

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

3000 *Resolución de 14 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 10, por la que se deniega la descripción pormenorizada de una plaza de aparcamiento al enajenarse una cuota indivisa con adscripción de uso exclusivo de la misma.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. G. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 10, doña María Pilar García Goyeneche, por la que se deniega la descripción pormenorizada de una plaza de aparcamiento al enajenarse una cuota indivisa con adscripción de uso exclusivo de la misma.

Hechos**I**

Mediante escritura otorgada el día 18 de mayo de 2012 ante la notaria de Valencia, doña María-Paz Zúnica Ramajo, con el número 554 de protocolo, la sociedad «Urbyagri, S.L.» vende a doña M. M. G. C. una participación indivisa de una centésima parte indivisa de la finca registral número 17.606 que lleva inherente el derecho al uso exclusivo y excluyente de la plaza de aparcamiento número ochenta que se describe.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Valencia número 10 el día 8 de octubre de 2012, asiento 598 del Diario 71, provocando la inscripción primera de la finca 17.606/100 y denegándose la descripción de la plaza de aparcamiento con arreglo a la siguiente nota: «Presentado el precedente documento el 8 de octubre de 2012 según el asiento 598 del Diario 71, previo su examen y calificación, se ha inscrito en este Registro de la Propiedad de Valencia número diez, en el folio 123, del tomo 3323, libro 1184 de la Sección 5.ª de Afueras, finca 17606/100, causando en dicha finca la inscripción 1.ª, previa separación, a favor de doña M. M. G. C., en pleno dominio, para su sociedad de gananciales. De conformidad con el presentante, que ha prestado su consentimiento a la inscripción parcial, se deniega la inscripción de la descripción pormenorizada incluida en el título, que no consta previamente inscrita, con base en los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.–Se incluye en el título una descripción pormenorizada de la plaza de aparcamiento cuyo uso es atribuido a la participación indivisa de finca transmitida, sin que en dicha descripción pormenorizada se haga constar las circunstancias que para su inscripción prevé el Real Decreto que luego se cita. 2.–Aparecen separadas y vendidas a diferentes propietarios otras participaciones indivisas sin que dichos copropietarios presten su consentimiento a la descripción que ahora se realiza. Fundamentos de derecho: artículo 53, letra B, del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, y artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los Tribunales y, mientras no se declare su inexactitud, producen todos los efectos previstos en la Ley Hipotecaria, especialmente en los arts. 1, 17, 32, 34, 38, 41, 97 y concordantes de su Reglamento. Se ha extendido una nota de afección fiscal. Contra la expresada (...). Valencia, a 22 de octubre de 2012 La Registradora, (firma ilegible) Fdo.: María Pilar García Goyeneche».

III

Doña M. M. G. C. interpone recurso mediante escrito con entrada en el Registro el día 30 de noviembre de 2012, en el que formula las siguientes alegaciones: «“Cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de la 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”. En este caso, se trata de la transmisión de una participación indivisa de un local destinado a aparcamiento que lleva inherente el uso y disfrute de una plaza de garaje, la N° 80, y cuya descripción se realiza en la Escritura de compraventa, así como la descripción del local al que pertenece. La descripción que aparece de la plaza de aparcamiento cuyo uso exclusivo y excluyente confiere la participación indivisa de finca transmitida es la siguiente: “Plaza de aparcamiento N.º 80 en planta 2.ª de sótano. Linda: frente, zona de circulación; derecha entrando, plaza de aparcamiento sesenta y siete; izquierda, plaza de aparcamiento ochenta y uno; y fondo, plaza de aparcamiento sesenta y seis. Ocupa una superficie de 2,20 m de ancho por 4,50 m de fondo”. Tras esta descripción, pienso que, la plaza de aparcamiento queda descrita (sic) conforme el art. 53, letra B, del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, ya que se indica el número de orden, linderos, superficie, planta. Así como se describe también el local principal al que pertenece la plaza de aparcamiento. Por otro lado, el art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal dice: “El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano”. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada 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. En la descripción que se hace de la plaza de aparcamiento se expresa las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria (superficie, linderos, n.º de orden, planta). También se fija en la Escritura, la cuota de participación de la plaza de aparcamiento dentro de la Comunidad, fijada en la constitución de la División Horizontal por el propietario único del edificio antes del inicio de las ventas de los distintos pisos y locales».

IV

Manteniéndose la registradora en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 17 de diciembre de 2012, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392 y 396 del Código Civil; 3, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria; 51, 68 y 98 del Reglamento Hipotecario; 53.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de diciembre de 1990, 16 de mayo de 2006 y 10 de enero de 2008; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 y 27 de mayo de 1983, 30 de marzo de 1992, 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998, 6 de mayo de 2002, 26 de mayo y 22 de julio de 2009 y 19 de julio, 29 de agosto y 3 de noviembre de 2011.

1. Dos son las cuestiones que se han de dilucidar para resolver el presente expediente, relativo a una escritura de compraventa de una cuota indivisa de un local

destinado a garaje o aparcamiento de vehículos, que lleva adscrita el uso de una plaza de aparcamiento, identificada registralmente sólo con su número de orden: primera, si pueden el transmitente y el adquirente verificar por sí solos en la misma escritura de compraventa la descripción pormenorizada de dicha plaza de aparcamiento (con determinación de la planta en la que está ubicada, dimensión perimetral y linderos), o si resulta para ello necesario el consentimiento del resto de los cotitulares de las participaciones indivisas previamente enajenadas y ya inscritas; y segunda, si los citados datos descriptivos son suficientes, o si por el contrario deben ser necesariamente complementados con la descripción de los elementos comunes del local destinado a aparcamiento, y la cuota de copropiedad que a este local le corresponde en el conjunto de la propiedad horizontal de la que forma parte. A fin de precisar el supuesto de hecho a que se refiere este recurso, interesa señalar que, según se desprende del expediente, todas las cuotas indivisas que dan derecho a plazas de aparcamiento en dicho local están vendidas e inscritas sin descripción de la respectiva plaza ni de los citados elementos comunes. La escritura objeto de calificación fue inscrita parcialmente respecto de la cuota, limitándose la suspensión ahora impugnada a la descripción pormenorizada de la concreta plaza de aparcamiento asignada a la misma.

2. La primera cuestión planteada se refiere, pues, a la legitimación del titular de la cuota indivisa de una finca destinada a plazas de garaje para atribuir a dicha cuota, junto con el comprador, el uso y disfrute exclusivo de una concreta plaza de garaje por medio de su concreta y precisa descripción en la propia escritura de compraventa y con ocasión de la misma.

Pues bien, dispone el artículo 53.b) de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, aprobado por Real Decreto 1097/1997, 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». Este precepto lógicamente no es aplicable a supuestos anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto, siempre que no se pretenda la atribución de uso regulada en el precepto, esto es, si la inscripción queda limitada a la cuota indivisa. Tampoco será aplicable a aquellos casos, aún posteriores a su entrada en vigor, en que las participaciones indivisas de la finca destinada a garaje se hayan transmitido sin atribución del uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, como había sucedido con anterioridad en el caso del local a que se refiere la venta objeto del presente recurso.

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, con descripción singular de las mismas, deberá prestar su consentimiento a ello todos los copropietarios, dado el carácter de acto de alteración de la comunidad que comporta (artículo 397 del Código Civil).

En este sentido, este Centro Directivo ha señalado reiteradamente 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. Caso de faltar 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 (cfr. Resoluciones de 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998 y 19 de julio de 2011).

Dicho de otro modo, dentro de los límites de la comunidad de bienes es preciso que las porciones atribuidas carezcan de la autonomía física y económica que les permita ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí; toda vez que si tienen tal autonomía se tratará de una verdadera división de fincas cualquiera que sea la denominación elegida por las partes o el mecanismo jurídico en el que se enmarque. Faltando esa delimitación espacial, susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, las cuotas que se señalen por el propietario único del local, como se ha indicado, carecerán de entidad o sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí, por más que a cada una se le asigne una porción abstracta de la superficie del total local. En este sentido, la sola cuota indivisa no es más que una medida de la participación de cada comunero en la titularidad común.

De lo anterior resulta la trascendencia que tiene la delimitación física del objeto a que se refiere la atribución de uso exclusivo. Esa delimitación va a transformar la comunidad ordinaria preexistente en una comunidad especial con asignación de uso de plazas de aparcamiento determinadas, comunidad de carácter funcional, por razón de su destino, en la que queda excluida la «actio communi dividendo» y el derecho de retracto (cfr. Resolución de 27 de mayo de 1983), y que como tal comunidad o subcomunidad participa de algunas de las características propias de la propiedad horizontal, en cuanto integrada por elementos comunes (zonas accesos, rodamiento, etc) y otros privativos, susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera, de 24 de diciembre de 1990). Es más, el Tribunal Supremo, Sala primera, ha llegado a sostener en sus Sentencias de 16 de mayo de 2006 y 10 de enero de 2008, que en tales casos la cuota indivisa es meramente instrumental del derecho a utilizar un espacio para aparcamiento, de forma que lo verdaderamente adquirido, cuando así se configura el derecho (cuota con asignación de plaza), es la plaza o espacio asignado, pues los derechos de propiedad, uso y disfrute se han de atener a la conformación o configuración del bien, como ha dicho la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 1981, de forma que en la venta de las plazas de garaje, la indicación de la cuota constituye, según concluye la última Sentencia citada, un elemento para fijar no la medida del uso, que viene determinada por la plaza asignada según haya quedado delimitada, sino la participación o concurrencia en la organización, en los poderes de disposición y administración y en los gastos de la comunidad. Mutación jurídico-real para la que deberá prestar su consentimiento todos los copropietarios, dado el evidente carácter de acto de alteración de la comunidad que supone (cfr. artículos 397 del Código Civil y 20 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Por ello en el presente caso en el que las cuotas transmitidas constan inscritas sin delimitación del espacio físico sobre el que se proyecta el derecho de uso exclusivo asignado, y en el que en el título calificado aparece ahora contenida dicha delimitación mediante descripción de manera individualizada, concreta y detallada de la plaza asignada con expresión de su ubicación, linderos y superficie perimetral (cfr. artículos 68 Reglamento Hipotecario y apartado 2 del artículo 53 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio), debe confirmarse la calificación de la registradora, pues tal y como está determinado el derecho objeto de la venta implica una verdadera división del local transmitido y una alteración del régimen de comunidad, lo que exige el consentimiento de todos los restantes copropietarios del local (vid. Resoluciones de 6 de septiembre de 2002 y 13 de octubre de 2009).

3. Es cierto que la Resolución de este Centro Directivo de 22 de julio de 2009, referida 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. 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.

Pero la referida Resolución de 22 de julio de 2009 aludía 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 asigne el uso de la plaza de garaje o del trastero, circunstancia que no concurre en el presente supuesto.

4. Igual suerte desestimatoria ha de correr la impugnación contra el otro defecto señalado en la nota de calificación, esto es, el carácter incompleto de la descripción de la plaza de aparcamiento asignada a la cuota indivisa transmitida.

Como se ha señalado anteriormente, el artículo 53.b) de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, aprobado por Real Decreto 1097/1997, de 4 de julio, impone, para los supuestos de transmisión de una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, que se incluya 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». La especificación de estos datos, incluida la descripción correspondiente a los elementos comunes, es una exigencia de claridad registral impuesta por el citado artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997 cuando se opte por esa modalidad de comunidad, que entronca con el principio de especialidad en lo referente a la descripción de las fincas, recogido entre otros en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Por tanto, habiéndose omitido en el título calificado la superficie útil de la plaza, la descripción de los elementos comunes del local destinado a aparcamiento en que aquella se ubica, que delimitan de modo excluyente los espacios susceptibles de ser usados de forma privativa por los titulares de las plazas de aparcamiento, así como la cuota que a dicho local le corresponde en la propiedad horizontal de la que forma parte (cfr. artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal), procede confirmar la calificación de la registradora también en este extremo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 14 de febrero de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.