

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4613** *Resolución de 3 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una cuota indivisa de un local en planta baja que se concreta en el uso exclusivo y excluyente de garaje y trastero.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Badía Escriche, notario de Valencia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 8, doña Marta Gozalbes Fernández de Palencia, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una cuota indivisa de un local en planta baja que se concreta en el uso exclusivo y excluyente de garaje y trastero.

Hechos

I

Mediante escrituras públicas otorgadas por don Francisco Badía Escriche, notario de Valencia con los números de su protocolo 2.760, 2.923, 3.055, 3.060, 3.092, 3.113 y 3.114 de 2024, la sociedad «Aparta Vending Derechos, S.L.» transmitía a distintos particulares cuotas indivisas del local en planta baja sito en Valencia, finca registral número 10.822 del Registro de la Propiedad de Valencia número 8. En dichas escrituras de compraventa, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 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, se describió la cuota que se asignaba a cada trastero o garaje, con su número de orden, la superficie útil, la superficie construida, sus linderos, los elementos comunes con su descripción, así como la expresa manifestación de que cada titular de la cuota adquirida, con relación a los elementos comunes: «no podrá ser usado de forma privativa (...)». Asimismo, se protocolizaba un plano del local, donde aparecía grafiado los cuartos trasteros o plazas de garaje transmitidos, el acceso a los mismos y los pasillos distribuidores. Dichas escrituras se calificaron negativamente el día 12 de diciembre de 2024, requiriendo una descripción más pormenorizada de los elementos comunes de la comunidad funcional que no podían suplirse con el plano incorporado, así como que no se haga constar en la descripción la superficie construida «con repercusión de elementos».

La registradora de la Propiedad en su calificación reconocía que «la presente venta revela la intención de construir una comunidad funcional por razón de su destino», es decir, una comunidad esencial en la que la cuota de propiedad correspondiente a cada comunero reflejaba la extensión y medida de su participación en la propiedad común e implicaba la atribución de un uso exclusivo sobre una porción del local, en este caso un trastero.

Para subsanar dichos defectos, el notario recurrente otorgó diligencias de subsanación de cada una de las compraventas en las que se completaba la descripción de las partes indivisas vendidas, se completaba la descripción de los elementos comunes y se suprimía en la descripción toda referencia a la superficie construida con repercusión de los elementos comunes.

Dicha diligencia de subsanación se calificó negativamente el día 18 de febrero de 2025 al considerar la registradora que no se describían pormenorizadamente los elementos comunes, estableciendo nuevos defectos no reflejados en la calificación anterior, como eran: que se producía un cambio de uso no autorizado, por lo que deberían darse cumplimentado a los requisitos urbanísticos legalmente exigibles para el uso que se destinaba, y la necesidad de acreditar el consentimiento de la comunidad de propietarios del edificio, al ser el cambio de uso a garaje una «actividad molesta», incluida en la prohibición legal del artículo 7.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

La mercantil «Aparta Vending Derechos, S.L.» otorgó una escritura complementaria autorizada el día 15 de mayo de 2025 por el propio notario de Valencia, don Francisco Badía Escriche, con el número 1.099 de protocolo en la que se acompañaba certificado expedido por arquitecto donde se contenía una descripción pormenorizada y extensa de los elementos comunes, «informe de compatibilidad urbanística» emitido por el Ayuntamiento de Valencia y «licencia de actividad económica», así como prestaba el consentimiento de todos los titulares y partícipes integrantes de la comunidad funcional.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Valencia número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura otorgada en Valencia el 31/10/2024 ante el notario don Francisco Badía Escriche.

N.º 2760/2024 de protocolo.

Asiento 1249 del Diario 2024 de fecha 04/11/2024.

Calificado el documento que precede, por lo que resulta del mismo y de los asientos del Registro, se suspende la inscripción del mismo de conformidad con los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Se presenta escritura junto con diligencia de subsanación y escritura complementaria, por la que Aparta Vending Derechos SL vende a J. R. V. y M. C. L. M, una participación indivisa de un entero y ochenta centésimas por ciento –1'80%– que da derecho al uso exclusivo y excluyente del cuarto trastero señalado con el número seis, cuyas características son las siguientes: cuarto trastero en planta baja, señalado con el número seis. Mide una superficie útil de tres metros, ochenta y un decímetros cuadrados, construida de cuatro metros, treinta decímetros cuadrados y linda: frente, pasillo de acceso a los cuartos trasteros y cuarto trastero número cinco; derecha entrando, el cuarto trastero número cinco; izquierda, el cuarto trastero número siete; y fondo, linde general del edificio. De la siguiente finca: 1) Urbana: Local comercial en calle (...) número 10822 de Valencia 3.^a B Afueras.

Se acompaña:

- Diligencia de Subsanción de fecha 20 de octubre de 2024 de la que resulta que se crea una comunidad funcional de plazas de garaje y trasteros.

- Escritura complementaria otorgada ante el mismo Notario el 15 de mayo de 2025, número 1099 de protocolo, en la que se describen los elementos comunes, se justifica el cambio de uso aportando Informe de Compatibilidad Urbanística y Licencia de Actividad Económica emitidos por el Ayuntamiento de Valencia, y se justifica el consentimiento de los propietarios de las plazas de aparcamiento y trasteros vendidos mediante distintas diligencias de ratificación.

Se observa lo siguiente:

1. La certificación del arquitecto recoge solo la descripción de los elementos comunes. Deberá aportarse certificado de técnico competente acreditativo de la

finalización de obra con el cambio de uso en fecha determinada, debidamente visado, y legitimada notarialmente la firma, así como la declaración responsable de obras de fecha 24 de abril de 2024, congruente con la documentación que se aporte.

2. El informe municipal de compatibilidad urbanística es una copia carente de firma verificable que carece de carácter fehaciente, lo que deberá subsanarse.

3. Se solicita que se aporte la preceptiva declaración responsable ambiental.

4. La finca objeto de cambio de uso carece de referencia catastral. En relación con la documentación incorporada no es posible apreciar si viene referida a la finca objeto de la escritura. Además, se aprecia discrepancia en las referencias catastrales que se recogen en la documentación final de obra del arquitecto y la de la documentación municipal incorporada; copia de informe municipal de compatibilidad urbanística y comunicación del ayuntamiento de Valencia de 3 de Octubre de 2024, del servicio de actividades económicas, por lo que se tienen dudas acerca de la finca a la que vienen referidas y su correspondencia con la de la escritura, y por tanto, la finca sobre la que se ha ejecutado el cambio de uso. Deberá aportarse acto municipal expreso de conformidad con el cambio de uso del que resulte indubitado la finca a la que se refiera.

5. Deberá recabarse el consentimiento de la comunidad de propietarios del edificio de conformidad con los fundamentos de derecho que se dirán a continuación.

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, art. 45 y siguientes.

Art. 232 y ss Decreto Ley 18/2021, de 18 de junio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, en relación con la disposición adicional cuarta.

Art. 28 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 9 y 20 LH. Principio de especialidad, tracto sucesivo.

Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana, arts. 66 y 67.

La STS de 23 de febrero de 294 considera que el cambio de uso a plaza de garaje no es posible, aunque no esté expresamente prohibida en los estatutos, por ser el aparcamiento de vehículos una actividad molesta incluida en la prohibición legal del artículo 7.2 de la LPH que dispone lo siguiente; 2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El cambio de uso de un inmueble es equiparable a la declaración de obra nueva y, en consecuencia, como esta, requiere para su inscripción el cumplimiento de los requisitos urbanísticos pertinentes. En este sentido RDGSJFP de 12 de septiembre de 2019,

RDGSJFP de 25 de Noviembre de 2024.

Resolución DGRN de 11 de abril de 2019, que resume la doctrina de la DGRN en esta materia, declarando: “Este Centro Directivo tiene declarado por un lado que la finalidad de intervención del técnico es avalar la correspondencia entre la obra que se pretende inscribir y la autorizada por la licencia (Resoluciones de 4 de febrero de 1994, 26 de febrero de 1996 y 16 de febrero y 7 de marzo de 2012) y por otro que dicha correspondencia es una cuestión de hecho cuya acreditación corresponde establecer al técnico (Resoluciones de 1 de marzo de 2003, 8 de septiembre de 2004 y 2 de julio de 2009)”.

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción del documento presentado por el defecto subsanable señalado.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...).

Valencia, La Registradora Marta Gozalbes Fernández de Palencia Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Gozalbes Fernández de Palencia registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia número ocho a día tres de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Badía Escriche, notario de Valencia, interpuso recurso el día 3 de agosto de 2025 mediante escrito y en base en las siguientes alegaciones:

«Expone:

I. Que mediante escrituras de compraventa por mí autorizadas con los números de protocolo 2.760, 2.923, 3.012, 3.055, 3.060, 3.092, 3.1 13, y 3.114 del año 2024, la mercantil “Aparta Vendig Derechos S.L.” procedió a vender a distintos particulares unas cuotas indivisas, que se concretaban en el uso exclusivo y excluyente sobre unas plazas de garaje y trasteros, del local en planta baja que forma parte del edificio sito en Valencia, en la calle (...) finca registral 10.822 del Registro de la Propiedad n.º 8 de Valencia.

II. Que en dichas escrituras de compraventa, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 del Reglamento Hipotecario y el artículo 53 b del Real Decreto 1093/1997, se describió:

1. La cuota que se asignaba a cada trastero o garaje, con su número de orden.
2. La superficie útil.
3. La superficie construida.
4. Los linderos.
5. Los elementos comunes con su descripción.
6. La expresa manifestación de que cada titular de la cuota adquirida, con relación a los elementos comunes:... “no podrá ser usado de forma privativa...”.
7. Se protocolizó para una mejor identificación, un plano del local, donde aparece grafiado el cuarto trastero o plaza de garaje transmitidos, el acceso a los mismos y los pasillos distribuidores.

III. Que, presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad, se calificó negativamente el 12 de diciembre de 2024, se suspendió la inscripción, alegando una serie de defectos que resumidamente son:

1. Se exige una descripción más pormenorizada de los elementos comunes de la comunidad funcional que no pueden suplirse con el plano incorporado.
2. Que no se haga constar en la descripción la superficie construida “con repercusión de elementos”.

Pero, lo relevante es que la Registradora en su propia calificación, dice que “La presente venta revela la intención de construir una comunidad funcional por razón de su destino, es decir una comunidad esencial en la que la cuota de propiedad correspondiente a cada comunero refleja la extensión y medida de su participación en la propiedad común e implica la atribución de un uso exclusivo sobre una porción del local, en este caso un trastero”; aunque en un párrafo posterior habla de “subcomunidad”, cuando dice “...ya mediante la constitución de la subcomunidad en un título *ad hoc*...”, pareciendo confundir ambas instituciones.

IV. Para subsanar dichos defectos, autorizo Diligencias de Subsanación de cada una de las compraventas en las que:

- Se completa la descripción de las partes indivisas vendidas.
- Se completa la descripción de los elementos comunes.
- Se suprime en la descripción toda referencia a la superficie construida con repercusión de los elementos comunes.

V. Dicha diligencia de subsanación se volvió a calificar negativamente, el 18 de febrero de 2025, entendiendo a juicio de la Registradora que no se describían pormenorizadamente los elementos comunes, y se incorporan nuevos defectos no reflejados en la calificación anterior, como son:

1. Que se produce un cambio de uso no autorizado, por lo que deberán darse cumplimentado a los requisitos urbanísticos legalmente exigibles para el uso que se destina.

2. Deberá recabarse el consentimiento de la Comunidad de Propietarios del Edificio, al ser el cambio de uso a garaje, una “actividad molesta”, incluida en la prohibición legal del art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Estos dos nuevos defectos alegados, constituyen a mi juicio un claro supuesto de “*non reformatio in peius*” principio procesal que trata de garantizar la tutela judicial efectiva y el derecho a la defensa, pues la resolución de un recurso, no puede empeorar la situación inicial del recurrente, produciéndose una incongruencia procesal. Este principio está consagrado en el ámbito jurisdiccional por numeradas sentencias, entre ellas la STC del 24 de abril de 2019, y en el ámbito administrativo se recoge en el artículo 119.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común, que entiendo deben ser aplicadas también a las calificaciones registrales, que han de ser “unitarias” y “completas”.

VI. A pesar de todo lo anterior, la administradora de la mercantil “Aparta Vending Derechos S.L.”, otorga una escritura complementaria autorizada por mí el día 15 de mayo de 2025 con el número 1.099 de protocolo en la que:

- Se aporta certificado expedido por Arquitecto donde se contiene una descripción pormenorizada y extensa de los elementos comunes.
- Para justificar los requisitos urbanísticos legalmente exigibles, se aporta: “Informe de Compatibilidad Urbanística” emitido por el Ayuntamiento de Valencia y “Licencia de Actividad Económica”.
- Se presta el consentimiento de todos los titulares y partícipes integrantes en la comunidad funcional, compareciendo en la escritura todos los propietarios de las cuotas indivisas vendidas, y apoderando a la Administradora Única de Aparta Vending Derechos SL, para que por si sola pueda otorgar escrituras de subsanación, rectificación, o aclaración hasta lograr la inscripción en el Registro de la Propiedad.

VII. Esta escritura complementaria vuelve a ser objeto de una tercera calificación negativa por parte de la señora Registradora, de fecha 3 de julio de 2025, quien aparte de alegar una serie de defectos de carácter formal, incumpliendo otra vez el principio procesal “*non reformatio in peius*” alega uno nuevo: que se aporte la “Declaración de Responsabilidad Ambiental del Ayuntamiento de Valencia”.

VIII. Todos esos nuevos defectos van a ser subsanados en una nueva escritura complementaria, ya que la mercantil Aparta Vending Derechos SL, solicitó con carácter previo al Ayuntamiento de Valencia, todas las licencias, informes y permisos que exige la legalidad urbanística. Pero el objeto de este recurso gubernativo es determinar si es necesario o no el consentimiento de la Comunidad de Propietarios del edificio, consentimiento que exige la Registradora y en el que no está de acuerdo el Notario

recurrente, a cuyo efecto interpone el presente Recurso Gubernativo en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

Argumentos de legalidad ordinaria.

Primero. Como bien afirma la Registradora en su primera calificación, nos encontramos ante un supuesto de comunidad funcional siendo la voluntad del propietario único del local, la de constituir tal Comunidad de plazas de garajes y trasteros con arreglo a la licencia obtenida, para su posterior venta por cuotas indivisas con arreglo al art. 68 del RH. Esta comunidad se rige por las normas contenidas en el RD 1093/1997 de 4 de Julio, concretamente el art. 53.b), cuyos requisitos se cumplen en la descripción de las cuotas indivisas contenidas en las sucesivas escrituras de compraventa.

En estos casos, no se precisa el consentimiento del resto de propietarios del edificio, porque, ni se modifica el título constitutivo de la Propiedad Horizontal y además, porque como expresamente se recoge en las citadas escrituras, al describir los elementos comunes,... “no podrá ser utilizado de forma privativa por el titular del cuarto trastero/garaje, el pasillo por el que se accede a los mismos, así como la zona de circulación y maniobra de acceso a las plazas de aparcamiento.”, es decir los propietarios de las cuotas indivisas adquiridas no disponen en régimen de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes que son independientes y diferenciados respecto de otros de la misma propiedad horizontal, ya que si así lo hicieran, nos encontraríamos en el caso de una subcomunidad o subdivisión horizontal, supuesto contemplado en la letra d) del art. 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, y el art. 8.5.º de la Ley Hipotecaria, y para cuya constitución si que es necesario el acuerdo de la Comunidad de Propietarios.

Por lo tanto, en este caso, la comunidad funcional se constituye sobre un concreto elemento privativo, cuya descripción coincide con la que figura en los folios registrales, conservando su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal, por lo tanto no se altera en modo alguno los restantes elementos privativos, ni los elementos comunes o estructurales del edificio en general, por lo que no se modifica en modo alguno el título constitutivo de la Propiedad Horizontal.

Lo expuesto es consolidada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en concreto las resoluciones de 27 de mayo de 1983, 22 de febrero de 2017, 18 de octubre de 2021, y la más reciente de 4 de noviembre de 2024.

Segundo. El cambio de uso a garaje, ni está prohibido por Ley, ni está expresamente prohibido en los Estatutos, ni implica *per se*, perjuicio a las condiciones de seguridad de un edificio o de incumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal. Es más, el destino del local a garaje es inherente a la funcionalidad propia del inmueble y a la convivencia de los vecinos, y su uso está previsto por las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento, cuya licencia ha sido concedida por acto expreso. Todo ello salvo que se demuestre lo contrario en el correspondiente procedimiento judicial.

Así sucedió en la sentencia a la que “parece” referirse la segunda calificación negativa del Registro de la Propiedad no 8 de Valencia, ya que no la cita correctamente, “la STS de 23 de Febrero de 294” siendo que “pudiera estar refiriéndose” a la STS núm. 239/2024, de fecha 23/02/2024 (...) En dicha sentencia, tras ejercer la comunidad una acción de cesación del uso de un trastero como garaje, consideró que en el caso concreto enjuiciado si había merma de la seguridad del edificio, porque se probó la existencia de licencia concedida para un máximo de 26 garajes, de modo que el uso ilegítimo de uno de los trasteros como garaje, pasando a ser 27, si se consideró, para ese caso concreto, que incumplía las condiciones de la licencia municipal, y contravenía las disposiciones generales sobre actividades molestas y peligrosas del art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Pues bien, en este caso, la Señora Registradora, a mi juicio, hace una interpretación extensiva del artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, al entender que el aparcamiento de vehículos es una actividad “molesta” en los términos del Reglamento de

Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas del año 1971, supuesto no contemplado en dicha ley, ni en las Ordenanzas Municipales. Interpretación extensiva que en nuestro ordenamiento jurídico está restringido a jueces y tribunales, como lo hace la supuesta sentencia del TS de fecha indeterminada, (sic) 23 de febrero de 294, que alega la Sra. Registradora para un caso concreto, no pudiendo extenderse a otros supuestos.

Por todo ello, a mi juicio, la Sra. Registradora, está haciendo “juicios de valor”, excediendo del ámbito de la calificación del art. 18.1 de la Ley Hipotecaria, calificación llamada por algún sector doctrinal como “expansiva” o “creativa”, excediendo a sus competencias el poder creador de naturaleza jurisdiccional, que en nuestro ordenamiento jurídico corresponde por imperativo constitucional (art 117 CE), y legal (art. 1.6 Código Civil) exclusivamente a Jueces y Tribunales.

Segundo. Argumento “*ad maiore ad minus*”.

Los Estatutos de la Comunidad constan inscritos en el Registro de la Propiedad, y contienen un único artículo, que transcrito literalmente dice: “Los propietarios de los locales comerciales sitos en la planta baja, podrán agruparlos, distribuirlos o segregarlos en cuantos locales tengan por conveniente, redistribuyendo entre los nuevos locales el porcentaje que ahora se les asignan en los elementos comunes, incluso unirlos o comunicarlos entre sí, o con las fincas colindantes, todo ello libremente y sin necesidad de intervención de los condueños de las restantes partes de este edificio”.

Si bien este artículo de los Estatutos no es directamente aplicable a este caso, de manera indirecta, y, aplicando el criterio lógico de interpretación “*ad maiore ad minus*”, subyace la voluntad fundacional en los Estatutos de la Comunidad de permitir a los propietarios de los locales en planta baja, libertad para decidir su destino, uso y organización.

Tercero. Argumento de reducción al absurdo.

De seguir el criterio de la Sra. Registradora, caeríamos en el absurdo de la necesidad de autorización de la Comunidad de Propietarios, para todo supuesto de aplicación del régimen singular del art. 68 del RH y 53 b) del RD 1903/1997, y huelga decir que dicha exigencia implicaría dejar sin sentido, ni utilidad práctica alguna, el régimen excepcional y especialmente previsto por el legislador para las plazas de garaje y trasteros.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 14 de agosto de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392, 396 y 397 del Código Civil; 3, 8, 9, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria; 1, 2, 3, 5, 7, 10 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 68 del Reglamento Hipotecario; 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 Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1905, 24 de enero de 1964, 3 de febrero de 1982, 27 de mayo de 1988, 24 de diciembre de 1990, 27 de febrero de 1995, 16 de mayo de 2006, 12 de abril de 2007, 10 de enero de 2008, 25 de febrero de 2011, 12 de diciembre de 2012 y de 23 de febrero de 2024; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 1930, 1 de abril de 1981, 18 y 27 de mayo de 1983, 25 de septiembre de 1990, 30 de marzo y 27 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993, 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998, 26 de enero y 6 de mayo de 2002, 26 de mayo y 22

de julio de 2009, 19 de julio, 29 de agosto y 3 y 11 de noviembre de 2011, 14 de febrero de 2013, 14 de febrero de 2014, 16 de julio de 2015, 13 de enero y 4 de abril de 2016, 22 de febrero de 2017, 5 de febrero, 23 de marzo, 26 de junio y 2 de noviembre de 2018 y 13 de marzo, 30 de abril y 19 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 18 de octubre y 16 de noviembre de 2021, 3 de marzo y 18 de julio de 2022, 22 de febrero y 13 de diciembre de 2023 y 4 de noviembre de 2024.

1. El objeto de presente expediente se circunscribe a determinar si para constituir un comunidad funcional en la planta baja de un edificio en propiedad horizontal se requiere el consentimiento de la comunidad de propietarios, siendo éste el único defecto recurrido de las reiteradas calificaciones reseñadas en el anterior relato fáctico, sin realizar este Centro Directivo manifestación alguna respecto del resto de defectos calificados, ni respecto del anormal desarrollo tanto del procedimiento registral como del propio expediente del presente recurso.

2. El artículo 8.5.º de la Ley Hipotecaria, desarrollando el artículo 396 del Código Civil, dispone que se inscribirán como una sola finca (es decir, como finca registral independiente) «los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen», lo que es aplicable también a las «subcomunidades horizontales», y excluye que se puedan configurar como partes integrantes no independientes de una unidad arquitectónica mayor distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente.

La comunidad funcional regulada por los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (relativos a las cuotas indivisas de las fincas registrales destinadas a garaje o estacionamiento de vehículos con asignación de uso exclusivo, y que este Centro Directivo ha extendido únicamente a las fincas registrales destinadas a trasteros –cfr., por todas, la Resolución de 26 de junio de 2018–, por su mismo carácter accesorio respecto de los elementos principales), es una figura que no debe confundirse con la de la subcomunidad o subdivisión horizontal a la que se refiere la letra d) del artículo 2 de la Ley sobre propiedad horizontal y a la que es de aplicación el artículo 8.5.º de la Ley Hipotecaria, distinción que ha tenido ocasión de efectuar esta Dirección General en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones de 19 de julio de 2019, 18 de octubre de 2021 o 13 de diciembre de 2023, entre otras).

Para que exista propiamente la subcomunidad en régimen de propiedad horizontal es necesario que varios propietarios de elementos privativos dispongan en régimen de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes que sean independientes y diferenciados respecto de otros de la misma división horizontal –artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal–, tal como ha reconocido este Centro Directivo en Resoluciones de 22 de febrero de 2017 y 18 de octubre de 2021.

Por el contrario, en el presente caso se trata indudablemente de una comunidad de carácter funcional, por razón de su destino, constituida conforme a los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997 –cfr. Resolución de 27 de mayo de 1983–, y que como tal comunidad o subcomunidad participa de algunas de las características propias de la propiedad horizontal, en cuanto integrada por elementos comunes (zonas accesos, rodamiento, etc.) y otros privativos, susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1990).

3. La sujeción de las comunidades funcionales especiales constituidas ex artículo 68 del Reglamento Hipotecario a las disposiciones de la Ley sobre propiedad horizontal implica que deben aplicarse a las plazas de garaje en que se divide el local, «*mutatis mutandis*» y con las debidas cautelas, las normas y limitaciones que la referida ley impone a los elementos privativos de la división horizontal dada la evidente analogía que entre uno y otros elementos concurren. Tales similitudes han sido reconocidas por el Tribunal Supremo que, en la Sentencia de 24 de diciembre de 1990 afirma, a propósito de la naturaleza jurídica de las plazas de garaje, que «(...) sin lugar a dudas, se

componen de dos elementos perfectamente diferenciados: por un lado, esos planos individualizados y perfectamente delimitados sobre el terreno, cuyos espacios materializados físicamente con esas líneas, como se dice, son susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente y que, como tal, se asignan con la correspondiente titularidad dominical a los respectivos dueños que, por tanto, son propietarios de tales espacios, y, por otra parte, la necesidad de que para que ese uso sea racional y sea adecuado, la existencia de una serie de los clásicos elementos comunes, que se componen, fundamentalmente, por las entradas a las vías públicas, por las viales en el interior que sirven de paso a los vehículos y demás elementos necesarios para el funcionamiento, amén de los instrumentos necesarios como instalación eléctrica, servicios sanitarios, conducciones de toda índole e, incluso, en su caso, aunque no sea tan frecuente, la posibilidad, si es que existan locales superpuestos, de la presencia de elevadores o ascensores; de consiguiente con todo ello, y sin perjuicio de que dicho régimen de propiedad tenga connotaciones con lo dispuesto en los artículos 392 y siguientes del Código Civil en el sentido de que se trata de una comunidad de bienes, ha de advertirse que, básicamente, será, el evento del artículo 396 el que haya de proyectarse al régimen jurídico correspondiente, por cuanto se trata de la existencia de un local o de parte de un local susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que, por tanto, es susceptible, a su vez, de una propiedad separada sobre las partes o plazas en que se divide el mismo así como la copropiedad en elementos comunes que se han expuesto; que ese perfil encaja fundamentalmente con las previsiones del supuesto de hecho a que se contrae el régimen especial de propiedad horizontal es evidente, puesto que al margen de pequeñas diferencias irrelevantes (como las referidas a que, el objeto sobre el que recae este régimen de copropiedad, es de ordinario una superficie o un plano horizontal sobre el terreno frente al común supuesto de que la propiedad horizontal recae sobre un edificio generalmente destinado a viviendas, y con elementales diferencias que pueden provenir porque el objeto de la propiedad separada, en la del primer caso, es un espacio llano delimitado perimetralmente en la superficie para un uso o aparcamiento de un vehículo, mientras que el clásico de la propiedad horizontal, se refiere a pisos o viviendas destinadas a la habitabilidad) el régimen jurídico de derechos y obligaciones aplicable habrá de estar incardinado, en su cotejo homologador, con lo dispuesto en la Ley específica de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 (...)».

Admitida la aplicación de la Ley sobre propiedad horizontal, de ella resulta la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de los elementos privativos del edificio cuando no se menoscabe o se altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o se perjudiquen los derechos de otro propietario (cfr. artículo 7). Ahora bien, toda modificación en la descripción de un elemento privativo, en cuanto exceda de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la ley a su propietario, no podrá llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo de la junta de propietarios –vid. artículos 5, 10.3.b) y 17, reglas cuarta y sexta a octava, de la Ley sobre propiedad horizontal y Resoluciones de 13 de enero de 2016, 23 de marzo de 2018, 16 de noviembre de 2021 y 3 de marzo de 2022, entre otras–.

4. En el presente caso, la descripción del local sobre el que se constituye la comunidad funcional en la escritura objeto de calificación no difiere de la que figura en los folios registrales, por lo que se trata de un asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

La comunidad funcional se constituye sobre un concreto elemento privativo en propiedad horizontal, conservando éste su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la junta de propietarios general. De este modo, no se alteran en modo alguno los restantes elementos privativos ni los elementos comunes o estructurales del edificio en general; tampoco se asigna a las plazas de garaje ninguna cuota en relación con aquellos elementos comunes ni se produce ninguna alteración en

el elemento privativo que exceda de las facultades que a su propietario atribuyen los citados artículos 7 de la Ley sobre propiedad horizontal, 68 del Reglamento Hipotecario y 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997. Por ello, tiene razón el recurrente cuando alega que no se modifica el título constitutivo de la propiedad horizontal.

5. Por último, debe confirmarse que la doctrina emanada de la Sentencia de Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2024, invocada por la registradora, no resulta aplicable para la resolución del presente expediente, al dirimir el amparo de la actuación enjuiciada dentro de los parámetros de la licencia municipal, cuestión no planteada en el escrito de recurso. Efectivamente el Tribunal Supremo estima el recurso de casación al considerar que «atendidos los términos, claros y taxativos, del certificado emitido por la secretaria general del Ayuntamiento de Villena (en el que la funcionaria expone que la licencia fue concedida «única y exclusivamente para 26 plazas de aparcamiento para otros tantos vehículos automóviles, así como para 26 cuartos trasteros») hay que concluir que los recurrentes, al utilizar el espacio destinado a trastero como plaza en la que poder estacionar un segundo vehículo, no solo han añadido, en sentido semejante al de la sentencia 996/2007, de 20 de septiembre, también citada por la recurrente, una plaza de aparcamiento más a las 26 que se describen en el título constitutivo sin el consentimiento de la comunidad, sino que, además, están incumpliendo las condiciones en las que el Ayuntamiento de Villena concedió la licencia de apertura para la actividad de garaje privado en el edificio comunitario.

Por lo tanto, los recurridos hacen algo que no les está permitido y que contraviene las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, que es el modo en el que se sigue expresando, para describir uno de los tipos de actividades no permitidas, el art. 7.2 LPH, precepto legal que, al contrario de lo que considera la Audiencia Provincial, sí resulta de aplicación en el presente caso.

Además, que los recurridos no sean los únicos que aparcen dos vehículos no es óbice a lo anterior ni puede justificar que actúen por la vía de hecho y al margen de las vías legales que están abiertas y a su disposición si consideran que están siendo injustificadamente discriminados o tratados con abuso de derecho por la comunidad, lo que en el presente procedimiento no han planteado en ningún momento».

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación exclusivamente en cuanto al defecto objeto de recurso, concretamente la necesidad del acuerdo de la comunidad propietarios para constituir una comunidad funcional respecto del elemento privativo 58, local en planta baja.

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, 3 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.