

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19116 *Resolución de 19 de julio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 6 por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia de una cuota indivisa, en la que se realiza atribución del uso exclusivo de una plaza de aparcamiento y de un trastero.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. A. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 6, doña Ana María Arias Romero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia de una cuota indivisa, en la que se realiza atribución del uso exclusivo de una plaza de aparcamiento y de un trastero.

Hechos

I

El día 4 de febrero de 2011 se autoriza ante el notario de Barcelona, don Francisco Palop Tordera, escritura de manifestación y aceptación de herencia bajo el número 393 de su protocolo.

II

Presentada copia autorizada de la misma en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificada la escritura pública de herencia, autorizada por el Notario de Barcelona don Francisco Palop Tordera el día 4 de febrero de 2011, número 393 de su protocolo, que fue presentada telemáticamente el día 4 de febrero de 2011, según el asiento 1695 del diario 80, habiéndose presentado otra copia autorizada con autoliquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados el día 10 de marzo de 2011, tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe ha practicado, con esta fecha, la siguiente inscripción: Se ha practicado con fecha veintidós de marzo de dos mil once la inscripción 6.^a de la finca registral 17.052.–clave IDUFIR 08059000384360, al folio 92 del tomo y libro 1746, en cuya virtud se ha inscrito el pleno dominio de una mitad indivisa de dicha finca a favor de M. T. A. A., por el título de herencia. Se ha practicado con fecha veintidós de marzo de dos mil once la inscripción 1.^a de la finca registral número 17.036/8 clave IDUFIR 08059000601269, al folio 95 del tomo y libro 1746, en cuya virtud se ha inscrito el pleno dominio de una mitad indivisa de dicha finca a favor de M. T. A. A., por el título de herencia. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y su contenido se presume exacto e íntegro (ver arts. 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria). De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, los comparecientes/presentantes, quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos personales a los ficheros automatizados existentes en este Registro, y que se conservan en el mismo para el uso y tratamiento previstos en los artículos 1, 32 y 221 de la Ley Hipotecaria y 398.c).2 de su Reglamento; y sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento impuestas por la normativa vigente. Se suspende la inscripción de la atribución de uso exclusivo de la plaza de aparcamiento y del trastero por no prestar su consentimiento a tal atribución el resto de los titulares de las cuotas indivisas y por no describirse la plaza de garaje y el trastero,

con linderos, superficie útil, dimensión perimetral y descripción de elementos comunes. Fundamentos de Derecho. El art. 53 b) del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, exige para la inscripción de la transmisión de participaciones indivisas de garajes que lleven adscrito el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada la descripción pormenorizada de la misma con descripción de linderos, superficie útil, dimensión perimetral y descripción de elementos comunes, omitiéndose en este caso los extremos citados. Habiéndose transmitido la participación indivisa con anterioridad a la entrada en vigor del citado Real Decreto sin que conste en el Registro la adscripción de uso, sería necesario para su constancia el consentimiento de todos los titulares del resto de participaciones indivisas con arreglo al art. 20 de la Ley Hipotecaria y su descripción con arreglo a los preceptos indicados. La presente calificación negativa (...) Barcelona, veintidós de marzo de dos mil once. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Ana María Arias Romero».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. A. A. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 20 de abril de 2011, en base entre otros a los siguientes argumentos: 1.º No comparte el criterio de la registradora toda vez que, tal y como se reconoce en la propia calificación negativa, la adquisición por doña M. T. A. A. y su esposo de una onceava parte indivisa de la finca 17.036/8 se produjo con anterioridad a la entrada en vigor 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, concretamente, el 14 de octubre de 1982, como obra inscrita en la inscripción 16, de fecha 5 de octubre de 1983 al folio 196 del tomo y libro 414. Con base en ello, no procede la aplicación de los requisitos ahora exigidos por el citado Real Decreto de 1093/1997, y no sólo en aplicación del principio de irretroactividad de las leyes (artículo 2.3 del Código Civil), sino por la vulneración de preceptos legales de la propia Ley Hipotecaria que ello supondría; 2.º En el momento de proceder a la inscripción de la antedicha transmisión, la misma se produjo sin incidencia de clase alguna, ni calificación negativa respecto a ninguna de sus cláusulas, y menos negando ni limitando el derecho de uso exclusivo tanto de la plaza de aparcamiento número cuatro ni respecto del trastero número ocho, transmitidos y adquiridos por doña M. T. A. A. y su esposo. Por tanto, de pretenderse la rectificación ahora de la atribución de uso exclusivo en su día reconocida y otorgada mediante título de compraventa, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, debiera en todo caso articularse por la vía de la rectificación, de conformidad con lo previsto en el artículo 40.1 de la Ley Hipotecaria. Al encontrarse la anotación practicada vigente bajo la salvaguardia de los tribunales, con arreglo al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, su modificación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento del titular de la anotación o inscripción que se encuentre legítimamente acreditado y expresado en forma legal (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), o bien, mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra el referido titular registral de la anotación (artículo 40 de la Ley Hipotecaria); 3.º Constando en el título de transmisión la descripción de las participaciones indivisas vendidas y el uso exclusivo de la plaza de garaje número cuatro y trastero número ocho, en que se había subdividido el mismo, en aplicación de lo previsto en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, la no adscripción del indicado uso exclusivo al tiempo de proceder a la inscripción del título en el Registro de la Propiedad no puede ahora perjudicar a doña M. T. A. A.; y, 4.º En el presente caso, asimismo, debe tenerse presente que la transmisión de las participaciones indivisas relativas a la plaza de aparcamiento, con atribución de su uso exclusivo respecto a la plaza de aparcamiento número cuatro y trastero número ocho, se remonta a octubre de 1982, al tiempo de ser adquirida por doña M. T. A. A. y don L. D. A., quienes la adquirieron de doña E. N. C. C., cuya propiedad había adquirido ésta, a su vez, a doña C. C. C. mediante escritura otorgada el 10 de marzo de 1978, ante don José Solís y Lluch, notario de Barcelona. Por tanto, y según lo previsto en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, y dado el tiempo transcurrido desde 1978, ninguna duda debiera plantearse en cuanto a la real y plena atribución de uso exclusivo

doña M. T. A. A. de la plaza de aparcamiento y trastero descrita en la escritura cuya inscripción se pretende toda vez haber transcurrido los plazos previstos en los artículos 1957 y 1959 del Código Civil para que opere la prescripción adquisitiva de tal uso habida cuenta haber poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.

IV

La registradora emitió informe el día 26 de mayo de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

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

1. En el Registro figura inscrita una determinada cuota indivisa de un inmueble destinado a garaje. En virtud de título de herencia se transmite dicha participación y se pretende que se inscriba la atribución del uso exclusivo de una determinada plaza de garaje y trastero, fijada exclusivamente por el adquirente de dicha cuota, sin que conste el consentimiento de los demás cotitulares y sin especificar sus linderos, superficie útil, dimensión perimetral y descripción de elementos comunes.

La cuestión objeto de recurso se centra por tanto en dos cuestiones: En primer lugar, la legitimación del titular de una cuota indivisa de una finca destinada a plazas de garaje y trasteros para atribuir por sí sólo a dicha cuota el uso y disfrute exclusivo de una concreta plaza de garaje y trastero. Y la segunda, la necesidad o no de especificar los linderos, superficie útil, dimensión perimetral y descripción de los elementos comunes de dicha plaza de garaje y trastero para proceder a su inscripción como finca independiente e individualizada.

2. Dispone el artículo 53.b) de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, aprobado por Real Decreto 1097/1997, de 4 de julio, que «cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes». Este precepto lógicamente no es aplicable a supuestos anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto, siempre que no se pretenda la atribución de uso regulada en el precepto, esto es, si la inscripción queda limitada a la cuota indivisa.

Pero si se quiere modalizar la comunidad existente sobre el garaje, pasando de una comunidad ordinaria (artículos 392 y siguientes del Código Civil) a una comunidad especial con asignación de uso de plazas determinadas, deberá prestar su consentimiento a ello todos los copropietarios, dado el carácter de acto de alteración de la comunidad que significa (artículo 397 del Código Civil).

3. No cabe desconocer que la Resolución de este Centro Directivo de 22 de julio de 2009, referida a un supuesto de edificio en régimen de propiedad horizontal, afirmó que la descripción pormenorizada de tales espacios, a los efectos de lo establecido en el artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se contrae al ámbito jurídico definido por la propiedad separada sobre el local de garaje y trasteros sin repercusión

alguna respecto de los restantes departamentos privativos o respecto de los elementos comunes del edificio, ni sobre la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal (cfr. la Resolución de 20 de febrero de 1989). Y concluyó que no era necesario el consentimiento de los copropietarios del local de garaje y trasteros toda vez que no se modifican los elementos comunes propios del mismo ni el derecho de cada comunero que, mediante una anterior especificación de la plaza de garaje o trastero de que se trate, ha quedado ya circunscrito al uso delimitado mediante la adscripción de éste a su cuota.

Pero la referida Resolución de 22 de julio de 2009 aludía a un supuesto en que ya estaba delimitada la comunidad especial vía estatutaria y existía reserva de la facultad de realizar la delimitación cuestionada en favor del promotor para ejercerla conjuntamente con el adquirente de la cuota indivisa a la que se asigne el uso de la plaza de garaje o del trastero, circunstancia que no concurre en el presente supuesto.

4. La especificación del número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes, es una exigencia de claridad registral impuesta por el artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997 cuando se opte por esa modalidad de comunidad.

En este sentido, este Centro Directivo ha señalado en Resoluciones de 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996 y 5 de enero de 1998, 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».

Por lo tanto, de conformidad con dicha doctrina y lo dispuesto en el artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997 y, en general, el principio de especialidad en lo referente a la descripción de las fincas, recogido entre otros en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, procede confirmar la calificación de la registradora.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 19 de julio de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.