca sobre un piso/local como su concreción sobre cuota indivisa solar requiere el consentimiento del acreedor hipotecario o bien sentencia.

***Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias***

Propiedad ordinaria. No opera por pura y simple consolidación (requiere una declaración formal de voluntad del propietario único en este sentido).

Copropiedad. Requiere EP con consentimiento de todos los interesados.

**OTRAS CAUSAS.** Condición/término resolutorio o EF... REMISIÓN