

DEF.-

Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 16 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Ordes, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

(BOE de 24 de septiembre de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Propiedad horizontal. Participaciones indivisas que dan derecho a uso y aprovechamiento de una plaza de garaje y un trastero. Acceso al trastero exclusivamente a través de la plaza de garaje, que a su vez tiene acceso desde viales. 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 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, 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. Es más, el Tribunal Supremo ha llegado a sostener 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, de forma que en la venta de las plazas de garaje, la indicación de la cuota constituye 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. En el presente caso, las cuotas transmitidas no constan aún inscritas y se pretende hacerlo con delimitación del espacio físico sobre el que se proyecta el derecho de uso exclusivo asignado, de forma que en el título calificado aparece ahora contenida dicha delimitación mediante descripción de manera individualizada, concreta y detallada del trastero asignado con expresión de su ubicación, linderos y superficie perimetral, pero el acceso a la misma lo es a través de otro de los elementos individualizados y no por la vía pública o un



www.civil-mercantil.com

elemento común, lo cual plantearía graves problemas en el supuesto de que la cuota correspondiente al garaje y la correspondiente al trastero se enajenaran a diferentes propietarios. Para evitar tales situaciones es por lo que en estas comunidades existen elementos comunes, tales como zonas de acceso, rodamiento, etc., sin perjuicio de que también puedan vincularse ambas cuotas indivisas, de manera que no puedan ser objeto de tráfico jurídico de manera independiente o constituyéndose la correspondiente servidumbre, siempre más conflictiva.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 392, 396 y 401.

Ley 49/1960 (LPH), arts. 1, 3, 8 y 15.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 68.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), art. 53 c).

En el recurso interpuesto por don Jesús María Rodríguez Vázquez, notario de Ordes, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Ordes, don José Luis Pol Domínguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Ordes, don Jesús María Rodríguez Vázquez, se otorgó la compraventa de una vivienda y de «las participaciones indivisas de 5095/346087 y 314/346087 del local número uno. Planta sótano. Se destina a plazas de garaje y trasteros. Tiene su acceso a través de vial de acceso y rampa de bajada que se origina en la fachada (...) Dichas participaciones indivisas se concretan en el uso y disfrute exclusivo de plazas de garaje y trasteros (...) las 5095/346087 se concretan en la plaza de garaje número cuarenta y uno, de trece metros sesenta decímetros cuadrados. Linda, frente vial de acceso (...) las 314/346087 se concretan en el trastero número quince, de 1,58 metros cuadrados. Linda frente (...) Tiene su acceso por la plaza de garaje número cuarenta y uno antes descrita».

El título del vendedor es el de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal, de donde se van transmitiendo las participaciones de sótano y concretando en usos. En los estatutos de la propiedad horizontal, se establece que podrán ser vendidas cuotas indivisas con atribución de uso exclusivo de plazas de garaje y trasteros.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Ordes el día 26 de diciembre de 2014, y copia autorizada liquidada de Impuesto el día 26 de enero de 2015, siendo objeto de calificación negativa de fecha 16 de febrero de 2015 que, a continuación, se transcribe: «Calificado el documento que precede, que ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad por vía telemática a las 19:08 horas del día 26 de diciembre de 2014, siendo presentado a diario a las 09:00 horas del día 29 de diciembre de 2014 bajo el asiento número 1194 del Diario 67, y aportándose con fecha 26 de enero de 2015 copia auténtica de la escritura y el pago del impuesto; conforme a lo dispuesto en los arts. 18, 19 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, el Registrador de la Propiedad ha resuelto suspender la práctica del asiento

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a dark rectangular box.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

solicitado, por apreciar la existencia de los defectos impeditivos subsanables que se expresan a continuación, ordenados en hechos y fundamentos de derecho: Hechos 1. Se presenta en este Registro, según lo señalado, escritura de compraventa autorizada el día veintiséis de Diciembre del año dos mil catorce por el Notario de Ordenes, Don Jesús María Rodríguez Vázquez, protocolo 2619/2.014, por la que los cónyuges R. C. V. y P. M. A., según intervienen, venden a don F. C. B. y a doña I. U. P., que compran proindiviso y por partes iguales: 5.095/346.087 avas partes y 314/346.087 avas partes de la finca número 19262 de Ordenes, que se concretan respectivamente en la plaza de garaje n.º 41 y el trastero nº 15 y la finca número 19350 de Ordenes; por el precio total de 118.000 euros. Fundamentos de Derecho Artículo 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. Artículo 53. Requisitos de los títulos de constitución de propiedad horizontal Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: b) 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. Artículo 68 del Reglamento Hipotecario. Artículo 68: La inscripción de la transmisión de una cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos, podrá practicarse en folio independiente que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota. La apertura de folio se hará constar por nota al margen de la inscripción de la finca matriz. Artículos 392 y 396 del Código Civil. Artículos 1 y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal. En el presente caso, en lo referente a la venta del trastero, se trata de una transmisión de cuotas indivisas que dan derecho al uso exclusivo del mismo, que aparece descrito como un espacio delimitado, con su número de orden, linderos y dimensiones perimetrales. Se indica asimismo que el acceso al trastero se realiza por una plaza de garaje colindante. Se trata de una planta destinada a garajes y trasteros, que son objeto de transmisión por cuotas indivisas que suponen el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, por lo que nos hallamos ante una comunidad especial con asignación de uso de plazas determinadas, comunidad de carácter funcional, y que como tal comunidad participa de algunas de las características propias de la propiedad horizontal, en cuanto integrada por elementos comunes y otros privativos, susceptibles de aprovechamiento separado e independiente. Por tanto, en estos casos, hay que considerar que la cuota indivisa que se transmite es meramente instrumental del derecho a utilizar un espacio para aparcamiento o trastero, y, por consiguiente, lo verdaderamente adquirido es el espacio asignado -espacio que, como he señalado, ha de ser susceptible de aprovechamiento separado e independiente-, siendo la cuota un elemento para fijar la participación o concurrencia en la organización, administración y disposición y en los gastos de la comunidad, mientras que la medida del uso vendrá determinada por la plaza asignada. Así, mientras las cuotas atribuidas carezcan de autonomía física, de delimitación especial susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecte el derecho singular y exclusivo de propiedad, no podrán ser considerados como objetos jurídicos nuevos ni producirse una verdadera división de las fincas. El trastero transmitido no puede ser considerado como un espacio susceptible de aprovechamiento independiente, dado que carece de salida propia a la vía pública o a un elemento común del local, sino a una plaza de garaje -esto es, a otro espacio delimitado objeto de derecho de propiedad exclusivo-. Al faltar el acceso al trastero a través de la vía pública o a un elemento común del local no puede decirse que exista la posibilidad de un uso racional y adecuado, ni de un aprovechamiento separado e independiente del mismo. Para que se pudiese practicar la

inscripción de la transmisión de las cuotas indivisas que dan derecho al uso exclusivo del trastero sería, pues, preciso que tuviese un acceso, bien a la vía pública, bien a un elemento común, que le permitiese una salida propia, lo que en el presente caso no sucede. Por todo ello, el Registrador que suscribe, acuerda: Suspender la práctica de la inscripción solicitada, en base a los hechos y fundamentos de derecho señalados. No se practica inscripción parcial por no haber sido solicitada. Contra esta calificación (...) Ordenes a dieciséis de febrero del año dos mil quince. El registrador. Fdo.: José Luis Pol Domínguez».

III

El día 6 de marzo de 2015 se solicitó calificación sustitutoria, que correspondió a la registradora de la Propiedad de Arzúa, doña Beatriz Marzoa Rivas, que emitió nueva calificación, de fecha 25 de marzo de 2015, confirmando la calificación objeto de recurso. La calificación sustitutoria se comunicó al presentante y al notario autorizante el día 27 de marzo de 2015.

IV

El día 24 de abril de 2015, don Jesús María Rodríguez Vázquez, notario autorizante de la escritura, interpuso recurso contra la calificación en el que, en síntesis alega, lo siguiente: «(...) Una de las formas de configurar las plazas de garajes y trasteros lo es como cuotas indivisas del local en que se ubican atribuyendo a cada una de ellas/ellos un uso exclusivo de una o más plazas y trasteros, configuración que es distinta en su esencia a aquella en la cual todas y cada una de las plazas de garaje/trasteros son elementos privativos independientes dentro del régimen de la propiedad horizontal sobre todo el edificio. En aquella configuración, el local en el cual están ubicadas/os es una finca independiente dentro del régimen de propiedad horizontal, como tal es un elemento privativo, con todos los requisitos que estos deben reunir para esta configuración, entre ellos salida propia a un elemento común del edificio o a la vía pública (art. 396 C.c. y 3 y siguientes de la Ley Propiedad Horizontal). Con estas características aparece descrito en el título constitutivo en el cual se indican, además, la descripción de los elementos comunes constando inscrito como finca independiente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo. 8, 5.º, L. H. En los Estatutos de Propiedad horizontal que figuran incorporados al título constitutivo de ésta, y de la cual el local independiente en el que se ubican las plazas de garaje y trasteros forma parte, se indica en la regla cuarta lo siguiente: "Cuarta.–El local de sótano y bajo-semisótano (este último local número dos de la División Horizontal) podrán ser vendidos por cuotas indivisas con atribución del uso y disfrute exclusivo de plazas de garaje y trasteros. Constituyéndose al efecto en cada una de tales locales una comunidad especial que excluye la acción de división y el derecho de retracto". Existe una legitimación vía estatutos para la atribución del uso y disfrute sin ningún tipo de condicionamientos. En la escritura calificada, se transmiten sendas cuotas de propiedad: una para la plaza de garaje y otra para el trastero, ambas con un mismo denominador común. La diferenciación de cuotas obedece, primero a su configuración física, dado que uno es un espacio abierto y otro cerrado, colindante éste último con otras plazas de garaje con la posibilidad de poder ser usado y aprovechado por los titulares de cualquiera de ellas, a su situación, a su diferente naturaleza y en definitiva a la facultad que tiene el propietario para, respetando las licencias, autorizaciones y limitaciones urbanísticas configurar el aprovechamiento en función de las posibilidades del local. En base a ello, puede establecer cuotas separadas para las plazas y trasteros, fijar su perímetro, establecer sus accesos, etc. Y esta configuración, no puede llevar a la conclusión de que estamos ante una subespecie de propiedad horizontal considerando a cada uno de esos



www.civil-mercantil.com

espacios como un elemento privativo con todas las características de éstos, pues no tienen salida a un elemento común del edificio ni a la vía pública, dado que este acceso es del local independiente del cual forman parte, tampoco número correlativo en los términos del artículo 5 L.P.H., ni cuota en el valor del inmueble, al menos directamente (art. 5 L.P.H.), ni cada propietario puede ejercitar su derecho de voto individual e independientemente de los demás propietarios, ya que entre todos tienen que designar un representante para que les asista y vote (art. 15 LPH), etc. Lo que en la escritura se transmite, es una cuota en propiedad para la plaza y otra para el trastero, y la apertura de folio que el art. 68 R.H. establece "inscripción de transmisión de una cuota indivisa..." tiene por objeto la citada cuota, no la plaza o el trastero en sí, sin perjuicio de que, con arreglo al art. 53, b, RD 1993/1997 de 4 de julio se incluyan en el título las circunstancias que establece: "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". No puede pretenderse que como consecuencia de la descripción pormenorizada se transforme la naturaleza de la cuota indivisa transmitida y que ese espacio que se describe sobre el cual se proyecta el uso y disfrute, alcance la naturaleza de elemento privativo teniendo que reunir las características propias de éstos, pues esa descripción no es más que la concreción física de una zona determinada del local en condominio sobre la cual se concreta el uso y disfrute del condeño. La apertura de folio independiente que para cada cuota permite el art. 68 RH, facultativa para el Sr. Registrador, no pasa de ser un método mecánico de funcionamiento interno del Registro sin efecto sustantivo alguno (Resolución 22/07/2009) La finca principal y elemento privativo es el local garaje en su conjunto, que es el que tiene salida propia a un elemento común del edificio o a la vía pública y las fincas especiales las cuotas indivisas transmitidas. Así constan ya inscritas en el mismo registro las cuotas transmitidas hasta la fecha tanto de garajes como de trasteros. De haberse pretendido configurar las plazas y trasteros como elementos independientes dentro de la propiedad horizontal, hubiera optado por la misma en el título constitutivo. Además, en la escritura cuya calificación se impugna, se establece a continuación de la descripción del trastero que "Tiene su acceso por la plaza de garaje número cuarenta y uno, antes descrita", cuyas cuotas correspondientes son también adquiridas por el mismo titular, quien, como dueño de todas las participaciones indivisas que confieren el uso y disfrute de ambos, determina por donde y como acceder al correspondiente trastero. La interpretación que efectúa el Sr. Registrador equiparando este tipo de comunidad así constituida sobre garajes y trasteros al tipo de la propiedad horizontal conduce a una situación compleja: a) Cierra el registro para la inscripción aún sumando la cuota de garaje y trastero pues siempre resultará que la descripción pormenorizada de cada uno de esos espacios sobre los cuales se proyecta el aprovechamiento es idéntica a la que se efectúa de modo separado y ninguno de ellos tiene salida a un elemento común del edificio o vía pública. b) Conduce a una modificación en el modo de organizar las plazas de garajes y trasteros, modificación que se complica al estar inscritas cuotas indivisas en forma similar a la de la escritura calificada, cuyos asientos están bajo la salvaguarda de los tribunales desplegando todos sus efectos, para transformarla en el otro tipo citado al comienzo en el cual las plazas y trasteros son elementos privativos dentro del régimen de propiedad horizontal, previas las modificaciones estructurales correspondientes y con los requisitos necesarios para la modificación del título constitutivo».

V

Mediante escrito, de fecha 30 de abril de 2015, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.



www.civil-mercantil.com

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 392, 396 y 401 del Código Civil; 1, 3, 8 y 15 de la Ley sobre propiedad horizontal; 68 del Reglamento Hipotecario; 53.c) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias del 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, 19 de mayo de 2004, 21 de octubre de 2005, 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 8 de mayo de 1995, 6 de septiembre de 2002, 19 de mayo, 22 de julio y 13 de octubre de 2009, 5 de diciembre de 2011 y 14 de febrero de 2013.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: unos de los bienes que son objeto de la compraventa, son dos participaciones indivisas de local en sótano, que dan una de ellas derecho al uso y aprovechamiento de una plaza de aparcamiento y la otra a trastero; la plaza de aparcamiento tiene acceso a los viales de acceso pero la participación que da derecho al uso del trastero, en la descripción individualizada del mismo, sólo tiene acceso a través de la plaza de garaje.

El registrador señala que el acceso del trastero se realiza por una plaza de garaje colindante y al tratarse de cuotas indivisas que suponen uso exclusivo de una zona determinada, nos hallamos ante una comunidad especial con asignación de uso de plazas determinadas, comunidad funcional que participa de algunas características de la propiedad horizontal en cuanto que está integrada por elementos comunes y otros privativos susceptibles de aprovechamiento independiente. Por lo tanto, la cuota es meramente instrumental y lo verdaderamente adquirido es el espacio asignado, separado e independiente siendo la cuota un elemento para fijar la participación, organización, administración, disposición y gastos en la comunidad, mientras que la medida del uso vendrá determinada por la plaza asignada. Que el trastero transmitido no puede ser considerado un espacio susceptible de aprovechamiento independiente dado que carece de salida propia a la vía pública o a un elemento común del local, sino a otra plaza de garaje que es otro espacio delimitado y objeto de propiedad exclusiva. Por lo tanto no es susceptible de uso racional y adecuado ni de un aprovechamiento separado e independiente. Para la inscripción de las cuotas indivisas que dan derecho al uso y aprovechamiento del trastero, sería preciso que tuviese acceso por la vía pública o por un elemento común.

El notario recurrente alega que el local de sótano está inscrito como finca independiente y que como tal tiene salida a la vía pública o a un elemento común; que en los estatutos de la propiedad horizontal a la que pertenece el citado elemento independiente-sótano, se establece que podrán ser vendidas cuotas indivisas con atribución de uso exclusivo de plazas de garaje y trasteros, por lo que existe vía estatutos una legitimación especial vía estatutos para esas atribuciones del uso y disfrute sin condicionamientos; que en la escritura se transmiten dos cuotas: una para plaza de garaje y otra para trastero y esta configuración no puede llevar a la conclusión de que estamos ante una subespecie de propiedad horizontal, ya que estas cuotas indivisas no son elementos privativos sino participaciones de uno de ellos, por lo que su regulación para administración lo sería conforme las normas de la comunidad.

En definitiva, la cuestión que se debate es si en el supuesto de este expediente nos encontramos ante unas cuotas indivisas de un elemento independiente que se transmiten o ante los elementos privativos de una subpropiedad horizontal que exigirían las características propias en los elementos privativos de salida la vía pública o a un elemento común.



2. La Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de diciembre de 1990 establece que «sin lugar a duda se componen de dos elementos perfectamente delimitados sobre el terreno (...), susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente, y que como tal se asignan, con la correspondiente titularidad dominical a los respectivos dueños, que por tanto son propietarios, y, por otra parte, para que su uso sea racional y adecuado, la existencia de una serie de los clásicos elementos comunes (...)». En consecuencia, el Tribunal Supremo establece que los espacios de uso exclusivo han de ser susceptibles de aprovechamiento separado e independiente, con los elementos comunes del local para un uso racional y adecuado de las plazas de garaje y trasteros.

Añade la citada Sentencia que «con todo ello, y sin perjuicio de que dicho régimen de propiedad tenga connotaciones con lo dispuesto en los artículos 392 y siguientes del Código Civil, en el sentido de que se trata de una comunidad de bienes, ha de advenirse que básicamente será el criterio del artículo 396 el que haya de proyectarse al régimen jurídico correspondiente, por cuanto se trata de la existencia de un local o la parte de un local susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquel o a la vía pública, y que es susceptible, a su vez, de una propiedad separada sobre las partes o plazas en que se divide el mismo, así como la copropiedad de elementos comunes (...)». Así pues, cabe diferenciar, por ello, el supuesto de que se transmitan cuotas indivisas sin asignación de uso y disfrute exclusivo de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecte el mismo, del supuesto en el que se asignan espacios delimitados de uso exclusivo.

En parecido sentido, este Centro Directivo en Resolución de 8 de mayo de 1995 distingue: «De conformidad con los artículos 396 y 401 del Código Civil y artículos 3 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, para que pueda hablarse de propiedad separada de un régimen de propiedad horizontal no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que precisa además la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, en cuyo goce se concreta esa participación abstracta». Por tanto, si se trata de una comunidad ordinaria se transmitirán cuotas indivisas, mientras que si se trata de una comunidad especial con asignación de uso exclusivo de plazas determinadas deberán describirse esas plazas en los términos del artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como señala la Dirección General de los Registros y el Notariado en Resolución de 5 de diciembre de 2011, entre otras.

La importancia de tal distinción radica en que lo trascendental es la delimitación física del objeto a que se refiere la atribución del uso exclusivo, y no la cuota, que es meramente instrumental. En definitiva, lo verdaderamente adquirido es el espacio asignado, que ha de ser susceptible de aprovechamiento separado e independiente, y no la cuota indivisa que se transmite, que es meramente instrumental de tal derecho a utilizar un espacio para aparcamiento o trastero.

En este sentido, la Sentencia de 16 de mayo de 2006 dice: «Pero, en todo caso, la cuota de participación (...) es meramente expresiva del derecho a utilización de un espacio para aparcamiento, y el objeto de la compraventa es, en realidad, la plaza o espacio que pueda estar asignado en un puesto concreto o pueda ser intercambiable, (...), de modo que la cuota viene a expresar no la medida del uso, que es, al propio tiempo, independiente y solidario (lo uno respecto de la plaza en sí, pero solidario en cuanto implica necesariamente el uso de zonas comunes)...».



3. Por otra parte, la Sentencia de 10 de enero de 2008 establece que: «La cuota, como ya se dice en la sentencia de 16 de Mayo de 2006, es meramente instrumental del derecho a utilizar un espacio para aparcamiento y el objeto de la compraventa es, en realidad, la plaza o espacio que puede estar asignado en un puesto concreto o intercambiable, pero que en todo caso ha de ser el necesario para el aparcamiento y maniobrabilidad de un vehículo... es esencial la adecuación de las plazas de garaje respecto del fin que les es propio y para el que se adquirieron, lo que comprende tanto las dimensiones necesarias para hacerlas aptas de albergue de automóviles de uso ordinario, como los elementos superficiales accesorios que permitan las maniobras adecuadas y suficientes de los mismos dentro de los locales, lo que comporta la obligación de entregar apto el inmueble y a la plena utilidad del comprador para permitir el uso normal de las plazas adjudicadas... La venta de cuotas con indicación de que dan derecho a plazas de aparcamiento ha de ser valorada, en función de lo que parece ser la "intención común", los actos coetáneos y posteriores de las partes, y de modo acorde con los usos del tráfico como una venta de plazas de garaje, en la que la indicación de la cuota constituye un elemento para fijar no la medida del uso, que viene determinada por el número de plazas o de vehículos, y es independiente pero solidaria en cuanto a los elementos forzosamente comunes (rodamiento, acceso) sino la participación o concreción en la organización en los poderes de disposición y administración y en los gastos».

Anteriormente, la Sentencia de 21 de octubre de 2005 determinó «... la cuota de participación (...) es meramente expresiva del derecho a la utilización de un espacio para aparcamiento, y el objeto de la compraventa es, en realidad, la plaza o espacio que pueda estar asignada a un puesto concreto o puede ser intercambiable, pero en todo caso es el necesario -fijo o mudable- para el aparcamiento y maniobrabilidad de un vehículo».

Así pues, de toda la jurisprudencia indicada resulta que cuando en la planta destinada a garajes y trasteros se transmiten cuotas indivisas que dan derecho a un uso exclusivo de las mismas, nos encontramos ante una comunidad especial, de carácter funcional, integrada por elementos comunes y privativos, susceptibles de aprovechamiento independiente y separado y que en dicha comunidad lo esencial no son las cuotas transmitidas –que son meramente instrumentales– sino la venta de las plazas de garaje y trasteros, lo verdaderamente adquirido es el espacio asignado, a diferencia de lo sostenido por el notario en su recurso.

4. Este Centro Directivo, en Resolución de 14 de febrero de 2013 también ha recogido esta cuestión: «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, deberán prestar su consentimiento a ello todos los copropietarios, dado el carácter de acto de alteración de la comunidad que comporta (artículo

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

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)».

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

5. En el presente caso, las cuotas transmitidas no constan aún inscritas y se pretende hacerlo con delimitación del espacio físico sobre el que se proyecta el derecho de uso exclusivo asignado, de forma que en el título calificado aparece ahora contenida dicha delimitación mediante descripción de manera individualizada, concreta y detallada del trastero asignado con expresión de su ubicación, linderos y superficie perimetral (cfr. artículo 68 Reglamento Hipotecario y apartado 2 del artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio), pero el acceso a la misma lo es a través de otro de los elementos individualizados y no por la vía pública o un elemento común, lo cual plantearía graves problemas en el supuesto de que la cuota correspondiente al garaje y la correspondiente al trastero se enajenaran a diferentes propietarios. Para evitar tales situaciones es por lo que en estas comunidades existen elementos comunes, tales como zonas de acceso, rodamiento, etc., sin perjuicio de que también puedan vincularse ambas cuotas indivisas, de manera que no puedan ser objeto de tráfico jurídico de manera independiente o constituyéndose la correspondiente servidumbre, siempre, no obstante, más conflictiva.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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 julio de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.