

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14867** *Resolución de 23 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 un escritura de compraventa.*

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 un escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el 21 de febrero de 2008 por el Notario de Valencia don Manuel Ángel Rueda Pérez, la entidad mercantil «Expocasa, S. A.», vendió a los cónyuges don Francisco Javier P. C. y doña María Dolores M. L., además de una vivienda, varias cuotas indivisas de la finca registral 25785, a las que figura adscrito, respectivamente, el uso y disfrute de dos plazas de aparcamiento y de un trastero, procediendo en la citada escritura a la descripción pormenorizada de los mismos.

Interesa hacer constar que en escritura autorizada el 11 de diciembre de 2007 por el mismo Notario, la entidad mercantil «Expocasa, S. A.», formalizó determinados actos en relación con la edificación en la que se integra dicha finca, entre ellos, la nueva descripción del departamento ciento quince (local destinado a plazas de garaje y a cuartos trasteros), finca registral 25785, 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 1093/97, 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».

Presentada la escritura de 11 de diciembre de 2007 en el Registro de la Propiedad, fue inscrita, con inclusión de la regla relativa al régimen de condominio del local de garaje y trastero, salvo los dos últimos párrafos del transcrito apartado 10.3 de la regla decimotercera. El Registrador expresó 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». Y mediante Resolución de la misma fecha de la presente, este Centro Directivo ha acordado que tales disposiciones son inscribibles.

## II

Copia autorizada de la referida escritura de compraventa fue presentada en el mencionado Registro de la Propiedad el 21 de febrero de 2008 por vía telemática y se aportó en soporte papel el 18 de abril de 2008. Con fecha de 28 de abril de dicho año, se practicó la inscripción parcial de dicha escritura, mediante la calificación negativa que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«Suspendida la inscripción en cuanto a la descripción pormenorizada de las plazas de garaje y trastero, por los siguientes defectos subsanables:

Hechos: Resultando del Registro que alguno de los departamentos que conforman la propiedad horizontal, de las que estas fincas forman parte, se encuentran transmitidas –sic– a terceras personas, no se puede hacer constar en las inscripciones respectivas, la novedosa descripción pormenorizada de garajes y trasteros sin acuerdo unánime de la Junta de Propietarios; pues la definición de superficie y linderos de los mismos pudiera afectar a los elementos comunes o a otros privativos, requiriéndose para ello por tanto los mismos requisitos que se exigen para modificar el título constitutivo de la Propiedad Horizontal.

Fundamentos de derecho: Artículos 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, 20 de la Ley Hipotecaria, 68 del Reglamento Hipotecario, 53 b del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 2002 y 11 y 15 de marzo de 2004...»

## III

La calificación se notificó al Notario autorizante el 5 de mayo de 2008. Mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad número 9 de Valencia el 4 de junio de 2008, dicho Notario interpuso recurso contra la referida calificación, en el que alega lo siguiente:

1.º El presente recurso es tributario del planteado por el mismo Notario recurrente ante el mismo Registrador y en relación con el mismo inmueble, que tuvo entrada en el

citado Registro con fecha 27 de marzo de 2008, ya que, en la medida en que el resultado de dicho recurso pueda suponer la declaración de inscribibilidad de la cláusula estatutaria cuestionada, la entidad promotora resultaría legitimada erga omnes por la publicidad registral para formular en cada una de las compraventas de cuota indivisa de sótano –y por tanto en la que ahora se recurre– la necesaria descripción pormenorizada del espacio adscrito a la correspondiente cuota indivisa transmitida. No obstante, se entienda que la escritura ahora cuestionada era también inscribible, aun sin haber sido resuelto el recurso anterior y aún en el caso de que el resultado del mismo pudiera ser negativo, por los fundamentos jurídicos que se expresan.

2.º Es improcedente la apelación que realiza el Registrador a las Resoluciones mencionadas en su nota de calificación, pues en ellas se planteaban supuestos radicalmente diferentes e incluso contrarios al presente, pues se trataba de casos de transmisión de cuota indivisa realizada por quien ya era adquirente de las mismas y no por el promotor, que es el supuesto de hecho del artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997 y el que se plantea en el presente recurso. Por contra, procede traer a colación las Resoluciones de 8 de mayo de 1995 y 26 de abril de 1996, de las que resulta la necesidad de una delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente adscrito a una determinada cuota indivisa, para proporcionarle una determinada sustantividad e independencia jurídica y registral, siendo esa doctrina la que tuvo presente el autor del Real Decreto 1093/1997, al tiempo de redactar la norma contenida en el artículo 53.b), cuya finalidad manifiesta es facilitar esa delimitación suficiente del espacio y su acceso al Registro, a través de la denominada descripción pormenorizada, cuya autoría atribuye el promotor de la edificación al tiempo de formalizar la primera transmisión.

3.º Debe decidirse si para formular la descripción pormenorizada es preciso el cumplimiento de los requisitos que se exigen para modificar el título constitutivo de la Propiedad Horizontal (postura del Registrador), o, por el contrario, el alcance de la disposición reglamentaria citada exonera de tal exigencia (tesis del recurrente). Y debe entenderse que, constante el régimen de propiedad horizontal, un adquirente de cuota indivisa no puede por sí solo, al tiempo de su posterior transmisión, formular la descripción pormenorizada si ésta no consta en el título constitutivo; pero el recto entendimiento del repetido artículo 53.b) supone que sea diferente el régimen jurídico en el caso de transmisiones de participaciones indivisas realizadas por el promotor de la edificación.

El ámbito propio de la norma se delimita por dos parámetros: a) Uno, que la regla contenida en el apartado «b» tiene como supuesto de hecho una concreta «transmisión» de participación indivisa que comporta el uso y disfrute de una zona determinada de finca destinada a garajes. Para tal caso ordena el precepto que «en el título» se incluya la descripción pormenorizada de dicha zona. Y no se está refiriendo al título constitutivo de la propiedad horizontal, sino al título traslativo, además del sentido claro del tenor literal de la norma, pues de no ser así ya que se llegaría al mismo resultado por aplicación directa de la Ley de Propiedad Horizontal; b) Y dos, la norma está situada en un artículo destinado a regular determinados aspectos para-urbanísticos de la propiedad horizontal, por lo que no puede generalizarse a cualquier transmisión sino a la que realiza el autor de la propiedad horizontal, es decir el promotor de la edificación.

En conclusión, la norma contenida en el repetido artículo del Real Decreto 1093/1997, no solamente legitima al promotor para formular la descripción pormenorizada al tiempo de la transmisión de cada cuota indivisa, sino que le imponía imperativamente esta obligación («...deberá incluirse...»), de modo que la formulación de la descripción pormenorizada que consta en la escritura no es más que el cumplimiento de un deber reglamentario, por lo que es indiferente, e intrascendente, que esa facultad esté o no previamente reservada en los estatutos e inscrita.

Además, en el caso concreto concurre otra circunstancia, y es que la aceptación expresa por cada adquirente de cuota indivisa, de los estatutos de la Propiedad Horizontal en su totalidad, es decir, lo inscrito y lo no inscrito, supone la atribución inmediata y automática, de un poder especial establecido en la regla décimo-tercera apartado 10.3, párrafos 2 y 3 de los estatutos, que se transcribe en el recurso con el siguiente texto:

«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 1093/97, 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.»

Se trata, pues, de un poder especial formalizado en escritura pública, tal como exige el artículo 1.280.5 del Código Civil, que no precisa de más aditamentos para desplegar toda su eficacia. Constituye una añadida legitimación.

#### IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 11 de junio de 2008, que causó entrada el día 16 de junio 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 8.4 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. En el supuesto del presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Mediante escritura pública autorizada por el Notario de Valencia don Manuel Ángel Rueda Pérez, el 11 de diciembre de 2007 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 1093/97, de 4 de julio».

Dicha escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad, con inclusión de la regla relativa al régimen de condominio del local de garaje y trastero, salvo dos párrafos de la referida regla, relativos a la facultad de describir pormenorizadamente de cada plaza de garaje o cuarto trastero, con la siguiente redacción:

«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 expresó 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 autorizante interpuso recurso contra la calificación.

b) Mediante escritura autorizada por el mismo Notario el 21 de febrero de 2008, la sociedad promotora vendió varias cuotas indivisas de la finca registral 25785, a las que figura adscrito, respectivamente, el uso y disfrute de dos plazas de aparcamiento y de un trastero, que son descritos pormenorizadamente en ejercicio de la facultad atribuida a dicha promotora.

El Registrador inscribió dicha escritura, salvo la descripción pormenorizada de las plazas de garaje y trastero, alegando como fundamento de la suspensión parcial de la inscripción que, al estar alguno de los departamentos de la propiedad horizontal transmitidos a terceras personas, no cabe hacer constar en las inscripciones respectivas la novedosa descripción pormenorizada de garajes y trasteros sin acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, pues la definición de superficie y linderos de los mismos pudiera afectar a los elementos comunes o a otros privativos, por lo que considera imprescindibles los mismos requisitos que se exigen para modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal.

c) El Notario autorizante recurre esta calificación (entendiendo que ello no es incompatible con el resultado final del recurso anterior) alegando, en síntesis: que del recto entendimiento del artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997 resulta que es diferente el régimen jurídico según que la transmisión de cuota indivisa sea realizada por quien ya era adquirente de las mismas o por el promotor, de modo que la norma contenida en dicho precepto no solo legitima al promotor para realizar la descripción pormenorizada al tiempo de la transmisión de cada cuota indivisa, sino que le impone la obligación de hacerlo. Y que la aceptación expresa de los estatutos de la propiedad horizontal -estén o no inscritos- por cada adquirente de cuota indivisa supone la atribución inmediata y automática de un poder especial que despliega toda su eficacia.

d) Mediante Resolución de la misma fecha de la presente, este Centro Directivo ha acordado que son inscribibles las disposiciones estatutarias relativas al régimen de condominio constituido sobre el local destinado a garaje y trasteros y que habían sido cuestionadas por el Registrador.

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 acuerdo unánime de la Junta de propietarios

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).

Tampoco se modifican los elementos comunes propios del local de garaje y trasteros 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».

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, 23 de julio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.