

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15527 *Resolución de 13 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Vilanova i la Geltrú n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña María José Gómez Grau, notaria de Vilanova i la Geltrú, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Vilanova i la Geltrú número 2, don Fernando Javier Llopis Rausa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 13 de febrero de 2025 por la notaria de Vilanova i la Geltrú, doña María José Gómez Grau, con el número 501 de protocolo, la entidad «Serveis Vilanova 24H, SL» vendía a don L. A. M. V. la participación indivisa del 5,44% de la finca registral número 16.709 del Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, a la que se le atribuía el uso y disfrute exclusivo de la plaza de aparcamiento para automóvil número 63 y el trastero número 1, la participación indivisa del 1,10% de dicha finca 16.709, a la que se le atribuía el uso y disfrute exclusivo del trastero número 3, y la participación indivisa del 1,10% de la misma finca 16.709, a la que se le atribuía el uso y disfrute exclusivo del trastero número 4.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender la inscripción solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Primero. Con fecha 14/02/2025 se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Vilanova i la Geltrú, escritura autorizada por la notaria de Vilanova i la Geltrú, doña María José Gómez Grau, el 13/02/2025, protocolo 501/2025, en la que la mercantil Serveis Vilanova 24 H SL, vende a L. A. M. V., las participación indivisa de 5,44 de la plaza de aparcamiento número 63 y el trastero número uno; la participación indivisa del 1,10% del trastero número tres y la participación indivisa del 1,10% del trastero número cuatro, de la finca 16.709 de esta demarcación registral. Dicho documento causó el asiento 832 del diario 2025.

Segundo. Consultados los libros del Registro, la finca 16.709 consta descrita como sigue: Entidad número uno. Local en la planta sótano o primera del inmueble sito en esta villa, hoy calle (...) y calle (...) Está destinada a aparcamiento de vehículos de turismo. De la descripción del Registro no resulta que la citada finca este también destinada a trasteros.

Tercero. Asimismo de las normas de comunidad no resulta que pueda atribuirse a las participaciones indivisas separadas y transmitidas, el uso y disfrute de trasteros, sin el consentimiento de la comunidad propietarios, sino solamente el de plazas de aparcamiento.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. 553-23 y siguientes de la Ley 5/2006 de 10 de mayo del libro quinto del Código Civil de Catalunya.

Por todo ello resuelvo

Suspender la inscripción solicitada por los Hechos y Fundamentos de Derecho antes indicados.

Calificación del defecto advertido: Subsanable.

Práctica de la anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable: No se practica por no estar solicitada.

Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante y al Notario autorizante del documento, de conformidad con los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

La anterior nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fernando Javier Llopis Rausa registrador/a accidental de Registro de Vilanova i la Geltrú n.º 2 a día veinte de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María José Gómez Grau, notaria de Vilanova i la Geltrú número 2, interpuso recurso el día 12 de enero de 2026 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Discrepo respecto de la calificación de la Sra. Registradora titular del Registro de la Propiedad número dos de Vilanova i la Geltrú, por los siguientes motivos y fundamentos de derecho:

Primero. Que la expresión del destino que en las normas estatutarias se les dé a los distintos elementos privativos del inmueble es una exigencia para la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad y, en este sentido, el artículo 553-9, apartado a) y b) del Código Civil de Cataluña:

“1. El título de constitución del régimen de propiedad horizontal debe constar en una escritura pública, que en todo caso debe contener:

a) La descripción del inmueble en conjunto, que debe indicar si está terminado o no, y la relación de los elementos, instalaciones y servicios comunes de que dispone.

b) La descripción de todos los elementos privativos, con el correspondiente número de orden interno en el inmueble, la cuota general de participación y, si procede, las especiales que les corresponden, así como la superficie útil, la situación, los límites, la planta, el destino y, si procede, los espacios físicos o los derechos que constituyan sus anexos o vinculaciones...”

Pero esto no supone una limitación de uso o del derecho de propiedad, a menos que expresamente se haya establecido una prohibición; tal y como se ha pronunciado, entre otras, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo civil y Penal, Sec. 1.ª, de 3 de junio de 2011 (SPISENT/645067). La regla general es que existe

libertad para que cualquier comunero pueda destinar su propiedad al uso que estime oportuno, como establece el art. 55336.1 CCCat; lo que incluye, igualmente, el cambio de destino.

En este mismo sentido la Sentencia STSJ Cataluña 74/2018, 13 de septiembre de 2018.

“Como hemos dicho en otras ocasiones, por todas STSJC de 20 de julio de 2015, la regulación actual de la propiedad horizontal viene recogida en Cataluña en el art. 553 del CCCat, aunque el art. 551-2,2 ya dice que la comunidad en régimen de propiedad horizontal se rige por el título de constitución, que debe adecuarse a lo establecido en el capítulo III de la ley.

En este sistema los propietarios de los elementos privativos tienen el derecho de propiedad exclusiva mientras que comparten la propiedad de los elementos comunes.

Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular de los elementos privativos las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que tiende a la conservación del edificio y a la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere de una base material y objetiva.

De este modo, los propietarios de los elementos privativos pueden ejercitar todas las facultades propias del derecho de propiedad, entre ellas, destinarlos a los usos que prefieran sin más restricciones que las que deriven de la ley y del régimen de propiedad horizontal (art. 553-37.1 y art. 545-1 y ss del CCCat).

En este sentido, aunque en el título constitutivo de la Propiedad horizontal conste un determinado destino de los elementos privativos, de hecho, el título puede ser modificado en este punto sin necesidad del consentimiento de la Junta de propietarios si los Estatutos de la Comunidad de propietarios no hubiesen prohibido alterarlo.

Así se infiere del art. 553-9.1 b) en relación con el art. 553-10.2 c) del CCCat.”

“De otra parte, esta Sala ya tenía establecido en las STSJ Cat 3.6.2011 y en la de 20.2.2012 que la mera descripción inicial que los propietarios originales de toda la finca hiciesen de los diferentes departamentos en la escritura de división horizontal, no obliga al posterior propietario del elemento privativo, ya que al presumirse libre la propiedad, de conformidad con el art. 541-1.1 CCCat, puede cambiarse después el destino de la finca, si no contraviene alguna disposición legal o contractual.”

Segundo. Que la configuración de trasteros, con cuota propia, una superficie y unos linderos perfectamente delimitados no suponen la aparición de elementos independientes de la propiedad horizontal, sino que tal posibilidad aparece expresamente regulada en el artículo 553-52 del Libro V del Código Civil de Cataluña, aprobado por Ley 5/2006, de 10 de mayo, de la Generalidad, complementado por el artículo 55335.2. Señala dicho precepto:

Artículo 553-52: “1. La comunidad de garaje o trasteros, salvo previsión estatutaria en contra, funciona con independencia de la comunidad general en cuanto a los asuntos de su interés exclusivo en los siguientes casos: a) Si se configura bajo el régimen de comunidad como elemento privativo de un régimen de propiedad horizontal y la adquisición de una cuota indivisa atribuye el uso exclusivo de plazas de aparcamiento o de trasteros y la utilización de las rampas de acceso y salida, escaleras y zonas de maniobras. En este caso, los titulares del local no pueden ejercer la acción de división de la comunidad ni gozan de derechos de adquisición preferente, b)...”.

Por otra parte, y según Resolución de 5 de febrero de 2025, de la dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

“3. Vistas las consideraciones materiales y jurídicas que hipotéticamente podrían servir de fundamento a la exigencia de acuerdo de la comunidad de propietarios (artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal), y que anticipamos no es el caso,

cabría plantear las siguientes cuestiones, cuya respuesta nos proporcionará las pautas para resolver este recurso.

a) Por lo que se refiere a si la reseñada redistribución del local que aquí nos ocupa constituye una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, la respuesta ha de ser negativa. En efecto, el artículo 7 de la ley sobre propiedad horizontal admite la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. Por lo tanto, todo lo que exceda de este ámbito de actuación individual que la ley atribuye al propietario no se podrá llevar a cabo sin que se acredite el acuerdo de la junta de propietarios (artículos 5 y 10.3.b), en relación con el 17, reglas cuarta y sexta a octava, de la Ley sobre propiedad horizontal y Resoluciones, entre ellas, de 13 de enero de 2016, 23 de marzo de 2018 y 3 de marzo de 2022).

Ahora bien, respecto de la finca objeto de la escritura calificada negativamente, no se modifica la extensión, linderos, cuota de participación ni el título constitutivo (artículos 5 y 10.3.b), en relación con el 17, reglas cuarta y sexta a octava, de la Ley sobre propiedad horizontal y Resoluciones, entre ellas, de 13 de enero de 2016, 23 de marzo de 2018 y 3 de marzo de 2022). Y en igual sentido se pronuncia la Resolución de este Centro Directivo de 4 de noviembre de 2024, en la que se afirmó que '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 535 regla b), del Real Decreto 1093/1997. Por ello, (...) no se modifica el título constitutivo de la propiedad horizontal'...

b) Y en cuanto a la cuestión de si dicha redistribución del local afecta a todos los copropietarios del edificio, la calificación recurrida señala: 'la división del local en trasteros, que quedarán configurados como elementos independientes, supondrá la entrada en el régimen de propiedad horizontal de nuevos propietarios, con el impacto que ello tenga el uso de elementos comunes, y desenvolvimiento de la vida ordinaria de la comunidad de propietarios (...)' Dejando de lado la expresión de 'división' y 'creación de elementos independientes' empleando la expresión 'redistribución del local', es cierto que esta última supondrá la entrada en el régimen de propiedad horizontal de nuevos copropietarios, y ello podría tener impacto en el uso de elementos comunes y en el desenvolvimiento de la vida ordinaria de la vida ordinaria de la comunidad. Pero no es menos cierto que lo mismo podría ocurrir si la totalidad de ese local se vendiese a diez propietarios; o la recibiesen por otro título (pensemos en una herencia) a diez personas diferentes, y que en comunidad romana u ordinaria compartieran su uso sobre el todo. Sin duda, este supuesto también supondría la entrada en el régimen de propiedad horizontal, de nuevos copropietarios, con el impacto que ello tendría en el uso de elementos comunes y en el desenvolvimiento de la vida ordinaria de la comunidad de propietarios (por ejemplo, mayor uso del ascensor, mayor número de personas con acceso al edificio, en cuanto seguridad se refiere, etc.). Ahora bien, parece evidente que, si esta última situación acaeciera, no cabe albergar dudas sobre que el título se inscribiría, de cumplir los restantes requisitos legales.

Por consiguiente, teniendo en cuenta la diferente naturaleza jurídica de la figura de la comunidad funcional, frente a la segregación y la división, así como las consideraciones jurídica y material del artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal que fundamenta la exigencia de la autorización de la comunidad para la segregación y la división —que, como ya hemos dicho, no es el caso—; el principio general de que las

normas prohibitivas o que imponen obligaciones deben de interpretarse restrictivamente (criterio aplicable para una recta interpretación del antedicho artículo 10.3.b); el principio general de que lo no prohibido está permitido, y siendo que los estatutos no prohibieron tal distribución de local, conforme el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, procede estimar el presente recurso.”

Tercero. Que la única limitación al cambio de uso que se pretende podría venir de la prohibición que tiene todo propietario de desarrollar en su propiedad privativa 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 (art 7.2 LPH), lo que podría ocurrir en el supuesto de que, una vez vendidas las participaciones y determinado el uso por el propietario inicial, los adquirentes procedieran a alterar físicamente el destino, por ejemplo mediante la construcción de un tabique con alteración de la estética general o dificultando el aparcamiento en las plazas colindantes, en cuyo supuesto sería necesario el consentimiento de los restantes cotitulares; circunstancia que no concurre en este caso ni hay razones para presumirla.

Por todo ello, se solicita que se tenga a bien admitir este recurso y ordenar, si procediera, que por la Sra. Registradora de la Propiedad número dos de Vilanova i la Geltrú se inscriba la escritura calificada.»

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 19 de enero de 2026 confirmando la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución Española; 4, 348 y 349 del Código Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; 553-11.1 y.2 y 553-26.2 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2006, 20 de septiembre de 2007, 20 de octubre y 27 de noviembre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 4 de marzo, 25 de junio y 1 y 9 de octubre de 2013, 3 de septiembre y 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 de junio de 2018, 29 de noviembre de 2023 y 29 y 30 de enero y 23 de febrero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 25 de septiembre de 1991, 23 de marzo de 1998, 26 de enero de 2002, 15 de julio y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril, 9 de julio, 8 de octubre y 8 de julio de 2015, 19 de julio de 2016, 18 de abril de 2017, 27 de junio de 2018 y 25 de julio de 2019.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, la sociedad propietaria de un elemento privativo de una propiedad horizontal configurado como local destinado a aparcamiento de vehículos transmite una participación indivisa de la finca 16.709 a la que se le atribuye el uso y disfrute exclusivo de la plaza de aparcamiento para vehículo número 63 y el trastero número 1, otra participación indivisa de dicha finca a la que se le atribuye el uso y disfrute exclusivo del trastero número 3, y otra participación indivisa de la misma finca a la que se le atribuye el uso y disfrute exclusivo del trastero número 4.

La finca 16.709 aparece descrita como: «Entidad número uno.–Local en la planta sótano o primera del inmueble sito en esta villa. Tiene una superficie (...) Está destinado a aparcamiento de vehículos de turismo».

En las normas estatutarias del régimen de propiedad horizontal del edificio se dispone lo siguiente: «El departamento uno o planta sótano está destinado a servir de aparcamiento de vehículos tipo turismo. Dicho departamento podrá pertenecer a una sola persona o varias proindiviso, atribuyéndose con la participación el uso de una plaza

determinada de aparcamiento. La sociedad otorgante se reserva la facultad, una vez terminado el edificio, de establecer la ubicación de las plazas de aparcamiento correspondientes, y en consecuencia, el número de participaciones indivisas en que pueda ser enajenada. El uso y utilización del mismo se hará por sus diferentes titulares, en su caso, en la forma que resulte del reglamento que sea aprobado en forma legal por los mismos. Todos y cada uno de sus diferentes adquirentes de la participaciones indivisas de dicho departamento, número uno, por el solo hecho de su adquisición, y sin necesidad de mención alguna, se entenderá que renuncian en forma expresa al derecho de preferente adquisición, tanteo, retracto que para la adquisición de cualquier participación dominical transmitida pudiera corresponderles de acuerdo con las normas del derecho civil común y complementarias y concordantes del mismo; en su consecuencia, las participaciones indivisas de dicho departamento será transferibles, sin necesidad de hacer notificación alguna a los demás titulares. Los locales sitos en los sótanos y en la planta baja o entidades uno, dos, tres y cuatro, no contribuirán a los gastos que ocasionen la limpieza, pintura y uso de la escalera, así como el ascensor (...) En lo no establecido precedentemente, regirán las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal de veintiuno de julio de mil novecientos sesenta, el artículo trescientos noventa y seis del Código Civil y demás disposiciones legales de aplicación».

El registrador suspende la inscripción solicitada por considerar que la conversión de superficie destinada a aparcamiento en trasteros contradice el destino estatutario específico del departamento uno, finca 16.709, entendiéndose que para modificar el destino de ese elemento y destinar áreas de aparcamiento a trasteros independientes se precisa modificación válida del título constitutivo o estatutos.

La recurrente defiende la posibilidad de su inscripción por considerar que la expresión del destino que en las normas estatutarias se les dé a los distintos elementos privativos del inmueble es una exigencia para la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad, pero esto no supone una limitación de uso o del derecho de propiedad, a menos que expresamente se haya establecido una prohibición, de acuerdo con la doctrina tanto del Tribunal Supremo como de esta Dirección General.

2. En primer lugar debe este Centro Directivo referirse a su propia competencia para resolver el presente recurso. Hay que afirmar que este Centro Directivo es el único organismo competente para resolverlo, por lo que procede reiterar y reafirmar la doctrina sentada sobre esta cuestión (cfr., por todas, Resoluciones de 29 de agosto de 2019, 22 de octubre de 2020 y 25 de octubre de 2021).

Esa doctrina de este Centro Directivo ha sido clara al establecer, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado».

La citada Sentencia del Tribunal Constitucional resuelve lo siguiente:

«(...) Encuadrado el debate en los términos expuestos, según se desprende del artículo 3.4 antes transcrito, el órgano administrativo competente para conocer de los recursos gubernativos varía dependiendo de la invocación que, en cualquiera de ellos, se haga de la normativa estatal o autonómica. Se establece una regla sobre la acumulación de recursos gubernativos dirigidos contra una misma calificación registral negativa que impone, por el solo hecho de que uno de ellos se base en normas de Derecho catalán o en su infracción, una vis atractiva a favor de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat, habilitándola para sustanciarlos todos en una sola pieza, incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del Derecho catalán.

Es evidente que tal atribución excede de la competencia estatutariamente asumida por la Comunidad Autónoma de Cataluña para resolver estos recursos gubernativos, que se circunscribe estrictamente a la “calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán” (art. 147.2 EAC), siendo su finalidad, tal y como se declara en la exposición de motivos de la Ley del Parlamento de Cataluña 5/2009, la de preservar y proteger el Derecho catalán. Es igualmente evidente que esta habilitación estatutaria no incluye –ni podría incluir– la preservación o protección de otros Derechos forales o especiales, ni del Derecho civil común.

(...) En conclusión, resulta contrario al bloque de la constitucionalidad el artículo 3.4 impugnado, en cuanto atribuye a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat la competencia para resolver los recursos cuando las cuestiones registrales planteadas exceden del marco estricto del Derecho civil catalán. Incurre así el precepto en inconstitucionalidad y nulidad en los incisos “y al menos uno se basa en normas del Derecho catalán o en su infracción” e “incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del Derecho catalán” (...).»

Y más clara no puede ser la postura de esta Dirección General, expresada en Resolución de 21 de septiembre de 2017 (en línea con anteriores pronunciamientos de 29 de mayo y 9 de junio de 2017, también seguida en Resolución de 5 de marzo de 2018), y que no cabe sino ratificar y reiterar: «Según el artículo 324 de la Ley Hipotecaria “las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta ley. Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, esta lo remitirá a dicho órgano”.

Por su parte, el artículo 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña atribuye a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de régimen de los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña, competencia desarrollada por la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, que, tras su anulación parcial por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, atribuye a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando “las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción” (artículos 1 y 3.4); añadiendo el apartado 3 del artículo 3 de la misma ley que “si la persona que presenta el recurso en el Registro lo interpone ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y el registrador o registradora, manteniendo la calificación, entiende que, en aplicación del artículo 1, es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, deberá formar expediente en los términos establecidos legalmente y elevarlo a esta última con la advertencia expresa de aquel hecho”.

Ello es así porque la citada Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; por lo que se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán comprendiendo, además, otras cuestiones de derecho

común u otro tipo de derecho –registral, consumo, etc.–, corresponde a esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Catalunya, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten, además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria».

Por tanto, debe concluirse que el presente recurso reviste el carácter de recurso mixto, ya que no encuentra su fundamentación de manera exclusiva en normas de derecho foral, sino que al contrario resulta de aplicación tanto tal normativa autonómica como preceptos de derecho común tanto sustantivo como registral, conforme a los fundamentos de derecho anteriormente expuestos. Se requiere, por tanto, la aplicación conjunta de ambos cuerpos normativos para la adecuada resolución del presente expediente, determinando de manera inequívoca la competencia de este Centro Directivo para su resolución.

3. Como puso de manifiesto esta Dirección General ya en su Resolución de 12 de diciembre de 1986 no es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos de la propiedad horizontal, sino, a lo sumo, la articulación normativa de la zona de fricción derivada de la interdependencia objetiva entre derechos de análoga naturaleza, de modo que en las hipótesis no contempladas será regla la posibilidad de cualquier uso siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal (moralidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad; artículos 553-9 y 553-11 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales). Así lo confirma, además, la exigencia de interpretación estricta e imposibilidad de presunción de toda hipótesis excepcional, como son las restricciones singulares del derecho de propiedad (artículos 4, 348 y 349 del Código Civil).

Es doctrina asentada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) que los principios informadores del derecho de propiedad no sufren alteración como consecuencia de la debida armonización con las limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal e impuestas por la unidad física de la edificación, y que en aplicación de tal criterio debe entenderse que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, lo anterior no obsta, como igualmente ha reconocido este Centro Directivo, a que los estatutos del régimen de propiedad horizontal, en cuanto conformadores del régimen jurídico por aplicar tanto a los elementos comunes como a los privativos que componen su objeto, delimiten el contenido de estos últimos estableciendo restricciones a sus posibles usos (artículo 553-11.1.a) y.b) de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales). Para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles es preciso por un lado que estén debidamente recogidas en los estatutos (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 23 de marzo de 1998) y por otro que lo sean con la debida claridad y precisión (vid. Resolución de 20 de febrero de 1989).

4. Por su parte, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (vid. Sentencias citadas en los «Vistos»), tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución y que está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas

restringidamente), ha entendido reiteradamente que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca. Y, por ello, admite plenamente el derecho del propietario al cambio de destino de su elemento privativo (de comercial a residencial en este caso), siempre y cuando dicho cambio no aparezca expresamente limitado o prohibido por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

En la Sentencia de 3 de diciembre de 2014, entre otras, expresó lo siguiente:

«(...) 1. En el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa: la sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011 declaró en su fallo: “Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa.”

Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

2. Existe, pues, una plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria, como señalan las sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008, entre otras.»

En la Sentencia de 27 de junio de 2018 (transcrita recientemente en las Sentencias número 1671/2023, de 29 de noviembre, 95/2024, de 29 de enero, y 105/2024, de 30 de enero), el Alto Tribunal realizó las siguientes precisiones:

«Sobre las limitaciones o prohibiciones referidas a la atención del uso de un inmueble y su eficacia, existe un cuerpo de doctrina de esta sala que es prácticamente unánime:

(i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 C.E.), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad.

(ii) También es doctrina de esta Sala (sentencia 30 de diciembre de 2010; 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008) considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca.

Así lo reconocía la sentencia de 21 de diciembre de 1993.

Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

Es por ello que la citada sentencia 728/2011, de 24 de octubre, afirma que: “Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa”.

(iii) La interpretación de las limitaciones, y ello es relevante para el recurso, debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo contundente la jurisprudencia (sentencias de 6 de febrero de 1989; 7 de febrero de 1989; de 24 de julio de 1992; de 29 de febrero de 2000; de 21 de abril de 1997).»

Esa misma Sentencia del año 2018, respecto de la descripción del inmueble en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, añadió lo siguiente:

«Cuando a los efectos de la constitución en régimen de propiedad horizontal se describe el local y el piso en que se divide el inmueble, se afirma: “Uno. Local para oficina en la planta baja de la casa...”

No se recoge que sea exclusivamente para oficina, en cuyo supuesto el destino sería expreso y claro.

De ahí, que la interpretación más favorable al derecho de propiedad sea que se dijo “para oficina”, por ser lo instalado, pero sin excluir cualquier otro destino, siempre y cuando se acomodase éste y su uso a las normas de la propiedad horizontal, a que se ha hecho mención.»

5. La Resolución de 25 de julio de 2019 afirmó que la disposición estatutaria según la cual «los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales» debía ser objeto de interpretación restrictiva en cuanto limite un derecho constitucionalmente reconocido, como es el derecho a la propiedad privada. Interesa recordar ahora los términos de dicha resolución bajo la advertencia de no resultar aplicado en el citado caso el Derecho foral catalán:

«(...) De tal norma estatutaria resulta la prohibición de destinar los locales a usos distintos de los comerciales o industriales, entre los que se podrían incluir, a título meramente ejemplificativo, los denominados usos terciarios recreativos, como salas de reunión (discotecas, salas de fiesta, cafés concierto, bares con instalación de aparatos musicales, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativas, bingos y locales en que se practiquen juegos de azar), locales para consumo de bebidas y comidas (bares, restaurantes y cafeterías), espectáculos (locales de cine, teatro, actividades similares, espectáculos taurinos), incluso locales destinados a uso hotelero o de oficinas.

En todo caso, lo relevante a estos efectos es que del tenor de los estatutos de la propiedad horizontal no resulta una explícita prohibición de destinar los mismos a vivienda. No estando expresamente limitado el cambio de uso de local a vivienda no cabe entender que ello implique una actuación en contra de lo establecido en el título, lo que sólo podría llevarse a cabo modificándolo por acuerdo de la junta de propietarios. A ello contribuye, sin duda, la mayor flexibilidad de la idea de modificación del título constitutivo y sus consecuencias que se desprende de la reforma de la Ley sobre propiedad horizontal por obra de la Ley 8/2013, de 26 de junio.

Por último, no consta que la transformación realizada por los interesados cambiando el destino de su local a vivienda afecte a elementos comunes del inmueble, modifique las cuotas de participación, menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores (cfr. artículos 5, 7 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal).»

6. Ahora bien, las consideraciones anteriores, al aplicarse al caso ahora analizado, determinan la desestimación del recurso interpuesto. La transformación que se pretende realizar por el interesado mutando el destino de su local, inicialmente previsto en el título constitutivo de la propiedad horizontal y en las normas estatutarias a aparcamiento de vehículos de turismo, a trasteros es susceptible de afectar a elementos comunes del

inmueble, menoscabar o alterar la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, así como a la maniobrabilidad (artículo 553-11 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales). Así, aunque la recurrente afirme que «la única limitación al cambio de uso que se pretende podría venir de la prohibición que tiene todo propietario de desarrollar en su propiedad privativa 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 (art. 7.2 LPH), lo que podría ocurrir en el supuesto de que, una vez vendidas las participaciones y determinado el uso por el propietario inicial, los adquirentes procedieran a alterar físicamente el destino, por ejemplo mediante la construcción de un tabique con alteración de la estética general o dificultando el aparcamiento en las plazas colindantes, en cuyo supuesto sería necesario el consentimiento de los restantes cotitulares; circunstancia que no concurre en este caso ni hay razones para presumirla», tal afirmación no puede ser sostenida toda vez que la creación de plazas de trastero conlleva necesariamente el eventual cerramiento de lo que inicialmente estaba previsto como plazas de garaje.

No puede obviarse así que ese cerramiento conlleva una serie de cuestiones técnicas que deben llevarse a cabo con la anuencia de la comunidad de propietarios por implicar un cambio en la configuración del espacio y uso del mismo, teniendo asimismo en cuenta que la de aparcamiento es una actividad sujeta a licencia ambiental y la transformación de plaza de aparcamiento en trastero debe conllevar una modificación de la licencia de actividad del local destinado a aparcamiento de vehículos.

En tal sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo número 1025/2024, de 23 de febrero de 2024, estima el recurso de una comunidad de propietarios prohibiendo a uno de ellos el uso del trastero como plaza de aparcamiento haciendo la siguiente consideración: «En la sentencia 446/2002, de 9 de mayo, una de las citadas por la recurrente, consideramos acertada la apreciación del tribunal de apelación que había condenado a los codemandados a cesar en la actividad o negocio de garaje que ejercían en el local de su propiedad, rechazando que aquellos pudieran cambiar el destino señalado en la escritura de obra nueva y propiedad horizontal de almacén a garaje y aparcamiento de coches, con el argumento de que no tenía la misma finalidad un local destinado a almacén para guarda de objetos que un local destinado a garaje para guarda y circulación de vehículos».

Es por ello que procede confirmar el defecto señalado por el registrador ya que la creación de trasteros en el departamento uno implica la necesidad de modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal y los estatutos, exigiendo acuerdo de la junta de propietarios con mayoría de cuatro quintas partes de propietarios y cuotas conforme al artículo 553-26.2 del Código Civil de Cataluña, libro quinto, relativo a derechos reales (Ley 5/2006, de 10 de mayo) que determina que «es necesario el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho al voto, que tienen que representar al mismo tiempo las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para: a. Modificar el título de constitución y los estatutos, salvo que exista una disposición legal en sentido contrario».

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 13 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.