

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

852 *Resolución de 5 de diciembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Almería n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa del dominio de una plaza de garaje.*

En el recurso interpuesto por don G. J. L. F., abogado, en nombre y representación de don J. G. B., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Almería número 3, doña Isabel María Maldonado Vilela, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa del dominio de una plaza de garaje.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almería, el 26 de noviembre de 2008, sobre acción declarativa de dominio y rectificación registral seguida por don J. G. B. contra don J. A. B. M., doña M. A. L. D., doña I. P. E., doña B. M. G. (heredera de don J. P. G. F.), herederos de don I. C. S., doña M. I. C. P. y doña M. C. C. P., doña C. G. F. (heredera de don J. P. G. F.) y doña T. M. G. (heredera de don J. P. G. F.), se declara que el demandante, don J. G. M., es propietario de la plaza de garaje marcada con el número 27 en la planta sótano de edificio del término de Bernahadux, si bien realizando la siguiente especificación: «...sin que a través de la resolución judicial, no obstante la discordancia registral, al menos parcial, con el dominio declarado, puedan crearse fincas registrales independientes, sino a través de los procedimientos contemplados en la Ley y Reglamento Hipotecario para, en su caso, proceder a la reanudación del tracto, división y/o segregación de fincas y formación de unidad registrales. La acción declarativa del dominio sobre la plaza n.º 27 se estima, pero ello no conlleva conforme al art 1 y art 40 y concordantes de la Ley Hipotecaria, la anulación de «cualquier asiento genérico», ni siquiera el de la finca 1494, pues aún formando el garaje parte de la misma, no hay identidad entre esa registral y la plaza n.º 27, por lo que la acción ha de ser desestimada».

II

Presentado testimonio de la sentencia junto con certificación catastral de la meritada plaza de garaje en el Registro de la Propiedad de Almería número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad número tres de Almería, sobre la calificación del testimonio expedido por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de los de Almería el día doce de febrero de dos mil nueve, presentado en este Registro el día veintitrés de febrero de dos mil once, asiento 1388, Diario 50. Autos N.º 1011/2003. Art. 18 y 19 bis L. H. Hechos I El día veintitrés de febrero de dos mil once, asiento de presentación número 1388 del Diario 50, fue presentado el testimonio referido en el encabezamiento junto con instancia suscrita por don J. G. B. el día 21 de febrero de 2011 y certificación catastral de fecha 14 de febrero de 2011. Retirada dicha documentación ha sido reintegrada el próximo pasado día 4. II La documentación que se califica deriva del procedimiento 1011/2003, en el cual se dictó sentencia, hoy firme, el día 26 de noviembre de 2008. Dicha sentencia declara que don J. G. B. es propietario de la plaza de aparcamiento marcada con el número 27 del edificio denominado «(...)» del término de Banahadux. Resulta también de dicha sentencia que la finca en que se ubica la plaza de aparcamiento es la registral 1494 y que el señor G.

había adquirido el aparcamiento por compra. III. Con ésta fecha y en relación al contenido del testimonio que resulta afectado por la calificación en los términos que se reflejan en los fundamentos de Derecho siguientes y que en éste lugar se dan por reproducidas en evitación de repeticiones, recayó el siguiente acuerdo: Suspender la inscripción solicitada por: –no indicarse qué cuota indivisa o porción física de la finca registral 1494 es la que corresponde a la plaza de aparcamiento 27, sin que pueda estimarse cumplido este requisito con la aportación de la certificación catastral.– no indicarse las circunstancias personales de la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción. Fundamentos de Derecho: Arts. 9 de la LH y, 47, 50, 51 y 68 del RH. Acuerdo Se suspende la inscripción en virtud de los fundamentos de Derecho antes expresados. Contra la anterior calificación (...) Almería, once de abril de dos mil once. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Isabel M.^a Maldonado Vilela».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada a los interesados el día 27 de abril de 2011, es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don G. J. L. F., abogado, en nombre de don J. G. B., en virtud de escrito presentado al efecto en el Registro de la Propiedad de Almería número 3. En el mismo, el recurrente alega, en contra de la nota de calificación negativa impugnada, que no se ha tenido en cuenta por la registradora la escritura complementaria autorizada por el notario de Almería, don Alberto Agüero de Juan, bajo el número 2.596 de protocolo, en la que se incluye un estudio realizado por arquitecto que establece la cuota de participación sobre el inmueble, complementándose dicho informe con la certificación del Catastro en la que aparece también el coeficiente de participación, entendiéndose, en consecuencia, que ha existido un error que debe ser rectificado.

IV

La registradora emitió su informe el 21 de junio de 2011, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

V

El magistrado del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almería expidió su informe el 26 de julio de 2011, el cual tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Almería número 3 el 26 de agosto de 2011, en el que hace constar: con relación al primer defecto, que no cabe realizar pronunciamiento alguno sobre tal extremo, ya que no constituyó objeto ni cuestión controvertida en el juicio verbal, y respecto del segundo defecto, que del contenido de la documentación que obra en autos cuyo testimonio se adjunta, los datos personales del demandante son los que ahora se acompañan.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392 y 397 del Código Civil; 5 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960; 1, 9, 21, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 y 98 del Reglamento Hipotecario; y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de enero de 2004.

1. Se presenta al Registro testimonio de sentencia judicial por la que se declara a favor del demandante el dominio de una plaza de garaje existente en un determinado edificio, sin que se haya abierto folio independiente para dicha plaza. Se acompaña certificación catastral. La registradora suspende la inscripción por no indicarse la cuota indivisa o porción física de la finca registral que corresponde a la plaza de aparcamiento ni las circunstancias de la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción.

2. El primer defecto debe mantenerse. La inscripción de plazas de garaje en el Registro de la Propiedad puede acogerse a diferentes fórmulas (división horizontal, comunidad ordinaria, comunidad organizada y permanente, copropiedad con asignación de uso, etcétera). Lo que no es posible es la inscripción de una plaza de garaje sin fijación de la cuota indivisa, tratándose de comunidad ordinaria; o sin la descripción perimetral de la plaza dentro del local del que forma parte que permita la apertura de folio independiente para la misma, además de la especificación de la cuota, si lo que se pretende es la inscripción de comunidad especial con asignación de uso.

Además, esta especificación de la cuota, al tratarse de un acto de riguroso dominio, requiere bien el consentimiento y acuerdo de los comuneros, bien declaración expresa en la resolución judicial en la que hayan sido parte, sin que pueda admitirse la fijación unilateral por parte del demandante, por mucho que la misma pueda estar basada en un documento técnico. Este documento además no fue presentado al tiempo de realizarse la calificación cuyo recurso se ventila por el presente recurso, de modo que no puede ser tenido en cuenta conforme a lo dispuesto por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Esta circunstancia de la falta de especificación de la cuota o de la descripción perimetral de la plaza, además, ya se advierte en la propia sentencia cuando se desestima la anulación, instada por el demandante, de cualquier asiento relacionado con la plaza, por falta de identidad entre el garaje y la finca a que pertenece.

Dispone el artículo 53.b) de las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que «cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes».

Pero si se quiere modalizar la comunidad existente sobre el garaje, pasando de una comunidad ordinaria (artículos 392 y siguientes del Código Civil) a una comunidad especial con asignación de uso de plazas determinadas, deberá prestar su consentimiento a ello todos los copropietarios, dado el carácter de acto de alteración en la cosa común que significa (artículo 397 del Código Civil).

No cabe desconocer que la Resolución de este Centro Directivo de 22 de julio de 2009, referido a un supuesto de edificio en régimen de propiedad horizontal, afirmó que la descripción pormenorizada de tales espacios, a los efectos de lo establecido en el artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se contrae al ámbito jurídico definido por la propiedad separada sobre el local de garaje y trasteros sin repercusión alguna respecto de los restantes departamentos privativos o respecto de los elementos comunes del edificio, ni sobre la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal (cfr. la Resolución de 20 de febrero de 1989). Y concluyó que no era necesario el consentimiento de los copropietarios del local de garaje y trasteros toda vez que no se modifican los elementos comunes propios del mismo ni el derecho de cada comunero que, mediante una anterior especificación de la plaza de garaje o trastero de que se trate, ha quedado ya circunscrito al uso delimitado mediante la adscripción de éste a su cuota.

Ahora bien, tal Resolución estaba referida a un supuesto en que ya estaba delimitada la comunidad especial vía estatutaria y existía reserva de la facultad de realizar la delimitación cuestionada en favor del promotor para ejercerla conjuntamente con el adquirente de la cuota indivisa a la que se asignaba el uso de la plaza de garaje o del trastero, circunstancia que no concurre en el presente supuesto.

La especificación del número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes, es una exigencia de claridad registral impuesta por el artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997 cuando se opte por esa modalidad de comunidad.

En este sentido, este Centro Directivo ha señalado en Resoluciones de 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996 y 5 de enero de 1998, que «la fijación de determinadas

cuotas indivisas, como consecuencia de la pretendida división de un local-garaje que forma parte de una propiedad horizontal, no da lugar a que dichas cuotas puedan ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios, y en especial el de tracto sucesivo. Para que pueda hablarse de propiedad separada en un régimen de Propiedad Horizontal no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que se precisa, además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecte ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concrete esa participación abstracta. Si faltara esa delimitación, las cuotas que se señalen por el propietario único del local carecerán de sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí, por mucho que a cada una de ellas se le asigne un número».

3. El segundo defecto también debe mantenerse. Según resulta de lo dispuesto en los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, los documentos relativos a actos que deban inscribirse han de expresar las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción, entre las que se encuentran las personales de aquél a cuyo favor ha de practicarse la inscripción, de modo que su falta, como ocurre en el presente caso, debe ser convenientemente subsanada. Tampoco aquí se puede tener en consideración la declaración que, en cuanto a las circunstancias personales, ha verificado el magistrado en su informe en relación al recurso por no ser dicho informe un documento que hubiere sido presentado al tiempo de realizarse la calificación recurrida.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 5 de diciembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.