

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14865 *Resolución de 22 de julio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Valencia don Manuel-Ángel Rueda Pérez, contra la negativa del registrador de la propiedad de dicha capital nº 9, a inscribir determinadas disposiciones de los estatutos del régimen de propiedad horizontal de un edificio.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Valencia Don Manuel-Ángel Rueda Pérez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha capital (Registro número 9), don Adrián Jareño González inscribir determinadas disposiciones de los estatutos del régimen de propiedad horizontal de un edificio.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 11 de diciembre de 2007 por el Notario de Valencia Don Manuel-Ángel Rueda Pérez, la entidad mercantil «Expocasa, S.A.» formalizó determinados actos en relación con una edificación previamente declarada en construcción, entre ellos la nueva descripción del departamento ciento quince (local destinado a plazas de garaje y a cuartos trasteros), la inclusión de la regla decimotercera en los estatutos de la propiedad horizontal y la declaración de terminación de la obra. Ese departamento destinado a garaje y trasteros se describe en su conjunto como elemento privativo de la propiedad horizontal y se le asigna una cuota de participación del 30,12 por ciento (En dicha descripción se relacionan los elementos que tienen la consideración de elemento común particular de uso exclusivo de los propietarios de dicho local y los elementos que tienen la condición de elementos comunes generales del bloque de edificación. Asimismo, se detallan el número de plazas de garaje -285- y el de cuartos trasteros -54-, con referencia a su ubicación por plantas, entre otras características). Además, sobre dicho local se constituye un condominio que, según se expresa, surgirá cuando se transmita una cuota indivisa de la propiedad de dicho local a cualquier persona.

La mencionada regla decimotercera (relativa al régimen de condominio del local de garaje y trastero), en sus apartados 10.2 y 10.3 se redactó en la forma siguiente:

«10.2 De acuerdo con su destino, la propiedad de este local se divide idealmente en seiscientos veinticuatro cuotas indivisas desiguales, a razón de 285 cuotas de 2/624 avas partes para cada una de las 285 plazas de garaje o de aparcamiento de vehículos y de 54 cuotas de 1 /624 ava parte para cada uno de los 54 cuartos trasteros.

10.3 Al tiempo de la primera transmisión de cada una de tales cuotas, tanto de las que dan derecho a la utilización exclusiva y excluyente de una determinada plaza de aparcamiento, como de las que confieren igual derecho en cuanto a un determinado cuarto trastero, se especificará la plaza de aparcamiento y el cuarto trastero cuyo uso exclusivo respectivo comporta, que se repetirá, conforme al respectivo título adquisitivo, en las sucesivas transmisiones de tales cuotas.

De igual modo, al tiempo de dichas transmisiones se expresará la descripción pormenorizada de cada plaza, de garaje o cuarto trastero, con fijación de su número de orden o letra que les identifique, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.b del Real Decreto 1.093/97, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Esta facultad la ostentará la entidad promotora por el mero hecho de serlo, como consecuencia de la presente regla estatutaria, y también por vía de apoderamiento especial que se entenderá conferido por cada uno de los adquirentes de cualquier departamento o cuota indivisa de la propiedad horizontal al tiempo de la formalización pública de su adquisición.

La entidad promotora ejercerá esta facultad y por tanto completará la descripción de cada una de las plazas de garaje y cuartos-trasteros en el momento de formalizar la escritura pública de transmisión de cada cuota o participación indivisa.»

II

El título fue presentado en el mencionado Registro de la Propiedad el 12 de febrero de 2008 y con fecha de 19 de febrero de dicho año, se practicó la inscripción parcial del mismo, mediante la calificación negativa que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«Denegada la inscripción en cuanto a los dos últimos párrafos del punto 10.3 de la nueva regla estatutaria 13ª, por los siguientes defectos insubsanables:

Hechos: Por ser contrario a norma imperativa, excediendo de la autonomía de la voluntad. Dado que la Ley exige unanimidad de todos los propietarios para modificar el título constitutivo de la Propiedad Horizontal y la singularización de linderos, superficie, etc., implica -sic- tal modificación, sin que tal facultad pueda ser reservada o delegada genéricamente por vía estatutaria, que pretenda comprometer a futuros subadquirentes.

Fundamentos de Derecho: En virtud de los artículos 1255 del Código Civil, 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y 20 de la Ley Hipotecaria, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado de 6 de mayo de 2002 en su Fundamento de Derecho 3º in fine, y de 11 y 15 de marzo de 2004.»

III

Mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad número 9 de Valencia el 27 de marzo de 2008, el Notario autorizante de dicha escritura interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente:

1.º La descripción pormenorizada no transforma la naturaleza de la cuota indivisa, sino que concreta y delimita su objeto.

Es doctrina consolidada de esta Dirección General que las cuotas indivisas de local garaje carecen de sustantividad jurídica propia que permita diferenciarlas entre sí, ya que la sola cuota indivisa no es más que una medida de la participación de cada comunero en la titularidad compartida; todo ello mientras no exista una delimitación suficiente del espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta el derecho de propiedad y en cuyo goce se concreta la participación abstracta (Resoluciones de 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996).

La descripción pormenorizada introducida por el artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997 supone la concreción en un espacio suficientemente delimitado, del objeto del goce que la cuota indivisa incorpora, lo cual supondría, en aplicación de la doctrina anterior, el nacimiento de una subcomunidad, en la medida en que la delimitación o concreción del objeto de cada cuota adquiriría sustantividad jurídica propia.

2.º La descripción pormenorizada no constituye una modificación del título constitutivo.

Ya los primeros comentaristas del artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997 se plantearon la duda de si las exigencias que dicho precepto impone deben cumplirse en el título constitutivo de la propiedad horizontal -como parece desprenderse del rótulo del artículo y de su inciso inicial- o, por el contrario, en la formalización de la transmisión de cada una de las cuotas a las que se adscribe el derecho de uso exclusivo de un espacio suficientemente delimitado -tal como resulta claramente del propio apartado reglamentario-,

inclinándose por esto último, no sólo por la dicción literal del precepto sino también por su finalidad, que es la de facilitar la delimitación de las plazas de garaje en el momento final de la ejecución de las obras de edificación, dejando abiertas todas las posibilidades al tiempo de la declaración de obra nueva en construcción, para su concreción posterior en el momento en que la configuración física de las plazas de garaje y trasteros obtiene la homologación municipal. Y esta decisión es fundamental para el entendimiento de las consecuencias que produce.

Prescindiendo de la condición extravagante del artículo 53.b) dentro de un conjunto de normas de tinte urbanístico -del que éste carece- lo cierto es que impone, con el carácter de novedad en nuestro Derecho, la obligación de expresar la descripción pormenorizada de la zona de uso y disfrute exclusivo y la descripción de los elementos comunes.

Cuando el artículo dice que esta descripción pormenorizada «...deberá incluirse en el título...» -en opinión del notario recurrente- no se está refiriendo al título constitutivo de la propiedad horizontal, sino al título traslativo por el que se formaliza la transmisión de la participación indivisa con asignación del uso y disfrute exclusivo, que es el objeto específico de la norma. Ese título traslativo se formaliza entre el promotor y el adquirente. Cuando se trata del primer adquirente, no se plantea problema alguno habida cuenta de que el promotor es titular del cien por cien del local destinado a garajes. En el caso de los adquirentes posteriores, es preciso examinar por separado la situación de los elementos comunes y la descripción pormenorizada de cada zona de uso y disfrute exclusivo.

Sin duda los elementos comunes no son disponibles, por lo que deben quedar fijados en antemano o, al menos, no ser objeto de variación o modificación en los títulos traslativos sucesivos. Su modificación exige el acuerdo unánime de los propietarios reunidos en Junta. Lo mismo ocurre en cuanto a la descripción de los departamentos privativos de la propiedad horizontal, que constituyen un dato esencial del título constitutivo cuya modificación exige al acuerdo unánime de la Junta de condueños (art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y Resolución de 11 y 15 de marzo de 2004).

Por el contrario, la descripción pormenorizada, en la medida en que no afecta a los elementos comunes ni tampoco a las restantes zonas de uso y disfrute exclusivo -plazas de garaje y trasteros-, aun cuando supone, como antes se ha indicado, la individualización y atribución de sustantividad propia a cada espacio delimitado, no es equivalente a la descripción de un departamento privativo sino que se trata de la concreción física de una «...zona determinada...» del departamento en condominio, sobre la que se concreta el uso y disfrute exclusivo del derecho del condueño. Lo confirma el silencio al respecto del artículo 8.4º de la Ley Hipotecaria y el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997. Y no es argumento en contra la posibilidad de apertura de folio independiente para cada cuota indivisa que permite el artículo 68 del Reglamento Hipotecario ya que, además de ser facultativo para el Registrador, no pasa de ser un método mecánico de funcionamiento interno del Registro, sin efecto sustantivo alguno.

Ni su determinación ni su alteración suponen modificación del título constitutivo. Esta idea es la que late en la Resolución de 31 de marzo de 2.005 (Fundamento de Derecho 2). Esta situación no es equiparable a la contemplada por las Resoluciones mencionadas -que cita el Registrador en su nota- en las que las plazas de garaje se pretenden constituir como departamentos independientes de la propiedad horizontal.

Por tanto, puede ser determinada por el promotor al tiempo de cada transmisión, sin que -en opinión del recurrente- pueda entenderse que esta determinación sucesiva, supone una modificación del título constitutivo, ya que, ese es, precisamente, el contenido propio del mandato del artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997.

En el caso del presente recurso, la enumeración, determinación y descripción de los elementos comunes -accesos, tanto rodado como peatonales, rampa interior de intercomunicación de las dos plantas, zonas de circulación, equipos de ventilación forzada, etc.-, se contiene en la escritura objeto de calificación, en la descripción del departamento número ciento quince de la propiedad horizontal. De este modo tales elementos comunes quedan fijados de antemano, sin que en las sucesivas transmisiones pueda plantearse cuestión alguna acerca de los mismos, ya que, tal descripción del citado departamento

consta en el título modificativo de la propiedad horizontal y figurará en su integridad en las escrituras de transmisión.

También se contiene en la descripción del departamento número ciento quince, la enumeración de las seiscientas veinticuatro cuotas indivisas desiguales que dan derecho al uso exclusivo y excluyente de plazas de garaje y trasteros, el número total de unas y otros, el número de los que se sitúan en cada una de las dos plantas de sótano, y la numeración de las mismas. Y se contiene igualmente, en la descripción del departamento, el anuncio de la futura especificación de la concreta plaza de garaje y trastero que se asignará a cada cuota indivisa, así como la descripción pormenorizada de de unas y otros; todo lo cual se realizará «Al tiempo de la primera transmisión de cada una de tales cuotas...». Por consiguiente, esta descripción forma parte del título constitutivo de la propiedad horizontal.

Todo ello ha sido objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, en la finca registral número 25.785, inscripción 2a, en virtud de la escritura objeto de este recurso. En consecuencia, está bajo la salvaguarda de los Tribunales y despliega todos sus efectos frente a tercero.

3.º La facultad de determinar la descripción pormenorizada es reservable y delegable en Estatutos.

Del propio artículo 53.b) resulta claramente que el cumplimiento del deber que el mismo impone en los casos de transmisión de cuotas indivisas con asignación del uso y disfrute exclusivo de zona determinada, incumbe al transmitente, ya que no hay otra persona o entidad -aparte del adquirente- que intervenga en el acto traslativo. Y esa descripción pormenorizada se incluye *ex novo*, carece de precisión anterior en el título constitutivo, pues si no fuera así, el precepto sería superfluo, innecesario.

No obstante, y con el fin de reforzar la posición de la entidad promotora de la edificación al tiempo de fijar la descripción pormenorizada en cada enajenación de cuota indivisa, se establece en Estatutos una reserva expresa de la misma y un apoderamiento explícito y especial de cada adquirente en tal sentido, que se completará con la aprobación y prestación de consentimiento en cada escritura de transmisión, por parte de los adquirentes, lo que cierra el círculo definitivamente. Esta última posibilidad es admitida por la doctrina de la Dirección General en Resolución de 15 de enero de 2005 (fundamento de derecho 2 *in fine*) en relación con la modificación de la superficie de determinados locales y otras modificaciones de reglas estatutarias, luego con más razón es posible en el presente caso en que tales modificaciones del título constitutivo no se prevén. Y es también admitida por la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 marzo 2007 en relación con la reserva estatutaria del promotor de facultades de instalación, mantenimiento y retirada de elementos publicitarios en zonas comunes e incluso aclaración o rectificación de descripción del edificio.

Esta reserva de facultad y este apoderamiento es -en opinión del notario recurrente- perfectamente lícito e inscribible, pues no hace otra cosa que confirmar y reforzar la norma contenida en el artículo 53.b) del Real Decreto. Su eficacia frente a los posteriores adquirentes no supone «...comprometer a futuros subadquirentes» como dice el Registrador en su nota, sino sencillamente, desplegar la eficacia que le es propia y que deriva directamente de la disposición reglamentaria aplicable.

Incluso en el caso de que llegara a considerarse que la descripción pormenorizada supone la constitución de una subcomunidad, ello está perfectamente admitido y regulado en la regla décimo-tercera de los Estatutos y en la regla que autoriza a los propietarios de los distintos departamentos a realizar cualesquiera actos de segregación y división sin necesidad de la autorización de la comunidad de Propietarios.

IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 4 de abril de 2008, que causó entrada el día 9 de abril del mismo año.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1255 del Código Civil; 5, 15.1 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8.º y 20 de la Ley Hipotecaria; 45 y 53.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; 68 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 marzo 2007; y las Resoluciones de esta Dirección General de 7 de abril de 1970, 26 febrero de 1988, 20 de febrero de 1989, 4 de marzo de 1993, 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 20 de febrero y 21 de marzo de 2001, 6 de mayo de 2002, 11 y 15 de marzo de 2004 y 31 de marzo de 2005.

1. Mediante la escritura pública objeto de la calificación impugnada se modifica la descripción de un local configurado como departamento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal y se incluyen determinadas reglas estatutarias relativas al régimen de condominio que se constituye sobre dicho local, destinado a garaje y trasteros. Según dichas reglas, el local se divide idealmente en cuotas indivisas que dan derecho a la utilización exclusiva y excluyente de una determinada plaza de aparcamiento o de un determinado cuarto trastero, de modo que «Al tiempo de la primera transmisión de cada una de tales cuotas... se especificará la plaza de aparcamiento y el cuarto trastero cuyo uso exclusivo respectivo comporta, que se repetirá, conforme al respectivo título adquisitivo, en las sucesivas transmisiones de tales cuotas». Se añade en las mismas reglas que «al tiempo de dichas transmisiones se expresará la descripción pormenorizada de cada plaza de garaje o cuarto trastero, con fijación de su número de orden o letra que les identifique, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.b del Real Decreto 1.093/97, de 4 de Julio ». Y se completa la regulación estatutaria con los siguientes párrafos, que son los únicos que el Registrador se niega a inscribir:

«Esta facultad la ostentará la entidad promotora por el mero hecho de serlo, como consecuencia de la presente regla estatutaria, y también por vía de apoderamiento especial que se entenderá conferido por cada uno de los adquirentes de cualquier departamento o cuota indivisa de la propiedad horizontal al tiempo de la formalización pública de su adquisición.

La entidad promotora ejercerá esta facultad y por tanto completará la descripción de cada una de las plazas de garaje y cuartos-trasteros en el momento de formalizar la escritura pública de transmisión de cada cuota o participación indivisa».

El Registrador expresa como fundamento de su negativa que, con carácter imperativo, «la Ley exige unanimidad de todos los propietarios para modificar el título constitutivo de la Propiedad Horizontal y la singularización de linderos, superficie, etc., implica tal modificación, sin que tal facultad pueda ser reservada o delegada genéricamente por vía estatutaria, que pretenda comprometer a futuros subadquirentes».

El Notario recurrente alega, en síntesis: que la descripción pormenorizada de cada plaza de garaje o cuarto trastero no transforma la naturaleza de la respectiva cuota indivisa a la que se atribuye el referido uso exclusivo, sino que concreta y delimita su objeto; que tal descripción pormenorizada no constituye una modificación del título constitutivo; y que la facultad de determinar la descripción es reservable en la forma dispuesta en los estatutos de los que se trata.

2. Sin necesidad de entrar en el grado de sustantividad que para el derecho del titular respectivo supone el hecho de que se lleve 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 (cfr. las Resoluciones de 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996 y 6 de mayo de 2002), lo cierto es que no se puede entender que en el presente caso dicho acto descriptivo comporte una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal que requiera el consentimiento de todos los propietarios del edificio ni el de los demás copropietarios del local de garaje y trasteros.

En primer lugar, 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).

En segundo lugar, 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.

Además, aun en la hipótesis de que fuera necesario el consentimiento al que se refiere la calificación impugnada, no podría desconocerse la reserva que de la facultad de realizar la delimitación cuestionada se establece 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.

A tal efecto, cabe recordar que, según la doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 7 de abril de 1970, 26 febrero de 1988 y 20 de febrero de 2001) los adquirentes de pisos o locales pueden conferir al transmitente o a cualquier otra persona los apoderamientos que estimen oportunos, e incluirlos en los estatutos, para cualquier actuación no prohibida por las normas vigentes; entre ellas, y sin perder de vista la adecuada ponderación de los intereses en juego, cabe admitir las encaminadas a evitar que para determinadas modificaciones de las entidades hipotecarias sea imprescindible la aprobación de la Junta de propietarios, pues la exigencia de su unanimidad implica otorgar imperativamente a cada uno de ellos un exagerado derecho de veto que, además de prestarse a abusos de imposible o complicado remedio, puede constituir sin justificación suficiente un grave obstáculo para que los edificios sean jurídicamente estructurados del modo más adecuado a su aprovechamiento económico, con el consiguiente detrimento de la economía nacional. Por lo demás, en el presente caso, la reserva de derechos calificada se trata más bien de un mero instrumento de ejecución del pacto y efectividad del derecho reservado, como medio para que despliegue eficacia «erga omnes», y por ello habrá de constar también aquél en la inscripción de dicha situación, tal como ha sido configurada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, en los términos que anteceden.

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, 22 de julio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Angeles Alcalá Díaz.