

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011335

RESOLUCIÓN de 18 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de A Coruña n.º 2 a inscribir una escritura por la que se modifica la descripción de tres plazas de garaje.

*(BOE de 4 de agosto de 2022)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Reasignación de participaciones indivisas y cambio de descripción, superficie y linderos de plazas de garaje. Consentimiento unánime de los propietarios de la subcomunidad de plazas de garaje.

La cuestión nuclear por resolver es si los titulares de parte de las cuotas indivisas en que se encuentra dividido el local de un edificio destinado a garaje, y que atribuyen a los mismos el derecho a utilizar con carácter exclusivo y excluyente, en este caso, tres plazas de garaje colindantes entre sí, están **facultados para, por sí solos, alterar esas concretas cuotas** que, con asignación del uso de la respectiva plaza de garaje, les fueron atribuidas con ocasión de la constitución del régimen de comunidad, así como para modificar la superficie y linderos de tales plazas de garaje.

En el caso del presente recurso, las modificaciones pretendidas suponen una alteración considerable de la descripción de cada uno de los elementos, que afecta a la superficie, linderos y cuota de participación de cada una de las plazas de garaje, de modo que resulta que la configuración dominical del elemento afectado ha sufrido alteración. Por ello, dado el contenido negocial de la misma, **no es posible hacerlo de modo unilateral por el titular registral**. Deberá contar con la autorización, en este caso, de los restantes copropietarios del local destinado a garaje integrantes de la comunidad y, adicionalmente, con el consentimiento de los titulares de los elementos colindantes a los que pueda afectar indirectamente dicha modificación.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 396 y 397.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 8, 20 y 40.

Ley 49/1960 (LPH), arts. 2, 3, 5, 7 y 17.

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

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

En el recurso interpuesto por don José Guillermo Rodicio Rodicio, notario de A Coruña, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de A Coruña número 2, doña Ana María Raposo Conde, a inscribir una escritura por la que se modifica la descripción de tres plazas de garaje.

Hechos

I

El día 18 de octubre de 2021 se autorizó por el notario de A Coruña, don José Guillermo Rodicio Rodicio, con el número 1.235 de protocolo, escritura en virtud de la cual don C. A. y don F. J. L. G., en su condición de titulares por mitades indivisas de las fincas registrales 80.925/44G, 80.925/45G y 80.925/46G del Registro de la Propiedad de A Coruña número 2, constitutivas de tres plazas de garaje, números 44, 45 y 46 respectivamente, integrantes del local comercial número 1 de un edificio en régimen de división horizontal, formalizaron una modificación de la distribución de las participaciones indivisas que a cada una de las plazas de garaje correspondían en el local destinado a garaje así como una modificación de la descripción de las tres plazas de garaje.

Específicamente se modificaban la finca 80.925/44G, que figuraba inscrita como «una participación indivisa de 370/10.440 de la finca 80.925, constitutiva de local comercial señalado con el número 1 en la planta semisótano o sótano primero, cuarta en orden de construcción, destinada a garaje, que lleva inherente el uso y disfrute en exclusiva de la plaza de garaje número 44, que ocupa una superficie aproximada de 37 m² y que linda, según su acceso: frente, vial, derecha entrando, la plaza 43; izquierda entrando, la plaza 45; y fondo, la plaza 45 y pared del cierre del inmueble».

La finca 80.925/45G, consistente en «una participación indivisa de 393/10.440 de dicha finca, que lleva inherente el uso y disfrute en exclusiva es representativa de la plaza de garaje número 45, que ocupa una superficie

aproximada de 39,30 m² y que linda, según su acceso: frente, vial y plaza 44; derecha entrando, la plaza 44; izquierda entrando, la plaza 46; y fondo, pared de cierre del inmueble».

Y la finca 80.925/46G, consistente en «una participación indivisa de 285/10.440 de dicha finca, que lleva inherente el uso y disfrute en exclusiva de la plaza de garaje número 46, que ocupa una superficie aproximada de 28,50 m² y que linda, según su acceso: frente, vial, derecha entrando, la plaza 45; izquierda entrando, la plaza 47; y fondo, pared de cierre del inmueble».

Como consecuencia de la nueva distribución de las participaciones sobre el local comercial, tales fincas pasan a tener la siguiente descripción:

La finca 80.925/44G, «plaza de garaje número 44 (participación indivisa de 476/10.440), que ocupa una superficie aproximada de 47,60 m² y que linda, según su acceso: frente, vial; derecha entrando, la plaza 43; izquierda entrando, la plaza 45; y fondo, la pared del cierre del inmueble».

La finca 80.925/45G, «plaza de garaje número 45 (participación indivisa de 443/10.440) que ocupa una superficie aproximada de 44,30 m² y que linda, según su acceso: frente, vial, la plaza 46 y pilar; derecha entrando, la plaza 44; izquierda entrando, las plazas 46 y 47; y fondo, la pared del cierre del inmueble».

Y la finca 80.925/46G «plaza de garaje número 46 (participación indivisa de 129/10.440) que ocupa una superficie aproximada de 12,90 m² y que linda, según su acceso: frente, vial; derecha entrando, la plaza 45; izquierda entrando, la plaza 47; y fondo, la plaza 45 y pilar».

De los estatutos de la comunidad inscritos en la finca matriz, resulta lo siguiente: Artículo 12.2. «Si las viviendas o locales de una misma planta, adyacentes entre sí, pertenecieran a un mismo propietario, o a distintos, puestos de acuerdo, éstos podrán, sin precisar autorización de la comunidad, pero con las licencias administrativas pertinentes, unirlos, estableciendo libre comunicación y acceso entre ellos, pudiendo para ello suprimir los tabiques divisorios y abrir huecos entre los mismos, siempre que no afecte o cause perjuicio a elementos estructurales, condiciones y demás partes comunes del edificio. La facultad atribuida a los propietarios en este párrafo, comprende también la agrupación, agregación, segregación o división hipotecaria de las viviendas o locales, con asignación del coeficiente de participación que corresponde a las entidades resultantes, con arreglo a su superficie»; y de conformidad con el artículo 15 «sobre cada uno de los locales destinados a garaje-aparcamiento y al amparo de los dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y Código Civil, quedará constituida una comunidad de intento para el mejor uso y aprovechamiento de estos locales. Las comunidades así constituidas se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal en lo referente a la constitución de la Junta General de Propietarios, nombramiento de Administrador y nombramiento de Secretario. En cuanto no esté previsto en los presentes Estatutos y con carácter expreso en las siguientes reglas: a) Cada una de las cuotas de propietarios de locales de garaje, atribuye a su titular el derecho de utilización exclusivo y excluyente de un determinado espacio de aparcamiento que corresponda. b) Cada cuota quedará numerada con referencia al número de espacio de aparcamiento que corresponda. c) Cada cuota constituye una unidad y es, en consecuencia, indivisible, aunque su titularidad pertenezca a varias personas proindiviso. d) Las plazas deberán ser dedicadas exclusivamente a aparcamientos de vehículos automóviles o motocicletas, precisamente dentro del perímetro de cada plaza, sin presentar salientes ni invadir la superficie de los demás, ni las zonas comunes de circulación o maniobra. Tampoco podrán cerrar, tapiar, ni en general delimitar su respectiva plaza con elemento alguno, fijo o móvil; la única delimitación será la que representan las rayas pintadas en el suelo. (...). e) Dado el carácter funcional de las comunidades constitutivas, su duración será la misma que la del régimen de propiedad horizontal del edificio de que forma parte el local. Por la misma razón queda excluida la acción de división y retracto de comuneros. f) No obstante en caso de que fuere procedente o se declarase judicialmente la división, esta se efectuará dividiendo el local en tantos locales independientes como plazas cuotas existan, quedando adjudicado cada espacio o local resultante al titular de la cuota cuya propiedad atribuye el derecho de uso de ese espacio. g) La administración de cada una de las Comunidades constituidas se ajustará a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal. Los propietarios de cuotas del local de garaje, constituidos en comunidad, decidirán en Junta General de Propietarios los asuntos que interesen exclusivamente al local. (...)».

II

Presentada el día 25 de febrero de 2022 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Número Entrada: 907 Número Protocolo: 1235/2021.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento que la escritura autorizada el 18 de octubre de 2021 por el notario de A Coruña, don José Guillermo Rodicio Rodicio, número 1235 de protocolo, que fue presentada telemáticamente el día 25 de febrero último, bajo el Asiento 342 del Diario 80, ha sido calificada atendiendo a los siguientes:

Hechos:

Don C. A. y don F. J. L. G., dueños por iguales partes indivisas y con carácter privativo de tres participaciones indivisas de la finca registral número 80925, las cuales pasaron a formar fincas independientes y son representativas, cada una de ellas, de tres plazas de garaje, a saber: 1/ la participación indivisa de 370/10440 de dicha finca, es representativa de la plaza de garaje número cuarenta y cuatro, que ocupa una superficie aproximada de 37 m² y linda, según su acceso: frente, vial, derecha entrando, la plaza cuarenta y tres; izquierda entrando, la plaza cuarenta y cinco; y fondo, la plaza cuarenta y cinco y pared del cierre del inmueble; 2/ la participación indivisa de 393/10440 de dicha finca, es representativa de la plaza de garaje número cuarenta y cinco, que ocupa una superficie aproximada de 39,30 m² y que linda, según su acceso: frente, vial y plaza cuarenta y cuatro; derecha entrando, la plaza cuarenta y cuatro; izquierda entrando, la plaza cuarenta y seis; y fondo, pared de cierre del inmueble; 3/ la participación indivisa de 285/10440 de dicha finca, es representativa de la plaza de garaje número cuarenta y seis, que ocupa una superficie aproximada de 28,50 m² y que linda, según su acceso: frente, vial, derecha entrando, la plaza cuarenta y cinco; izquierda entrando, la plaza cuarenta y siete; y fondo, pared de cierre del inmueble. A medio de la escritura de que se trata proceden a modificar la distribución de las participaciones indivisas de dichas tres plazas de garaje, modificando la superficie y linderos de las citadas plazas de garaje, o sea: 1/ la plaza de garaje número cuarenta y cuatro ahora es representativa de la participación indivisa de 476/10440 avas partes, tiene una superficie de 47,60 m² y por el fondo, solo linda con la pared de cierre del inmueble; 2/ la plaza de garaje número cuarenta y cinco ahora es representativa de la participación indivisa de 443/10440 avas partes, tiene una superficie de 44,30 m² y linda por el frente, con vial, plaza cuarenta y seis y pilar, y por la izquierda entrando, con las plazas cuarenta y seis y cuarenta y siete; 3/ la plaza de garaje número cuarenta y seis ahora es representativa de la participación indivisa de 129/10440 avas partes, tiene una superficie de 12,90 m² y linda por el fondo, con la plaza cuarenta y cinco y pilar.

Consultados los libros del Registro resulta que del artículo 15 de los Estatutos de la Comunidad resulta lo siguiente: «Sobre cada uno de los locales destinados a garaje-aparcamiento y al amparo de los dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y Código Civil, quedará constituida una comunidad de intento para el mejor uso y aprovechamiento de estos locales. Las comunidades así constituidas se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal en lo referente a la constitución de la Junta General de Propietarios, nombramiento de Administrador y nombramiento de Secretario... c/ Cada cuota constituye una unidad y es, en consecuencia, indivisible. aunque su titularidad pertenezca a varias personas proindiviso. d/ Las plazas deberán ser dedicadas exclusivamente a aparcamientos de vehículos automóviles o motocicletas, precisamente dentro del perímetro de cada plaza. sin presentar salientes ni invadir la superficie de los demás, ni las zonas comunes de circulación o maniobra. Tampoco podrán cerrar, tapiar, ni en general delimitar su respectiva plaza con elemento alguno, fijo o móvil; la única delimitación será la que representan las rayas pintadas en el suelo... f/... No obstante en caso de que fuere procedente o se declarase judicialmente la división, esta se efectuará dividiendo el local en tantos locales independientes como plazas cuotas existan, quedando adjudicado cada espacio o local resultante al titular de la cuota cuya propiedad atribuye el derecho de uso de ese espacio. g/ La administración de cada una de las Comunidades constituidas se ajustará a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal. Los propietarios de cuotas del local de garaje, constituidos en comunidad, decidirán en Junta General de Propietarios los asuntos que interesen exclusivamente al local».

Fundamentos de Derecho:

Visto el artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal que exige la unanimidad de la Junta de Propietarios para los acuerdos que impliquen modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal o de los Estatutos de la Comunidad.

El artículo 53.b) de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, aprobado por el 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». 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, 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, 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 o trastero), es la plaza o espacio asignado.–

Vistas asimismo las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 27 de enero de 2014 y 23 de marzo de 2018, según las cuales la modificación de superficie y linderos de un componente privativo requiere el consentimiento del colindante cuyo lindero se ve afectado y también el acuerdo de la Junta de Propietarios si algún elemento común se viere afectado; en el mismo sentido, la sentencia del Tribunal Supremo, de 28 de marzo de 2012, que exige para las modificaciones que afecten a elementos comunes el consentimiento unánime de la Junta de Propietarios; y por último la resolución de 27 de junio de 1995, a propósito de la modificación de uno de los locales privativos del edificio en régimen de propiedad horizontal destinado a garaje, que concluyen que aunque el local privativo destinado a garaje estuviese a su vez subdividido horizontalmente, en plazas de garaje determinadas que llevan como anejo inseparable un derecho cuota sobre la parte destinada a zona de acceso y rodadura sería igualmente preceptivo el correspondiente acuerdo unánime de todos los propietarios de las diversas plazas de garaje para efectuar la modificación pretendida en cuanto que la misma afectaría al título constitutivo de dicha subdivisión horizontal.

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, la Registradora que suscribe ha resuelto, suspender las inscripciones solicitadas, al no contar con el consentimiento unánime de los propietarios de la subcomunidad de plazas de garaje, por exceder las modificaciones operadas de la posibilidad de actuación individual de los propietarios de las mismas dada la posible afectación de aquéllas modificaciones a otras plazas de garaje y a los elementos comunes, y dada la literalidad de las propias normas estatutarias (apartados c/ y d/ del referido artículo 15).

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo de sesenta días que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria, contados desde la fecha de la última notificación. No se toma anotación de suspensión, dada la prórroga automática del asiento de presentación.

Contra la presente nota de calificación (...)

A Coruña, veintiuno de marzo de dos mil veintidós. La Registradora de la Propiedad número Dos de A Coruña».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Guillermo Rodicio Rodicio, notario de A Coruña, interpuso recurso el día 20 de abril de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«La Señora Registradora suspende la inscripción por considerar que es necesario el consentimiento unánime de los propietarios de la subcomunidad de las plazas de garaje, por exceder las modificaciones operadas de la posibilidad de actuación individual de los propietarios de las mismas dada la posible afectación de aquellas modificaciones a otras plazas de garaje y a los elementos comunes.

La escritura que motiva este recurso tiene por exclusivo objeto modificar la configuración interna de tres plazas de garaje (plazas de garaje número cuarenta y cuatro, cuarenta y cinco y cuarenta seis) contiguas y pertenecientes a los mismos propietarios, con el objeto de lograr un mejor aprovechamiento de la superficie perfectamente delimitada que corresponde a las tres plazas, ya que la existencia de un pilar en la superficie delimitada impide, en la configuración actual, el aprovechamiento del espacio situado a la espalda de una de las plazas. La superficie conjunta de las plazas una vez hecha la modificación en su configuración, es exactamente la misma que tenían las plazas en origen, por lo que no puede admitirse la afirmación de la Sra. Registradora de que con la modificación realizada pudiera invadir elementos comunes, pues la superficie ocupada por las plazas resultantes de la modificación se encuentra dentro del contorno delimitado por las líneas exteriores de las tres plazas de origen, y tampoco se forman más plazas de las existentes, sino que afecta exclusivamente a la distribución de la superficie ocupada por las tres plazas en su conjunto.

Hecha esta consideración, a mi juicio, es necesario tener en cuenta además, el artículo 12 de los Estatutos de la comunidad de propietarios, que establece que los locales de una misma planta adyacentes entre sí, pertenecientes a un mismo propietario, podrán, sin precisar autorización de la comunidad, unirlos, estableciendo libre comunicación y acceso entre ellos, comprendiendo también las facultades de agrupación, agregación, segregación o división hipotecaria de las viviendas o locales con asignación del coeficiente de participación que corresponde a las entidades resultantes, con arreglo a su superficie.

A mi juicio, esta norma es plenamente aplicable a la configuración de las plazas de garaje, pues el objeto de la citada norma estatutaria es lograr el mejor aprovechamiento de la superficie de cada uno de los elementos privativos que la integran, según las necesidades de sus propietarios, sin necesidad de consentimiento de la comunidad de propietarios que para nada se ve afectada por la modificación propuesta, pues ni se crean más plazas ni se invade ningún elemento común. La legalidad y permisividad de esta norma, sin bien ha sido discutida en su

origen, está plenamente reconocida en cuanto a su validez y vinculación a todos los propietarios del inmueble, por reiterada jurisprudencia reciente.

Hemos de tener en cuenta para finalizar que la modificación realizada, ni siquiera supone la realización de ninguna obra que modifique estructuras en el inmueble o pueda afectar a su resistencia, tan solo implica una modificación en las líneas divisorias de cada una de las plazas para adecuarla a la superficie asignada a cada una, para lo cual no es necesario ningún tipo de licencia.

En atención a las consideraciones anteriores considero que en ningún caso se vulnera el artículo 53.b) de Real Decreto 107/1997, de 4 de julio, ya que las plazas resultantes de la modificación están perfectamente descritas con arreglo a lo dispuesto en dicha norma, ni es contraria a la jurisprudencia que se alega en los fundamentos de derecho de la calificación que aquí se recurre.

De igual modo considero que no se vulnera el artículo 17.6 de la Ley de propiedad horizontal en base a la norma recogida en el artículo 12 de los estatutos sociales, y porque además la modificación realizada tampoco afecta al título constitutivo de la propiedad horizontal ya que la delimitación de las plazas ha sido realizada por el propietario del inmueble a medida que ha ido realizando la venta de cada plaza de garaje. Si el propietario del inmueble ha podido configurar cada plaza de garaje en el momento de la venta, no entiendo porque no puede modificar su configuración interna el propietario de tres plazas contiguas, sin alterar su número ni alterar la superficie conjunta de las tres plazas resultantes.

Por todo ello ruego se tenga por presentado este escrito de recurso gubernativo contra la citada calificación.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 26 de abril de 2022 manteniendo íntegra su calificación y remitió el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 y 397 del Código Civil; 8, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria; 2, 3, 5, 7 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 68 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 de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 24 de diciembre de 1990, 28 de febrero de 1999, 16 de mayo de 2006, 10 de enero de 2008 y 18 de junio de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 1981, 27 de mayo de 1983, 20 de febrero de 1989, 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998, 22 de julio de 2009, 19 de julio y 5 de diciembre de 2011, 30 de enero, 14 de febrero y 14 de junio de 2013, 27 de enero de 2014, 18 de septiembre de 2015, 8 y 13 de enero y 22 de julio de 2016, 22 de febrero de 2017, 23 de marzo, 19 de julio y 31 de octubre de 2018 y 13 de marzo y 19 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio, 18 de octubre y 16 de noviembre de 2021.

1. Debe decidirse en el presente expediente si es o no inscribible una escritura por la que los titulares de unas participaciones indivisas de un local integrado en un edificio en régimen de propiedad horizontal que atribuyen el derecho de uso y disfrute en exclusiva sobre tres plazas de garaje, formalizan una reasignación de las participaciones indivisas y un cambio de descripción, superficie y linderos de tales plazas de garaje.

La registradora suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesario el consentimiento unánime de los propietarios de la subcomunidad de plazas de garaje por exceder las modificaciones realizadas de la posibilidad de actuación individual de los propietarios de aquellas, dada la posible afectación de tales modificaciones a otras plazas de garaje y a los elementos comunes, todo ello de conformidad con el artículo 15, apartados c) y d), de los estatutos de la comunidad, el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal, el artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y la doctrina fijada por esta Dirección General.

El notario autorizante de la escritura, por el contrario, defiende la posibilidad de practicar la inscripción por entender que: a) las modificaciones pretendidas afectan exclusivamente a las tres plazas en cuestión, en ningún caso a otras plazas de garaje, ni a elementos comunes ni a la resistencia del edificio; b) se encuentran autorizadas por el artículo 12 de los estatutos, y c) no contravienen ni el artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (pues las plazas resultantes de la modificación están perfectamente descritas con arreglo a lo dispuesto en dicha norma), ni el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal, «en base a la norma recogida en el artículo 12 de los estatutos sociales». Finalmente, a su juicio, el hecho de que el propietario del inmueble haya configurado cada plaza de garaje en el momento de la venta habilita a los titulares de las plazas a modificar su configuración interna.

2. La cuestión nuclear por resolver es si los titulares de parte de las cuotas indivisas en que se encuentra dividido el local de un edificio destinado a garaje, y que atribuyen a los mismos el derecho a utilizar con carácter

exclusivo y excluyente, en este caso, tres plazas de garaje colindantes entre sí, están facultados para, por sí solos, alterar esas concretas cuotas que, con asignación del uso de la respectiva plaza de garaje, les fueron atribuidas con ocasión de la constitución del régimen de comunidad, así como para modificar la superficie y linderos de tales plazas de garaje.

3. Resulta indudable que cualquier modificación de la cuota o descripción atribuida a las plazas o trasteros en ningún caso requiere el consentimiento de todos los propietarios del edificio. Como afirmó este Centro Directivo (cfr., entre otras, la Resolución de 22 de julio de 2009), «la descripción pormenorizada de tales espacios, a los efectos de lo establecido en los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 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): a) En el régimen de propiedad horizontal establecido sobre el edificio en su conjunto, cada uno de los locales sigue conservando su objetividad jurídica como elemento independiente con todas las consecuencias que de ello se deriven; no hay alteración de título ni en cuanto al número de locales o departamentos privativos, ni en cuanto a las cuotas respectivas en la comunidad sobre el edificio; b) Tampoco se modifica la composición personal de la Junta de propietarios ni se incide en las exigencias numéricas de las mayorías en función de su doble computación (respecto del local seguirá rigiendo lo dispuesto en el artículo 15.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, cualquiera que sea la naturaleza y régimen de la comunidad que queda establecida entre los condueños del referido local)».

4. Cuestión distinta es si las referidas modificaciones de cuota y descripción exigen, para su validez, el consentimiento de los restantes copropietarios del local destinado a garaje, tal y como sostiene la registradora.

La Resolución de 22 de julio de 2009, a propósito de una escritura por la que se modifica la descripción de un local configurado como departamento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal y se faculta al promotor para que, por sí solo, pueda llevar a cabo la descripción pormenorizada de la zona suficientemente delimitada cuyo uso y disfrute exclusivo se asigna a la cuota indivisa de que se trate, concluyó que «tampoco es 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».

Sin embargo, las circunstancias concurrentes en el caso a que se refiere el presente recurso conducen a la confirmación de la calificación impugnada.

En primer lugar, resulta de especial relevancia la configuración jurídica elegida para articular los derechos sobre las plazas de garaje en que se divide el local del edificio.

Se trata de una comunidad funcional regulada por los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, figura que no debe confundirse con la de la subcomunidad o subdivisión horizontal a la que se refiere la letra d) del artículo 2 de la Ley sobre propiedad horizontal y a la que es de aplicación el artículo 8.5.º de la Ley Hipotecaria, distinción que ha tenido ocasión de efectuar esta Dirección General en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones de 19 de julio de 2019 o 18 de octubre de 2021).

Sin que proceda detenerse en este punto, no hay en el presente caso varios propietarios de elementos privativos que dispongan en régimen de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes que sean independientes, diferenciados respecto de otros de la misma división horizontal ni resulta de los títulos la adquisición «pro indiviso» por los titulares de los elementos privativos, efectuando la correspondiente vinculación «ob rem» en proporción a sus cuotas con cada uno de los elementos privativos –cfr. artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal y Resoluciones de esta Dirección General de 22 de febrero de 2017 y 18 de octubre de 2021–, sino que, por el contrario, se trata de una comunidad de carácter funcional por razón de su destino, y así lo reflejan los estatutos de la propiedad horizontal cuando en el artículo 15 disponen que «sobre cada uno de los locales destinados a garaje-aparcamiento y al amparo de lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y Código Civil, quedará constituida una comunidad de intento para el mejor uso y aprovechamiento de estos locales. Las comunidades así constituidas se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal en lo referente a la constitución de la Junta General de Propietarios, nombramiento de Administrador y nombramiento de Secretario (...)», haciendo además continua referencia a «las comunidades constituidas» y su «carácter funcional» en los distintos apartados de dicho precepto –así artículo 15.d), e), o g)–, quedando excluida la «actio communi dividundo» y el derecho de retracto –cfr. Resolución de 27 de mayo de 1983 y artículo 15.e) de los estatutos–, 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).

5. Así mismo, este Centro Directivo ha reiterado (vid., por todas, la Resolución de 14 de febrero de 2013) 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, 19 de julio de 2011 y 14 de febrero de 2013).

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. En este sentido, la sola cuota indivisa no es más que una medida de la participación de cada comunero en la titularidad común.

6. 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 dividundo*» 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 o trastero), 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 se ha afirmado en la Resolución de esta Dirección General 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 deberán 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).

7. Así, la determinación de la cuota correspondiente a cada plaza de garaje en que idealmente se divide el local del que forma parte así como su descripción perimetral, lo que necesariamente implica la configuración de su superficie y linderos, reviste la naturaleza jurídica de un acto de riguroso dominio (cfr. Resolución de 5 de diciembre de 2011).

Es cierto, tal y como sostiene el notario recurrente, que ni la cuota ni la superficie que en total corresponden a las tres plazas de garaje resultan alteradas, pero ello no permite prescindir de la conformación del local realizada en el título constitutivo de la propiedad horizontal, en cuanto define y delimita las plazas a efectos de susceptibilidad de uso y aprovechamiento.

Consecuentemente, tanto la fijación inicial de la cuota y descripción correspondiente a cada plaza de garaje como cualquier ulterior modificación de las mismas requerirá, en todo caso, 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 uno de los copropietarios, fuera de los casos 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 asigna el uso de la plaza de garaje o del trastero, circunstancia que no concurre en el presente supuesto.

8. De igual modo, la circunstancia de haber sido delimitado el espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las plazas de garaje determina, según lo expuesto en los fundamentos anteriores, que aquellas tengan la consideración de objetos jurídicos nuevos e independientes entre sí (dando lugar a la apertura de folios registrales para cada una de las plazas de garaje y las cuotas que les corresponden), resultándoles, en consecuencia, de aplicación las disposiciones previstas por la Ley sobre propiedad horizontal, tal y como reconoció el Tribunal Supremo en su

sentencia de 24 de diciembre de 1990, al señalar que «habrá de apreciar la prevalencia al punto de la ordenación del régimen de la Propiedad Horizontal frente al de la comunidad de bienes, sencillamente, porque, como se sabe, la comunidad de bienes recae en torno a un "pro indiviso" sobre una cosa exclusivamente que se pone en común mientras que éste, el garaje, como en la Propiedad Horizontal, existe el deslinde entre los distintos objetos patrimoniales sobre partes exclusivas o propiedad especial y el elemento común».

Así lo prevén también los estatutos de la comunidad de propietarios en su artículo 15, al remitirse a la Ley sobre propiedad horizontal para regular la comunidad funcional creada.

La sujeción de las comunidades funcionales especiales constituidas ex artículo 68 del Reglamento Hipotecario a las disposiciones de la Ley sobre propiedad horizontal implica que deben aplicarse a las plazas de garaje en que se divide el local, «mutatis mutandis» y con las debidas cautelas, las normas y limitaciones que la referida ley impone a los elementos privativos de la división horizontal dada la evidente analogía que entre uno y otros elementos concurren. Tales similitudes han sido reconocidas por el Tribunal Supremo que, en la Sentencia de 24 de diciembre de 1990 afirma, a propósito de la naturaleza jurídica de las plazas de garaje, que «(...) sin lugar a dudas, se componen de dos elementos perfectamente diferenciados: por un lado, esos planos individualizados y perfectamente delimitados sobre el terreno, cuyos espacios materializados físicamente con esas líneas, como se dice, son 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 de tales espacios, y, por otra parte, la necesidad de que para que ese uso sea racional y sea adecuado, la existencia de una serie de los clásicos elementos comunes, que se componen, fundamentalmente, por las entradas a las vías públicas, por las viales en el interior que sirven de paso a los vehículos y demás elementos necesarios para el funcionamiento, amén de los instrumentos necesarios como instalación eléctrica, servicios sanitarios, conducciones de toda índole e, incluso, en su caso, aunque no sea tan frecuente, la posibilidad, si es que existan locales superpuestos, de la presencia de elevadores o ascensores; de consiguiente 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 advertirse que, básicamente, será, el evento del artículo 396 el que haya de proyectarse al régimen jurídico correspondiente, por cuanto se trata de la existencia de un local o de parte de un local susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que, por tanto, es susceptible, a su vez, de una propiedad separada sobre las partes o plazas en que se divide el mismo así como la copropiedad en elementos comunes que se han expuesto; que ese perfil encaja fundamentalmente con las previsiones del supuesto de hecho a que se contrae el régimen especial de propiedad horizontal es evidente, puesto que al margen de pequeñas diferencias irrelevantes (como las referidas a que, el objeto sobre el que recae este régimen de copropiedad, es de ordinario una superficie o un plano horizontal sobre el terreno frente al común supuesto de que la propiedad horizontal recae sobre un edificio generalmente destinado a viviendas, y con elementales diferencias que pueden provenir porque el objeto de la propiedad separada, en la del primer caso, es un espacio llano delimitado perimetralmente en la superficie para un uso o aparcamiento de un vehículo, mientras que el clásico de la propiedad horizontal, se refiere a pisos o viviendas destinadas a la habitabilidad) el régimen jurídico de derechos y obligaciones aplicable habrá de estar incardinado, en su cotejo homologador, con lo dispuesto en la Ley específica de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 (...).».

Admitida la aplicación de la Ley sobre propiedad horizontal, de la misma resulta la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de los elementos privativos del edificio cuando no se menoscabe o se altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o se perjudiquen los derechos de otro propietario (cfr. artículo 7). Ahora bien, toda modificación en la descripción de un elemento privativo, en cuanto exceda de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la ley a su propietario, no podrá llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo unánime de la junta de propietarios (vid. artículos 5 y 17, apartados 6 a 8, de la Ley sobre propiedad horizontal y Resoluciones de 13 de enero de 2016, 23 de marzo de 2018 y 16 de noviembre de 2021, entre otras).

En el caso del presente recurso, las modificaciones pretendidas suponen una alteración considerable de la descripción de cada uno de los elementos, que afecta a la superficie, linderos y cuota de participación de cada una de las plazas de garaje, de modo que resulta que la configuración dominical del elemento afectado ha sufrido alteración. Por ello, dado el contenido negocial de la misma, no es posible hacerlo de modo unilateral por el titular registral. Deberá contar con la autorización, en este caso, de los restantes copropietarios del local destinado a garaje integrantes de la comunidad y, adicionalmente, con el consentimiento de los titulares de los elementos colindantes a los que pueda afectar indirectamente dicha modificación (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 27 de enero de 2014 y 19 de julio de 2018).

9. Por último, deben tenerse igualmente en cuenta las normas estatutarias reguladoras de la comunidad configurada. Así, hay que recordar, como hace el Tribunal Supremo en Sentencia número 320/2020, de 18 de junio, «que el adquirente de tales plazas es copropietario, en el régimen especial de comunidad descrito, (...) cuyas facultades vienen delimitadas, además de por la legislación aplicable, por el título de su adquisición y por el título constitutivo, incluidas las normas estatutarias en él integradas, del régimen de la propiedad horizontal». Tal estatuto

privativo, configurado al amparo de lo previsto por el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, una vez inscrito en el Registro de la Propiedad es oponible a terceros (cfr. artículo 8.4.º de la Ley Hipotecaria), lo que implica que goza de eficacia y trascendencia real, y ello se traduce en que el concreto local destinado a garaje no es ya susceptible de uso, goce o disfrute indeterminado o abstracto, sino un local que ha de ser objeto de derechos conforme a ese estatuto privativo que obligará al conjunto de los propietarios, y también a los terceros después de la inscripción.

El notario recurrente defiende la aplicación del artículo 12 de los estatutos de la comunidad, transcrito en el apartado «Hechos». Sin embargo, tal precepto, que contempla la posibilidad de realizar, sin necesidad de autorización de la junta de propietarios, operaciones de agrupación, agregación, segregación o división de viviendas o locales, resulta aplicable únicamente a los pisos o locales en su condición de elementos privativos independientes del edificio. El concreto régimen jurídico aplicable a los locales del edificio destinados a garaje y a las plazas creadas y configuradas en aquel se encuentra en el artículo 15 de los estatutos.

Por un lado, respecto de la cuota asignada a cada plaza de garaje, del artículo 15, apartados b) y c) se infiere la indisponibilidad de la misma [«b) Cada cuota quedará numerada con referencia al número de espacio de aparcamiento que corresponda. c) Cada cuota constituye una unidad y es, en consecuencia, indivisible, aunque su titularidad pertenezca a varias personas proindiviso»].

Por otro lado, según el apartado d) del artículo 15 de los estatutos «las plazas deberán ser dedicadas exclusivamente a aparcamientos de vehículos automóviles o motocicletas, precisamente dentro del perímetro de cada plaza, sin presentar salientes ni invadir la superficie de los demás, ni las zonas comunes de circulación o maniobra. Tampoco podrán cerrar, tapiar, ni en general delimitar su respectiva plaza con elemento alguno, fijo o móvil; la única delimitación será la que representan las rayas pintadas en el suelo». De tal precepto resulta que no es posible alterar la superficie atribuida a las plazas de garaje en el acto formal constitutivo de la comunidad especial (o en el posterior en virtud del cual se concreten) ni tampoco modificar los linderos fijados, en la medida en que no sólo se prohíbe «invadir la superficie de los demás», sino que se dispone que las plazas de garaje, en cuanto a su superficie, extensión y linderos, resultan determinadas por «las rayas pintadas en el suelo».

No puede olvidarse que las disposiciones estatutarias deben entenderse a la luz de las normas sobre interpretación recogidas en el Código Civil por lo que hay que estar a los criterios hermenéuticos que las mismas establecen, que comprenden no sólo el literal sino también los destinados a determinar la verdadera voluntad del disponente y el sentido general de las cláusulas. Así, el referido artículo 15 de los estatutos establece una serie de limitaciones y prohibiciones en relación con los locales destinados a garaje-aparcamiento, y las comunidades funcionales sobre ellos constituidas, que contrasta notablemente con el régimen más permisivo de los artículos anteriores, como los artículos 12 y 13, que facultan a los titulares de los pisos o locales a formalizar operaciones de agrupación, agregación, división y segregación sin autorización de la junta de propietarios, habilitando incluso a aquellos a que fijen las cuotas que a los nuevos elementos creados corresponden. En definitiva, la cláusula aplicable al presente supuesto es el artículo 15, precepto que tiene por finalidad establecer un régimen jurídico especial para los «locales destinados a garaje-aparcamiento» diferenciado del resto de locales y pisos, y de carácter más restrictivo en la medida en que, no sólo no atribuyen a los titulares de las plazas de garaje las facultades que los artículos 12 y 13 atribuyen a los titulares de los restantes elementos privativos de la división horizontal, sino que, adicionalmente, imponen una serie de limitaciones, expresas y plenamente oponibles en cuanto vienen contenidas en los estatutos del régimen de propiedad horizontal.

De este modo, cualquier actuación contraria a estas limitaciones requerirá, en todo caso, el acuerdo de todos los copropietarios del local destinado a garaje y así el 15.g) de los estatutos dispone que «los propietarios de cuotas del local de garaje, constituidos en comunidad, decidirán en junta general de propietarios los asuntos que interesen exclusivamente al local».

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

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, 18 de julio de 2022. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.