

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21123 *Resolución de 28 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Reus n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de participación indivisa de finca con concreción en una plaza de aparcamiento.*

En el recurso interpuesto por don Ángel María Doblado Romo, notario de Tarragona, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Reus número 1, don Antonio José Castillo Folch, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de participación indivisa de finca con concreción en una plaza de aparcamiento.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 16 de febrero de 2023 por el notario de Tarragona, don Ángel María Doblado Romo, con el número 522 de protocolo, la mercantil «Promotora Mare Moles, SL» vendió a la mercantil «Develbrick, SLU» una participación indivisa del 1,329% del pleno dominio de la finca registral número 56.469 de Reus, que se concretaba en una plaza de aparcamiento. La escritura contenía la descripción de dicha finca registral número 56.469 de Reus en su conjunto, consistente en la planta sótano de un edificio destinada a aparcamientos y trasteros, pero no la descripción de esa concreta plaza de aparcamiento cuyo uso y disfrute exclusivo se atribuía a la participación indivisa de finca transmitida.

II

Presentada el mismo día 16 de febrero de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Reus número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentante y notario: don Ángel María Doblado Romo.
Calificación negativa 64/23.
Asiento 570/234.

I. Antecedentes de hecho.

Primero: Que con fecha 16 de febrero de 2023, se ha presentado con el Asiento 570/234, una escritura autorizada por el Notario de Tarragona, Don Ángel María Doblado Romo, número de protocolo 522/2023, en la que la Promotora Mare Molas SL, vende a “Develbrick, SLU”, una cuota indivisa de 1,329%, que da derecho a la plaza de aparcamiento 31, que proceden de la siguiente finca:

Finca registral 56469, Tomo 1932, Libro 1292 de Reus, folio 41.

II. Fundamentos de Derecho.

– El artículo 18 de la Ley Hipotecaria impone al Registrador la previa calificación, bajo su responsabilidad, de los documentos inscribibles como manifestación de los principios de legalidad y seguridad jurídica que informan la institución registral e impuesta por razón de los fuertes efectos que el sistema atribuye a la inscripción en

orden a la legitimación, fe pública y cierre registral y salvaguarda judicial de los asientos conforme a los artículos 1, 17, 20, 32, 33, 34, 38, 97, de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento Hipotecario.

– Artículos 51 del Reglamento Hipotecario y 9 de la Ley Hipotecaria.

III. Resuelvo:

Primero. Suspender la inscripción por el siguiente defecto:

– No constar en la escritura que se pretende inscribir, los linderos, ni superficie de la plaza de aparcamiento n.º 31.

El Artículo 51 del Reglamento Hipotecario, dice:

“Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:

Tercera. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales.

El Artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dice:

“El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.”

Segundo. Notificar la presente calificación al presentante de conformidad con el Artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Por todo ello Don Antonio José Castillo Folch, Registrador del Registro de la Propiedad de Reus Número Uno, suspende la inscripción sobre la finca indicada, en base a los argumentos jurídicos antes expuestos.

IV. Contra el presente acuerdo de calificación del Registrador (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio José Castillo Folch registrador/a de Registro Propiedad de Reus 1 a día trece de abril del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ángel María Doblado Romo, notario de Tarragona, interpuso recurso día 24 de mayo de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Expongo

Primero. Que en fecha dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, con el número de protocolo 522, autorice una escritura de compraventa de una plaza de aparcamiento (...)

Segundo. Que dicha escritura fue calificada negativamente por el Registrador de Reus número 1, según nota de calificación de fecha trece abril de dos mil veintitrés (...) Fue debidamente notificada a este notario por correo certificado con acuse de recibo en fecha veinticinco de abril de dos mil veintitrés

Tercero. Que dentro del plazo legal establecido al efecto de un mes desde conocimiento de la calificación negativa interpongo recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el cual fundamento en base a siguientes

Hechos:

Primero. La escritura en cuestión es una compraventa de plaza de aparcamiento integrada en una división horizontal constituida en su momento hace años y que se configura como una cuota indivisa del 1,329 por ciento del total espacio destinado a aparcamiento y trasteros de la planta sótano de un edificio, y que se concreta en la plaza de aparcamiento número 31.

La plaza tiene referencia catastral propia específica y viene señalada como la plaza 31.

La nota de calificación reza que en la escritura no constan, ni linderos ni superficie de la citada plaza y se limita a reproducir, parcialmente, dos preceptos legales; los artículos 9 de la ley hipotecaria y 51 del reglamento hipotecario.

Fundamentos jurídicos:

Primero. El motivo principal del recurso es la solicitud al centro directivo que aplique la doctrina emanada de su resolución de fecha 5 de febrero de 2.018, de la cual basta con citar el apartado 3 in fine de sus fundamentos de derecho, que dice literalmente:

“Es decir, no existe obstáculo/o que impida la inscripción de la venta de la cuota así como su asignación a una plaza, sin perjuicio de que la descripción territorial de la misma y sus linderos deban ser suspendidos, (...)”

De todos es sabido la problemática de estas plazas de aparcamiento por cuotas y raramente se observan ya defectos como el indicado por el Sr. Registrador.

Se plantea desde hace años la necesidad o no de incorporar plano y lindes de las cuotas (plazas) y la posibilidad de hacerlo sin concurso de la comunidad de propietarios, discutiéndose tiempo ha si era una comunidad ordinaria o funcional. En ocasiones es frecuente configurar lo anterior con carácter meramente obligacional. La citada resolución supera la doctrina más limitada de la resolución de 14 de febrero de 2.013.

Traigo a colación un texto literalmente copiado y pegado de la conocida página notariosyregistradores.com donde se comenta la citada resolución de 5 de febrero de 2.018. No podría yo explicarlo mejor con mis propias palabras y en un ejercicio de humildad me parece adecuado y honesto citar la fuente.

“En la citada resolución, el centro directivo estima parcialmente el recurso. Comienza por recordar que el artículo 68 RH, en su redacción vigente en 1995, permitía inscribir como fincas independientes las cuotas indivisas uso exclusivo de una plaza de garaje mencionando el número de la plaza, pero sin delimitación de su extensión y linderos. Posteriormente el artículo 53 RH-URB de 4 de Julio de 1997 exigió la determinación de esa superficie y linderos para inscribir como finca independiente la indivisa transmitida.

El cambio de sistema de inscripción finca independiente, de una comunidad ordinaria (con asignación de plaza pen sin delimitación de la misma) a una especial (con delimitación de la plaza y zonas exige el consentimiento de todos los copropietarios, pero ello no debe impedir la inscripción de la transmisión de la indivisa conforme al sistema inicial, suspendiendo la inscripción de las menciones a la delimitación física de la plaza de garaje, para lo que se exigiría el consentimiento de los demás copropietarios.

En definitiva, revocar la calificación en cuanto deniega la inscripción de la transmisión de la cuota indivisa con designación de plaza de garaje pero confirma el defecto en cuanto que suspende la inscripción del uso exclusivo y la delimitación de la plaza de garaje.”

La nota de calificación se limita a expresar como defecto la ausencia de linderos y de superficie, como si no hubiera más opciones jurídicas para esta casuística. Ni siquiera se hace mención del art. 68 del reglamento hipotecario, que trata específicamente la inscripción de las plazas de aparcamiento y cuya interpretación y doctrina y posibilidades es pacífica.

Ahondando un poco más, no alego en este recurso ausencia de motivación en la nota ni falta de argumentación jurídica por cita rutinaria de preceptos legales. Seamos francos: entiendo perfectamente lo que califica el Sr. Registrador y no vulnera mi defensa de la escritura; pero ciertamente sí echo en falta un cierto ánimo pedagógico (el cual por regla general si es muy común en el cuerpo, está muy presente en las calificaciones y se agradece mucho por los notarios, o al menos, yo lo hago) y, quizá, un poco de cariño o vocación de servicio público en la nota.

Todo lo anterior me obliga a traer a colación el comentario a la indicada resolución y las diferentes opciones de inscripción de plazas, para poder explicar al centro directivo negro sobre blanco y dejar claro que en el momento de otorgar la escritura como notario autorizante conocía las diferentes opciones y que la ausencia de plano y lindes era sabida y querida, precisamente porque añadirlos podría haber resultado arbitrario o en perjuicio de tercero, al no proceder del título previo. No estamos ante una omisión de un requisito obligado. Por eso mismo se enfocó la escritura como se hizo: simple venta de cuota indivisa con simple identidad de la plaza; que eso era algo seguro.

Y es que la escritura no brilla por su excelencia descriptiva de la plaza, pero el centro directivo acierta plenamente con su doctrina porque permite conciliar la situación fáctica existente en estos casos, que se cuentan por cientos de miles en todo el Estado, con la realidad social-jurídico-económica de su transmisión, incluso mortis causa, y permite dar cobijo a los propietarios en la fortaleza jurídica del registro de la propiedad, sin que deban quedar expulsados y desprotegidos por causa de configuraciones jurídicas que el común ciudadano desconoce y cuyos requisitos muy difícilmente podrían cumplirse.

Otras cuestiones no menores.

1. Se solicita del centro directivo el acceso al informe del Sr. Registrador y el estricto cumplimiento del principio de contradicción que inspira todo procedimiento administrativo (y el recurso gubernativo lo es, R. 10 de Noviembre de 2006, R. 13 de Noviembre de 2006) en relación y bajo el amparo del art 24 de la CE, a los efectos de evitar indefensión de parte, R, 4 de abril de 2019, y la Ley de Procedimiento Administrativo Común 39/2.015; haciendo expresa reserva de hacer valer la citada indefensión en sede judicial.

2. Se salvaguarda el ejercicio de las acciones procesales y/o judiciales oportunas y la del notario que suscribe para la defensa de mi legítimo interés en defender mi trabajo.

3. Se solicita del centro directivo que en caso de estimar el presente recurso sea sin coste para el notario que suscribe y para los otorgantes del documento.

Tiene declarado el centro directivo que no procede imposición en costas al modo de los procedimientos judiciales: no lo pido yo en este acto; pero, cuando menos, permítaseme solicitar que el ejercicio legítimo de la discrepancia de la calificación registral, cuando sea estimada, no suponga coste ni para el notario que defiende su obra

y su título ni para los ciudadanos; y todo ello sin que proceda ahora entrar a valorar yo ahora lo que supone en términos de tiempo (que es lo más valioso que un ser humano puede ofrecer a los demás) o lo chocante de tener que acudir en auxilio al centro directivo para que el Sr. Registrador aplique sus resoluciones.

Final. Por lo expuesto, suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que teniendo por presentado este escrito con los documentos y copias que se acompañan, se sirva admitirlo, y se tenga por formulado recurso gubernativo revocando la nota de calificación y ordenando se practique la inscripción oportuna.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que consideraba que el recurso había sido interpuesto fuera del plazo legalmente establecido, ya que según resultaba del informe de estado de envío de la calificación negativa emitido por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Servicio de Atención a los Registros de la Propiedad-Servicio de Sistemas de Información, de fecha 31 de mayo de 2023, que aportaba, la calificación negativa fue enviada a los Servicios Notariales, para su entrega al notario de Tarragona, Ángel María Doblado Romo, el día 13 de abril de 2023, resultando los acuses de entrega de ese envío telemático sin error alguno, y que en fecha 18 de abril de 2023, a las 15:57:49 horas, se recibió en el Registro de la Propiedad el acuse fehaciente de lectura por parte del notario, con la validación correcta de la firma digital del mismo, mientras que el escrito de recurso tuvo entrada en el Registro de la Propiedad el día 24 de mayo de 2023, cuando ya había transcurrido más de un mes desde la notificación de la calificación negativa, entendiéndose que procedería, en consecuencia, la inadmisión del recurso por extemporáneo, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 19 bis, 248, 322, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 y 68 del Reglamento Hipotecario; 14, 30 y 40 y siguientes y la disposición final cuarta de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 53 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 Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998, 19 de julio y 5 de diciembre de 2011, 14 de febrero, 19 de abril y 10 de diciembre de 2013, 23 de junio de 2014, 26 de febrero, 21 de abril y 16 de julio de 2015, 27 de enero de 2016, 23 de octubre y 20 de noviembre de 2017, 5 y 15 de febrero de 2018 y 13 de marzo y 30 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de octubre de 2020 y 18 de octubre de 2021.

1. Como cuestión de procedimiento que procede analizar en primer lugar, debe decidirse si el presente recurso se ha interpuesto dentro de plazo, toda vez que el registrador alega en su informe que la notificación de la calificación negativa al notario autorizante se realizó por vía telemática el día 13 de abril de 2023 y que con fecha 18 de abril de 2023 se recibió en el Registro de la Propiedad el acuse fehaciente de lectura por parte del notario autorizante, por lo que considera que el recurso es extemporáneo por haberse interpuesto el día 24 de mayo de 2023, transcurrido más de un mes desde dicha notificación.

El notario recurrente afirma en su escrito de recurso que la nota de calificación le fue notificada por correo certificado con acuse de recibo en fecha 25 de abril de 2023.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

El apartado último del mismo artículo determina que «el cómputo de los plazos a los que se refiere el presente capítulo se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común». Actualmente, esta remisión debe entenderse hecha a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, como resulta de la disposición final cuarta de esta última.

Por su parte, el artículo 30.4 de la Ley 39/2015 establece que «si el plazo se fija en meses o años, éstos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes», y según el apartado 5 del mismo artículo «cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente».

3. En el supuesto de este expediente, según informe emitido por el Servicio de Sistemas de Información del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, al que a su vez se remite el informe del registrador de la Propiedad, una vez examinados los datos contenidos en la base de datos del programa informático de gestión del Registro de la Propiedad de Reus número 1, resulta que la notificación telemática de la nota de calificación negativa fue enviada a los Servicios Notariales, para su entrega al notario correspondiente, y ahora recurrente, don Ángel María Doblado Romo, el día 13 de abril de 2023, resultando los acuses de entrega de ese envío telemático sin error alguno, y que con fecha 18 de abril de 2023 a las 15:57:49 horas se recibió en el Registro de la Propiedad el acuse fehaciente de lectura por parte del citado notario, con la validación correcta de la firma digital del mismo. Por lo tanto, si se considera como fecha de la notificación al recurrente el día 13 de abril de 2023, conforme a las anteriores reglas el plazo de interposición del recurso finalizó el día 15 de mayo de 2023 (los días 13 y 14 eran inhábiles), y si se considera como fecha de la notificación el día 18 de abril de 2023, fecha en que se recibió en el Registro acuse de recibo por parte del notario de la notificación, de lo cual queda constancia por medio de su firma electrónica reconocida, el plazo de interposición del recurso finalizó el día 18 de mayo de 2023.

Dado que el escrito de recurso tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Reus número uno, también por vía telemática, el día 24 de mayo de 2023, en ambos casos ha transcurrido más de un mes desde la notificación y por tanto en principio debería declararse su extemporaneidad y proceder a su inadmisión.

4. Sin embargo, el notario recurrente alega en su escrito de recurso que la calificación negativa fue debidamente notificada al mismo por correo certificado con acuse de recibo en fecha 25 de abril de 2023. El registrador explica en su informe que la calificación fue notificada por vía telemática con firma electrónica reconocida al notario autorizante el día 13 de abril de 2023 y que se recibió en el Registro de la Propiedad el día 18 de abril de 2023 acuse de recibo de su lectura fehaciente por parte del notario también con firma electrónica reconocida –lo cual acredita por medio del mencionado informe del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que aporta, así como por medio de copia del asiento de presentación de la escritura calificada, a cuyo margen constan sendas notas de fechas una 13 de abril de 2023, según la cual calificado el documento, se suspende su inscripción por observarse el defecto de falta descripción de la cuota de parking, y otra 18 de abril de 2023, según la cual constando acuse electrónico de la notificación telemática de la calificación, se prorroga el asiento por sesenta días hábiles conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria–, y que además, y para mayor seguridad, aunque la notificación de calificación negativa ya se había realizado telemáticamente, se le envió al mencionado notario copia de la misma por correo certificado el día 21 de abril de 2023, siendo esta entregada en la Notaría de don Ángel María Doblado Romo el día 25 de abril de 2023.

El hecho de que el notario recurrente afirme que no tuvo conocimiento de la calificación negativa hasta el momento en que recibió la notificación de la misma por vía de correo ordinario con acuse de recibo el día 25 de abril de 2023, que si se considerase como la fecha de notificación al notario de la calificación, supondría que el recurso habría sido interpuesto dentro del plazo de un mes, determina que surjan dudas acerca del momento en que se ha de considerar efectuada la notificación –el hecho de que se recibiese una notificación por correo ordinario que no era necesario hacer, pues bastaba con la previa notificación por vía electrónica ex artículo 112 de la Ley 24/2001, hace que se convierta en razonable la posibilidad de que el notario autorizante no tuviese conocimiento de la calificación negativa hasta que recibió esta notificación por correo ordinario–, dudas que a su vez conducen, en aplicación del principio «in dubio pro actione», a la admisión del recurso, a lo cual se unen razones de economía procesal, ya que una nueva presentación del título seguida de la misma calificación podría conducir al mismo recurso.

5. La cuestión de fondo que se plantea en el expediente es si es necesario o no, para la inscripción de una compraventa del dominio de una participación indivisa de finca destinada a aparcamientos y trasteros que se concreta en una determinada plaza de aparcamiento identificada con un número, que se describa dicha plaza de aparcamiento.

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, impone, para los supuestos de transmisión de una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, que se incluya 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».

La especificación de estos datos, incluida la descripción correspondiente a los elementos comunes, como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 5 de diciembre de 2011, es una exigencia de claridad registral impuesta por el citado artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997 cuando se opte por esa modalidad de comunidad prevista en el mismo, que entronca con 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.

En este sentido, este Centro Directivo ha señalado reiteradamente (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).

Por lo tanto, habiéndose omitido en este caso en el título calificado la descripción pormenorizada de la plaza de aparcamiento cuyo uso y disfrute exclusivo se asigna a la participación indivisa de finca transmitida, con fijación de sus linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil –sin que conste tampoco en el mismo la descripción de los elementos comunes del local destinado a aparcamiento en que aquella se ubica, que delimitan de modo excluyente los espacios susceptibles de ser usados de forma privativa por los titulares de las plazas de aparcamiento, aunque nada se ha expresado acerca de

ello en la nota de calificación—, 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 del registrador.

6. Es necesario precisar que no es posible aplicar en este caso la solución apuntada en la Resolución de 5 de febrero de 2018 de la inscripción de la venta de la cuota indivisa con asignación a la misma de número de orden de la plaza de aparcamiento, sin incluir una descripción de ésta, ya que en el supuesto de este expediente, la comunidad en régimen de propiedad horizontal del que forma parte el local se constituyó en el año 2005, varios años después por tanto de la aprobación del Real Decreto 1093/1997, con las consecuencias que ello supuso y que seguidamente se analizan, mientras que el caso de aquella Resolución, el local sobre el que se produjo la transmisión quedó configurado dentro de un edificio sometido a un régimen de propiedad horizontal en el año 1995, estableciéndose un determinado número de plazas de aparcamiento y un croquis de distribución al tiempo del otorgamiento de la escritura de obra nueva y división horizontal, y en años sucesivos se procedió a la enajenación de varias cuotas del indicado garaje, adscribiendo cada una de ellas a una plaza de aparcamiento concreta, pero sin especificar la superficie en que ello quedaba concretado.

Teniendo en consideración el artículo 68 del Reglamento Hipotecario en la redacción vigente en dicho momento temporal, la operación resultaba perfectamente ajustada a Derecho, al señalar el citado precepto que «la inscripción de una transmisión de una cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos, que lleve adscrito el uso de una o más plazas determinadas, podrá practicarse en folio independiente que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota».

Esta configuración de los garajes, si bien ofrecía ciertas dudas de seguridad en cuanto a la correcta distribución de las plazas y la existencia de espacio suficiente para ellas, permitía un tráfico jurídico dotado de rapidez y con ciertas garantías. Estos problemas, sin embargo, fueron resueltos con la publicación 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, que se propuso regular la figura analizada de manera más exhaustiva y así exigió en su artículo 53.b), como hemos visto, la descripción pormenorizada de las zonas determinadas de aparcamiento cuyo uso y disfrute exclusivo se atribuya a una determinada cuota indivisa de la total finca, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes. Resulta, de esta manera, un régimen más elaborado y complejo que el de la mera transmisión de cuota con asignación de plaza de garaje, pero sin especificar la superficie atribuida y sus linderos.

Este artículo 53.b) del Real Decreto 1093/1997 lógicamente no es aplicable a supuestos anteriores a la entrada en vigor de este, siempre que no se pretenda la atribución de uso regulada en el precepto, esto es, si la inscripción queda limitada a la cuota indivisa, aunque no es el caso de este expediente, donde la división horizontal se constituyó en el año 2005.

Tampoco será aplicable a aquellos casos, aun posteriores a su entrada en vigor, en que las participaciones indivisas de la finca destinada a garaje se hayan transmitido sin atribución del uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, pero no existe constancia en este caso de que así haya sucedido ni se ha alegado esta circunstancia por el notario recurrente —de hecho, ni siquiera resulta de los estatutos de la propiedad horizontal la posibilidad de venta por el promotor de cuotas indivisas del local destinado a garaje con asignación a las mismas del uso y disfrute exclusivo de determinadas plazas de aparcamiento, sin que proceda analizar si es preciso o no en este caso el consentimiento de los titulares de las restantes cuotas indivisas, copropietarios del local, para poder realizar dicha asignación, ya que no se ha considerado defecto por el registrador en su calificación—.

7. Por último, con relación a la solicitud en su escrito por parte del notario recurrente de acceso al informe del registrador, no resulta relevante para la resolución de este expediente si procede o no dicho acceso, pues no está previsto en la regulación que contiene la legislación hipotecaria del recurso contra la calificación negativa del registrador ante esta Dirección General el traslado de dicho informe al recurrente con anterioridad a la resolución de este.

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

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, 28 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.