

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17135 *Resolución de 6 de mayo de 2026, 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 Majadahonda n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ratificación y elevación a público de documento privado de disolución y liquidación de comunidad ganancial y capitulaciones matrimoniales.*

En el recurso interpuesto por don G. F. M. Q. y doña M. A. G. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Majadahonda número 2, doña María de las Mercedes Jorge García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ratificación y elevación a público de documento privado de disolución y liquidación de comunidad ganancial y capitulaciones matrimoniales.

Hechos

I

Mediante escritura de ratificación y elevación a público de documento privado de disolución y liquidación de comunidad ganancial y capitulaciones matrimoniales autorizada el día 6 de junio de 1993 por el notario de Majadahonda, don José María Suárez Sánchez-Ventura, los cónyuges don G. F. M. Q. y doña M. A. G. F. procedían a elevar a público la liquidación de su sociedad de gananciales, en la que se inventaría 15,5549% partes indivisas, representadas por las plazas 20, 21, 22, 23 y 24 de la finca número uno o garaje, procediendo a distribuir las de la siguiente manera en la liquidación: plaza de garaje número, que representa 3,0425% partes indivisas, plaza de garaje número 21, que representa 3,0245% partes indivisas, plaza de garaje número 22, que representa 2,9763% partes indivisas, plaza de garaje número 23, que representa 3,2468% partes indivisas, y plaza de garaje número 24, que representa 3,2468% partes indivisas, adjudicando a doña M. A. G. F. las dos primeras y a don G. F. M. Q. el resto. Posteriormente, a raíz de la calificación, los otorgantes corregían en la parte indivisa correspondiente a la plaza de garaje número 21, siendo esta 3,0425%, mediante instancia con firmas legitimadas notarialmente.

II

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

«Hechos.

Presentado el documento arriba expresado el día 1 de Diciembre de 2025, bajo el asiento número 2222 del Diario 2025, que literalmente es como sigue: “G. M. Q. presenta a las quince horas y diecisiete minutos de hoy, dos copias de la escritura autorizada por el Notario de Majadahonda Don José María Suarez Sánchez-Ventura, el día seis de junio del año mil novecientos noventa y tres, número 1945/1993 de protocolo, por la que, G. F. M. M. Q. y M. A. G. F. liquidan la sociedad de gananciales por ellos formada y se adjudica a G. F. M. M. Q., la finca registral 16658 o local destinado a oficinas en calle (...); y del 15,5549% de la finca 16634, que equivale a 5 plazas de garaje se adjudica las

plazas de garaje 22, 23, y 24, en calle (...); y se adjudica a M. A. G. F. la finca 17004 o local comercial 16-A; finca 16999 o local comercial 5; y del 15,5549% de la finca 16634, que equivale a 5 plazas de garaje se adjudica las plazas de garaje 20, y 21 sitas todas las fincas en calle (...).

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 3, 12, 18, 19, 20 y 21 de la Ley Hipotecaria, artículo 51, 68 y 98 del Reglamento Hipotecario. Artículo 53 del RD 1093/1997, de 4 de julio, complementario al Reglamento Hipotecario en materia de inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística. RRDGSJYFP de fechas 5/12/2011, 5/2/2018, 18/7/2022, 28/7/2023, 19/12/2023.

En la escritura presentada se eleva a público un documento privado por el que se disuelve y liquida la sociedad de gananciales integrada por Don G. F. M. M. Q. y Doña M. A. G. F., realizando el inventario de los bienes que la integraban, que son adjudicados en la forma que se consigna en dicho documento, y entre cuyos bienes, y en cuanto a la demarcación de este Registro, se inventarían bajo los números 2, 4, 5 y 6, respectivamente, los siguientes: 2.—Un local destinado a oficinas en planta primera, finca 16.658; 4.—Un local comercial número 16-A, en entreplanta, finca 17.004; 5.—Un local comercial n.º 5 en planta semisótano, finca registral 16.999; y 6.—Una participación indivisa de 15,5549% del la [sic] finca número uno o garaje situada en planta de segundo sótano, finca registral 16.634, a la que se asigna, en global, el uso de las plazas de garaje números 20, 21, 22, 23 y 24, sin que conste en el Registro la cuota que corresponde a cada una de dichas plazas.

Examinada la documentación presentada, en relación con el contenido de los asientos del Registro, se observan los siguientes defectos que impiden su inscripción:

I. Cuotas de participación de los distintos locales. oficinas y garaje. asignados. en relación con el Régimen de Propiedad Horizontal al que pertenecen.

Sobre el total edificio a que pertenecen las citadas fincas, fue declarada una ampliación de obra nueva, como consecuencia del ejercicio de un derecho de vuelo constituido sobre el mismo, según así resulta de escritura otorgada en Madrid el día 25 de abril de 2.001 ante el notario Don Francisco Javier Monedero San Martín, causando la inscripción de la finca matriz 3.769, con fecha 19 de julio de 2001, siendo modificadas las cuotas de participación de los elementos privativos de la propiedad horizontal, en el valor del total edificio y comunidad general, así como en las demás comunidades especiales constituidas en su día.

Como consecuencia de ello existen diferencias entre las cuotas consignadas en el documento privado elevado a público en la escritura objeto de calificación, para cada una de las citadas fincas, y las que constan en el Registro tras dicha ampliación de obra nueva, y todo ello según el siguiente detalle:

1. En cuanto a la oficina en planta primera, finca 16.658, según el Registro, tiene unas cuotas en el valor total del edificio y comunidad general, en la comunidad especial de oficinas y garaje, y en la comunidad de gastos de aire acondicionado de 818,81 por diez mil, 24,81% y 10,395%, respectivamente, en lugar de 891,83 por diez mil, 33.00% y 12,11%, respectivamente, que se consignan en el documento privado de liquidación de sociedad de gananciales.

2. En cuanto al local comercial 16-A, finca 17.004, según el Registro, tiene unas cuotas en el valor total del edificio y comunidad general y en la comunidad de gastos de aire acondicionado del 231,14 por diez mil y de 1,425% respectivamente, y no de 251,75 por diez mil y 1,660%, respectivamente, que se consignan en el documento privado de liquidación de sociedad de gananciales.

3. En cuanto al local comercial número cinco, finca 16.999, según el Registro, tiene unas cuotas en el valor total del edificio y comunidad general y en la comunidad de gastos de aire acondicionado del 209,16 por diez mil y de 1,437% respectivamente, y no

de 227,81 por diez mil y 1,675%, respectivamente, que se consignan en el documento privado de liquidación de sociedad de gananciales.

4. Y en cuanto al local garaje en planta segundo sótano, finca 16.658, del que se inventaría una participación indivisa de 15,5549%, según el Registro, tiene una cuota en el valor total del edificio y comunidad general, de 626,14 por diez mil, en lugar de 681,98 por diez mil, que se consignan en el documento privado de liquidación de sociedad de gananciales.

En consecuencia es necesario rectificar las cuotas de comunidad antes referidas, por no coincidir con las que resultan de la registro como vigentes, mediante el otorgamiento de la oportuna escritura de subsanación, siendo posible también la inscripción con las cuotas que resultan del Registro, a solicitud expresa de los interesados, realizada en instancia firmada por ambos, con firmas legitimadas notarialmente o ante la propia registradora que suscribe.

II. Error en las cuotas asignadas a cada adjudicatario en relación con la total participación de que son dueños en el total local garaje.

En el número 6 del inventario de los bienes objeto de liquidación, se describe una participación indivisa de 15,5549% del total local garaje situado en segundo sótano de calle (...), finca registral 16.634, que en global atribuye el uso de las plazas de garaje 20, 21, 22, 23 y 24, ambas inclusive, sin que conste en el Registro la cuota que corresponde a cada una de dichas plazas.

Seguidamente se hace una distribución de la total cuota en cinco cuotas, a cada una de las cuales se atribuye, individualmente, el uso de una de las plazas de garaje mencionadas, cuya inscripción depende de la subsanación del defecto que se consigna en el apartado siguiente de esta nota.

Examinada dicha distribución, se advierte que la suma de las participaciones a las que se asigna individualmente el uso de cada plaza de garaje, es inferior a la suma total de 15,5549% que se inventaría como de la propiedad de la sociedad de gananciales objeto de liquidación.

En consecuencia es necesario subsanar dicha distribución de forma que la suma de las participaciones desglosadas a efectos de atribución de uso de plazas de garaje, sea igual a la total participación de que son dueños ambos cónyuges en el total local garaje, lo que puede hacerse mediante instancia firmada por ambos, con firmas legitimadas notarialmente o ante la propia registradora que suscribe.

III. Asignación individual del uso de plazas de garaje en cuanto a la participación indivisa de 15,5549% del local inventariado bajo el n.º 16.634.

Según el Registro, la participación indivisa de 15,5549% de la finca 16.634, da derecho, en global al uso de las plazas de garaje 20, 21, 22, 23 y 24, sin que conste en el Registro la cuota que corresponde a cada una de dichas plazas.

Ahora en el documento privado se concretan las participaciones indivisas que dan derecho a cada una de las plazas de garaje citadas, de forma individual, y adjudicándose dichas plazas a uno u a otro cónyuge, según resulta del propio documento privado.

El negocio jurídico formalizado en la escritura recae sobre una participación indivisa del 15,5549% del elemento no I de la división horizontal de un edificio consistente en la planta de segundo sótano destinado a garaje que, a su vez, forma parte de la comunidad especial de garajes y oficinas configurada en el título constitutivo de la propiedad horizontal. Dicha participación indivisa equivale, según el Registro, al uso y disfrute de las plazas de aparcamiento números 20, 21, 22, 23 y 24, sin que dichas plazas aparezcan descritas, por razón de la fecha en que se formalizó la PH, en la forma exigida por el actual art. 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, complementario al Reglamento Hipotecario en materia de inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística. Como consecuencia de ello, los otorgantes únicamente son titulares de una cuota indivisa del sótano sin que la asignación de determinados números de plazas de

garaje otorgue a las mismas sustantividad jurídica que les haga ser susceptibles de ser diferenciadas como objeto de derechos. (Resoluciones de la DGSJFP 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).

De acuerdo con ello, teniendo en cuenta que la cuota objeto del negocio jurídico recae sobre la totalidad de la planta y, por tanto, también sobre las zonas comunes del sótano, la asignación de un número de plaza a determinado porcentaje de la planta sótano se considera un acto de riguroso dominio que requiere el consentimiento del resto de los copropietarios integrados en la comunidad especial de la que forma parte la finca (RR de la DGSJFP 5-12-2011, 22-7-2016, 13-3-2019, 18-10-2021).

No obstante, considerando que la configuración del régimen jurídico del garaje que consta en el Registro es anterior al citado RD 1093/1997, que la asignación de número de plaza a determinados porcentajes del sótano se hace entre las que ya constan en el Registro para el porcentaje total y que, además, no se realiza delimitación física del espacio correspondiente a las plazas, el consentimiento del resto de los propietarios podrá considerarse acreditado mediante certificación expedida por el Secretario-Administrador, con el visto bueno del Presidente de la Comunidad especial de los Garajes y Oficinas de la que forma parte el sótano, con firmas legitimadas notarialmente (o ratificadas ante la registradora que suscribe [sic]), que acredite, por referencia al libro de actas, los porcentajes correspondientes a cada una de las plazas en términos coincidentes con los que figuran en la escritura presentada inscripción debidamente subsanados, evitando de esta manera la actuación puramente unilateral de los interesados. Los cargos del Secretario-Administrador y del Presidente deberán acreditarse mediante testimonio notarial del libro del Actas de la Comunidad, debidamente legalizado, o mediante su exhibición ante la registradora que suscribe.

Calificación.

Calificado el precedente documento y a la visa de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, se suspende su inscripción por los siguientes defectos que se estiman subsanables:

- I. No coincidir las cuotas de participación en cuanto a la comunidad general y las comunidades especiales, de las fincas en relación con las que resultan del Registro.
- II. No sumar las cuotas adjudicadas en función de la atribución de uso de plazas de garaje, la total participación de que son dueños ambos cónyuges en el total garaje.
- III. No ser posible la asignación individual de cada plaza de garaje a una cuota concreta del garaje realizada por los otorgantes de forma puramente unilateral, por no constar dicha distribución en el Registro.

El documento puede inscribirse, a solicitud expresa de los interesados, mediante instancia privada suscrita por ambos, con firma legitimada notarialmente o por la propia registradora que suscribe, y en la que se solicite la inscripción de las fincas con las cuotas en las comunidades que resultan del Registro, completando las participaciones en que se ha distribuido la cuota como consecuencia de la atribución de uso de cada plaza de garaje, de forma que su suma coincida con la cuota de que son dueños en el total garaje, y, en cuanto a esta participación total en el local garaje, con la atribución en global de las cinco plazas, sin consignarse la asignación individual de plazas que se hace en el convenio regulador.

Prórroga del asiento de presentación. Como consecuencia de la calificación negativa del documento el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación. Durante la vigencia del asiento de presentación podrá solicitarse, dentro del plazo de sesenta días referido, que se practique la anotación preventiva por defectos subsanables prevista en los arts. 42.9 y 96 de la Ley Hipotecaria. (art. 323 L.H.).

Contra la calificación negativa puede (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mercedes Jorge García registrador/a titular de Registro de Propiedad de Majadahonda 2 a día veintitrés de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

El día 8 de enero de 2026, don G. F. M. Q. y doña M. A. G. F presentaron escrito en el Registro de la Propiedad por el solicitaban la inscripción de las fincas registrales número 16.658, 16.999 y 17.004, con las cuotas de propiedad horizontal que constaban en los libros registrales, subsanándose de este modo el defecto recogido en el apartado I de la nota de calificación, y solicitando la no inscripción del bien inventariado con el número 6. La inscripción solicitada se practicó el 19 de enero de 2026.

Solicitada calificación sustitutoria en relación con la finca pendiente de inscripción, es decir, una participación indivisa del 15,5549% de la registral 16.634, correspondió a la registradora Mercantil I de Madrid, doña María del Consuelo Ribera Pont, quien, el día 22 de enero de 2026, emitió nota por la que se ratificaba la calificación de la registradora de la Propiedad de Majadahonda número 2.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don G. F. M. Q y doña M. A. G. F. interpusieron recurso el día 24 de febrero de 2026, exclusivamente respecto de la inscripción de la distribución de la participación indivisa del 15,5549% de la finca registral 16.634 que da derecho al uso y disfrute exclusivo de cinco plazas de garaje, es decir, respecto del defecto recogido en el apartado III de los fundamentos de Derecho de la nota de calificación, mediante escrito en el que hacían constar lo siguiente:

«Exponen:

Que mediante el presente escrito y dentro del plazo legal, interponen recurso gubernativo contra la calificación negativa por la que “suspende la inscripción por defectos que se estiman subsanables”, dictada por la Registradora del Registro de la Propiedad n.º 2 de Majadahonda el 23 de diciembre de 2025, referente al asiento número 2222 del Diario 2025, sobre la escritura autorizada por el Notario de Majadahonda D. José María Suarez Sánchez-Ventura el 6 de junio de 1993, n.º 1945 de su protocolo, de liquidación de comunidad ganancial, comprensiva de varias fincas (...)

Que este Recurso se formula, exclusivamente, respecto de la inscripción de la distribución de la participación indivisa del 15,5549% de la finca registral 16634, que da derecho al uso y disfrute exclusivo de cinco plazas de aparcamiento, y se basa en los siguientes:

Antecedentes de hecho.

Referidos a la tramitación en los registros.

I. El 8 de enero de 2026 nos dimos por notificados de la calificación negativa del Registro Propiedad no 2 de Majadahonda a la inscripción de la escritura autorizada por el Notario de Majadahonda D. José María Suarez Sanchez-Ventura el 6 de junio de 1993, n.º 1945 de su protocolo, de liquidación de comunidad ganancial (...)

II. El 8 de enero de 2026 interesamos del Registro Propiedad n.º 2 de Majadahonda, exclusivamente, respecto de la inscripción de la participación indivisa del 15,5549% de la finca registral 16634, que da derecho al uso y disfrute exclusivo de cinco plazas de aparcamiento, se practique la calificación sustitutoria en aplicación del cuadro de sustituciones; y que se nos facilitara el Registrador que deberá asumir dicha calificación sustitutoria (...)

El Registro Propiedad n.º 2 de Majadahonda nos indicó que el Registrador sustituto, para la calificación sustitutoria solicitada, correspondía al Registro Mercantil n.º 1 de Madrid (...)

III. El 21 de enero de 2026 presentamos, en el registro general de los Registros Mercantiles de Madrid, escrito solicitando del Registro Mercantil n.º 1 la referida calificación sustitutoria, formulando numerosas alegaciones a la calificación inicial y acompañando toda la documentación aquí mencionada (...)

IV. A esta solicitud al Registro Mercantil n.º 1 también acompañamos instancia suscrita por los exponentes (...), con firma legitimada notarialmente, en la que, tal y como ofrecía subsanar la nota de calificación, corregimos el error mecanográfico de la escritura pública en cuanto al coeficiente indiviso del elemento inventariado con el numero 6 B) Plaza de garaje n.º 21, resultando de esta corrección la suma de cuotas de participación de 15,5549%, coincidente con el total porcentaje de propiedad recogido en el título.

V. Al día siguiente de presentarle la documentación -22 de enero-, con sorprendente celeridad, la registradora sustituta firma electrónicamente su nota de calificación, desestimando de plano nuestra solicitud con la simple y genérica fórmula "ratifico íntegramente la nota de calificación", sin, siquiera, mencionar cuál era la finca objeto de calificación, ni hacer pronunciamiento concreto alguno respecto a la calificación inicial, pese a que en nuestro escrito de alegaciones evidenciamos los graves errores, contradicciones y vulneración de doctrina de esa Dirección General que presenta tal calificación inicial, que han quedado incontestadas (...)

Relativos al fondo del asunto.

Dados los errores y desconocimiento de hechos relevantes en que incurre la nota de calificación inicial, se hace preciso realizar una exposición completa de los mismos:

VI. La escueta descripción registral de la Finca 16634 (inscripción 1.^a) se limita a indicar que es la número Uno, su destino a garaje, su situación en el sótano segundo, superficie, accesos y lindes. Nada dice sobre plazas de aparcamiento (...)

Al respecto, la nota de calificación incurre en error grave, al aumentar el ámbito físico de la Finca. Al respecto, realiza varias declaraciones que no son ciertas, cuales son: al comienzo de su Fundamento de D.º III afirma que es el "elemento n.º 1 de la división horizontal de un edificio, consistente en la planta de segundo sótano destinado a garaje", añadiendo, en el penúltimo párrafo de este F. D.º, que "la cuota objeto del negocio jurídico recae sobre la totalidad de la planta", lo que, a continuación, le lleva a especificar que "recae... también sobre las zonas comunes del sótano". Nada de lo anterior es cierto, pues la realidad es que el ámbito de la Finca es bastante más reducido, como resulta del propio Registro, que la describe como "Garaje situado en la planta de segundo sótano", sin que la identifique con la totalidad de la planta, lo que es así porque, atendiendo a la escritura de Obra Nueva y División Horizontal, en la planta de segundo sótano existen elementos propiedad de dos Comunidades de Propietarios, como son el cuarto de basuras (artículo 4.º-B de los Estatutos del edificio [...]) y el rellano de escaleras (artículo 8.º de estos Estatutos), por lo que no están comprendidos en la Finca. Finca cuya superficie, como además es lógico, resulta ser de propiedad enteramente privativa; al tiempo que resulta absurdo que se sostenga que incluye "zonas comunes", pues un elemento no puede ser, a la vez, privativo y común. Estos errores están presentes en toda la calificación, que no va a referirse, nunca, a la Finca, sino, siempre, a "el sótano", condicionándola en forma perjudicial para esta parte

VII. Los exponentes son propietarios de una participación indivisa de 15,5549% de dicha Finca registral 16634 por haberla comprado el 2 de junio de 1 987. En la escritura de compraventa, la vendedora asignó a esta participación indivisa el derecho al uso y disfrute exclusivo de cinco plazas de aparcamiento (números 20 al 24) (...)

La vendedora fue la promotora Promaja, SA, quien afirmó en la escritura ser dueña en pleno dominio de la Finca; lo que no era cierto, como al Registro constaba, según se

va a ver a continuación. Al mismo tiempo, tampoco constaba en los Estatutos del edificio (...) ni en la escritura de Obra Nueva y División Horizontal, autorización alguna para que la promotora pudiera decidir, unilateralmente, los concretos porcentajes de cuotas ni los números de las plazas a asignarles; al igual que dicha escritura de ON y DH no incluía plano alguno del garaje, ni preveía la creación de una comunidad en el mismo, ni menciona el número de plazas que haya de tener.

VIII. La promotora fue vendiendo, a lo largo de años, las cuotas indivisas de la Finca Garaje que estimó oportunas, a las que asignó las plazas de aparcamiento que quiso. Así resulta de la Certificación de la finca 16634, inscripciones 2.^a a 8.^a y 10.^a (...) y de nuestra escritura de compraventa (...), que prueban que, al menos, durante tres años, realizó estas “actuaciones puramente unilaterales” (en palabras de la calificación, que dice vedada su realización), de cuota y número de plaza, sin contar, siquiera, con el consentimiento del resto de los copropietarios de esta Finca Garaje, a quienes, anteriormente, ya había vendido participaciones indivisas.

Fundamentos de Derecho:

1.º Sobre la Finca Garaje existe una comunidad ordinaria.

Así lo reconoce la propia nota de calificación, como se deduce de su afirmación: “Como consecuencia de ello, los otorgantes únicamente son titulares de una cuota indivisa del sótano sin que la asignación de determinados números de plazas de garaje otorgue a las mismas sustantividad jurídica que les haga ser susceptibles de ser diferenciadas como objeto de derechos.”.

2.º No existe propiedad separada de las plazas porque no hay delimitación física alguna. La asignación de un número resulta irrelevante y no permite diferenciar las cuotas.

Como también reconoce la nota de calificación, “...la configuración del régimen jurídico del garaje que consta en el Registro es anterior al citado RD 1093/1997”; siendo así que en tal régimen jurídico no se precisa describir físicamente la plaza adscrita a la cuota indivisa inscrita. Régimen jurídico del garaje que nació al amparo del artículo 68 Reglamento Hipotecario, en la redacción vigente en la época en que accedieron al Registro todas las cuotas indivisas; y que, en su texto actual, solo alude a la inscripción de la cuota, obviando la asignación de número de plaza.

Así pues, si el Registro, en las inscripciones que practica en la actualidad, mantiene la alusión al número de plaza no es por imposición reglamentaria sino, solo, porque traslada un dato que ya le consta, pero que “no otorga sustantividad jurídica a las cuotas que les haga ser susceptibles de ser diferenciadas” (nota de calificación).

Como declaró la Resolución de la DGSJFP de 18 de julio de 2022:

“5... este Centro Directivo ha reiterado 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 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) Faltando esa delimitación espacial, susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, las cuotas que se señalen por el propietario único del local, como se ha indicado, carecerán de entidad o sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí. En este sentido, la sola cuota indivisa no es más que una medida de la participación de cada comunero en la titularidad común”.

3.º No existe comunidad especial. ni el título presentado la pretende.

Yerra y se contradice la nota de calificación porque, tras mencionar el correcto régimen jurídico de esta comunidad ordinaria –como se acaba de exponer–, malinterpreta la doctrina de la DGSJFP sin explicación alguna, pasa a aplicar el régimen de la comunidad especial por el mero hecho de “asignar un número de plaza a determinado porcentaje”, lo que le lleva a concluir que, para ello, resulta preciso el consentimiento de terceros.

Lo cierto es que la Resolución DGSJFP de 18 de octubre de 2021 (citada por la nota de calificación) declaró: “4... el artículo 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997... es aplicable a supuestas posteriores a la entrada en vigor del citado Real Decreto, como ocurre en el presente caso, siempre que se pretenda la atribución de uso regulada en el precepto, esto es si la inscripción no queda limitada a la cuota indivisa, es' decir cuando se pretende modalizar la comunidad existente sobre el local. pasando de una comunidad ordinaria (artículos 392 y ss. C.C.) a una comunidad especial con asignación de uso de plazas o trasteras determinados, con descripción singular de los mismos, modalización que, según ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 13 de marzo de 2019), tiene el carácter de ‘acto de alteración de la comunidad’ (artículo 397 C.C.), alteración que tiene un doble carácter físico y jurídico y que, en palabras de la Resolución de 5 de febrero de 2018, constituye un ‘cambio esencial en la naturaleza de la comunidad’.”

4.º Para pasar de comunidad ordinaria a especial resultaría preciso delimitar físicamente las plazas.

La misma Resolución DGSJFP de 18 de octubre de 2021 añade: “5. De lo anterior resulta la trascendencia que tiene la delimitación física del objeto a que se refiere la atribución de uso exclusivo. Esa delimitación va a transformar la comunidad ordinaria preexistente en una comunidad especial con asignación de uso de plazas’ de aparcamiento o trasteros determinadas, comunidad de carácter funcional, por razón de su destino, en la que queda excluida la ‘actio communi dividundo’ y el derecho de retracto (cfr. Resolución 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 T. S. 1.ª 24-diciembre-1990).

Evidentemente, en nuestro caso. las plazas de aparcamiento no se han descrito o delimitado físicamente en forma alguna. Paradójicamente, así lo reconoce la nota de calificación en el último párrafo de sus F. D.º, al decir “no se realiza delimitación física del espacio correspondiente a las plazas”. Pero, contradictoriamente, en el párrafo anterior afirma que “la asignación de un número de plaza a determinado porcentaje de ‘la planta sótano’ (ya hemos expuesto lo notorio de este error de hecho), se considera un acto de riguroso dominio”. En apoyo de su tesis cita determinadas Resoluciones de la DGSJFP que, en realidad, sientan una doctrina contraria a lo que sostiene, pues no es cierto que la mera “asignación de un número de plaza a determinado porcentaje” sea un acto de “riguroso dominio”

La Resolución DGSJFP de 18 de octubre de 2021 que venimos citando, se refiere a “4... cuando se pretende modalizar la comunidad existente sobre el local, pasando de una comunidad ordinaria (artículos 392 y ss. C.C.) a una comunidad especial con

asignación de uso de plazas o trasteras determinados, con descripción singular de los mismos, modalización que, según ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 13 de marzo de 2019), tiene el carácter de ‘acto de alteración de la comunidad’. Pero, la cita de la calificación cercena la frase que resaltamos: “con descripción singular de los mismos”. Omite lo importante, que consiste en la descripción o delimitación física, como destaca la propia Resolución de 18 de octubre de 2021: “...5. La trascendencia que tiene la delimitación física del objeto a que se refiere la atribución de uso exclusivo. Esa delimitación va a transformar la comunidad ordinaria preexistente en una comunidad especial” y añade: “Mutación jurídico-real para la que deberán prestar su consentimiento todos los copropietarios, dado el evidente carácter de acto de alteración de la comunidad que supone”. Mutación que solo se produce con la de la comunidad, a consecuencia de la descripción o delimitación física de las plazas. Y solo en ese caso, de descripción o delimitación física y, por tanto, de transformación de la comunidad, deberán prestar su consentimiento los copropietarios.

También es doctrina de la misma Resolución que “4... Caso de fallar 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” y que, contradictoriamente, la calificación cita en su párrafo anterior.

Así pues, la calificación sostiene una cosa y la contraria: primero, que asignar un número de plaza no permite diferenciar las cuotas indivisas porque no les otorga sustantividad jurídica y, a continuación, que esa asignación de número es “acto de riguroso dominio”. Obviamente, pasa por alto el factor diferencial de ambas conclusiones, que es “la delimitación física del objeto”; y ello, pese a reconocer, expresamente, que “no se realiza delimitación física del espacio”; aunque, de forma absurda, lo dice a posteriori de su conclusión, como si se tratara de una “consideración” accesoria y no la fundamental premisa en que debió apoyar su conclusión anterior, para llegar a un resultado contrario.

5.º En ningún caso sería preciso el consentimiento de una comunidad de propietarios a la que pertenezca la Finca.

Esta caprichosa exigencia la hace la calificación carente de cualquier fundamento jurídico, pero, en verdad, no sería de aplicación ni aunque nos encontráramos en el caso de existir sobre nuestra Finca una comunidad especial (que ya se ha visto que no es así).

La Resolución DGSJFP de 18 de julio de 2022, que conoció de un caso atinente a un garaje constituido en comunidad especial (con delimitación física de las plazas), declaró: “3. Resulta indudable que cualquier modificación de la cuota o descripción atribuida a las plazas o trasteros en ningún caso requiere el consentimiento de todos los propietarios del edificio. Como afirmó este Centro Directivo (cfr., entre otras, la Resolución de 22 de julio de 2009), ‘la descripción pormenorizada de tales espacios, a los efectos de lo establecido en los arriados 68 del Reglamento Hipotecario y 53.b) del Real Decreto 1093/1997, se contrae al ámbito jurídico definido por la propiedad separada sobre el local de garaje y trasteros, sin repercusión alguna respecto de los restantes departamentos privativos o respecto de los elementos comunes del edificio, ni sobre la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal (cfr.. la Resolución de 20 de febrero de 1989)”

6.º Tampoco es necesario el consentimiento de los copropietarios del local garaje.

En la Resolución DGSJFP de 22 de julio de 2009 se vio un caso en que el promotor describía físicamente cada plaza al venderla, existiendo ya una comunidad especial sobre el garaje por haber transmitido anteriormente varias plazas, y declaró: “2... lo cierto es que no puede entender que en el presente caso dicho acto descriptivo comporte una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal que requiera el

consentimiento de todas los propietarios del edificio ni el de los demás copropietarios del local de garaje y trasteros"... "En segundo lugar, tampoco es necesario el consentimiento de los copropietarios del local de garaje y trasteros toda vez que no se modifican los elementos comunes propios del mismo ni el derecho de cada comunero que, mediante una anterior especificación de la plaza de garaje o trastero de que se trate, ha quedado ya circunscrito al uso delimitado mediante la adscripción de éste a su cuota." En ese caso resuelto, "la actuación puramente unilateral de los interesados" (en palabras de la calificación que nos ocupa) fue de bastante mayor entidad o gravedad que en el nuestro, en el que solo se trata de asignar un número de plaza a determinado porcentaje, por lo que esta doctrina debe resultar aplicable, con mayor razón, a nuestro caso, de menor entidad; en consecuencia, solo cabe concluir que tampoco es preciso contar con el consentimiento de los copropietarios de la Finca garaje.

Pese a no ser necesario, ya aportamos al Registro Propiedad n.º 2 de Majadahonda y Mercantil n.º 1, las adjuntas dos certificaciones (...), expedidas por el Representante de la comunidad de copropietarios de la Finca Garaje, expresivas del correcto reparto de cuotas y plazas que hacemos, respecto a los datos internos de dicha comunidad

7.º La división de la participación de esta parte y la asignación de los números de plaza es un acto irrelevante, inocuo, para el resto de los comuneros de la Finca, para los que no tiene efecto alguno.

Resulta indubitado que esta parte es dueña de una participación indivisa de 15,5549% y del derecho al uso y disfrute de cinco plazas de aparcamiento (números 20 a 24); también, que es conforme al régimen de copropiedad existente en este garaje que el derecho al uso de una concreta plaza se asigne a un determinado porcentaje de participación indivisa, pues así figuran registradas varias titularidades (...); igualmente, que no consta en el Registro descripción o dato físico alguno de ninguna plaza de aparcamiento, por ser esa una cuestión extra registral, dado que en el Registro solo consta el número total de plazas (por la simple suma de las que se han ido inscribiendo); así como que la mera asignación del derecho de uso de una plaza en nada altera el contenido que pueda tener ese derecho extra registralmente. No menos cierto resulta que, tras el reparto que los exponentes hagan, en cinco partes, de su total cuota indivisa y derechos de uso, la suma de derechos y obligaciones resultantes, para esas cuotas, serán exactamente los mismos que en la situación actual. A todo ello, se ha de añadir que de este mismo modo ha venido obrando el inicial propietario único de la Finca: dividiendo cuotas y asignando plazas sin restricción alguna por parte del Registro, pese a carecer de autorización estatutaria o de sus comuneros y, en muchos de estos casos, asignando un determinado porcentaje a una sola plaza.

Por tanto, se equivoca o se excede la registradora al calificar como defecto "no constar dicha distribución en el Registro", pues nunca ha constado -para nadie-, lo que no ha sido obstáculo para las sucesivas "distribuciones" que se han venido inscribiendo; por lo que, no constando más que el número total de plazas, no puede pretender que las distribuciones se ciñan a un canon inexistente y que ninguna trascendencia registral tiene.

8.º La cuota indivisa, con asignación de plaza, siempre es inscribible.

Así lo han declarado Resoluciones de la DGSJFP, como la de 5 de febrero de 2018 que, en un supuesto de transmisión por el promotor de coeficientes con asignación de plazas, sin reserva estatutaria que le facultara, estando gran parte de ellas ya transmitidas, declaró: "3... Si bien, tal y como ha quedado señalado, la transformación de la comunidad originaria existente en el elemento destinado a garajes en otra más evolucionada, con designación de espacios destinados para cada vehículo, así como con especificación de linderos, sólo puede llevarse a cabo con acuerdo unánime de los cotitulares, la transmisión de la cuota y la concreción en una plaza de aparcamiento

puede acceder al Registro en los mismos términos y con las mismas consecuencias que acaeció con anterioridad para las plazas anteriores.

Es decir, no existe obstáculo 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”.

Y remarca la misma idea, al declarar que, ni siquiera, es necesario que conste un plano del garaje: “4. En cuanto a la necesidad de aportar un plano debidamente legitimado en lo relativo a su autoría, la finalidad de dicha representación gráfica, si bien resulta aconsejable por facilitar la distribución del elemento destinado a garajes, su falta de incorporación tampoco impide el debido despacho e inscripción del documento. puesto que tal y como ha quedado expresado, basta con la fijación de una cuota y el señalamiento de un número de plaza de aparcamiento para su acceso al Registro”

9.º La nota de calificación inicial no deja clara la forma de inscribir las participaciones resultantes. una vez subsanado el dato de que su suma coincida con la cuota total.

En su parte dispositiva o “calificación” solo se refiere a la posible inscripción de “esta participación total en el local garaje, con la atribución en global de las cinco plazas, sin consignarse la asignación individual de plazas”.

Pero, en su último párrafo de los F. D.º, propone una forma de subsanación que no recoge en su parte dispositiva, consistente en que “se podrá acreditar el consentimiento del resto de los propietarios mediante certificación... de la Comunidad... que acredite los porcentajes correspondientes a cada una de las plazas, en términos coincidentes...” Expresiones de las que solo cabe deducir que, en caso de que se aportara esta certificación de la Comunidad de Propietarios, sí sería inscribible la asignación de “los porcentajes correspondientes a cada una de las plazas en términos coincidentes con los que figuran en la escritura presentada a inscripción”. Posibilidad que, finalmente, omite mencionar en su “calificación”, en la que solo dice que “El documento puede inscribirse.../... sin consignarse la asignación individual de plazas que se hace en el convenio regulador”.

Pese a esta aparente contradicción, que más bien parece un olvido de la otra opción comentada, es lo cierto que la nota de calificación abre la puerta a las Inscripciones de las concretas asignaciones de porcentajes y plazas recogidas en el título; las cuales solo condiciona a la obtención de un certificado de la Comunidad de Propietarios, que ya se ha visto que resulta totalmente improcedente, por lo que la única conclusión posible es que la escritura resulta plenamente inscribible.

Por todo ello,

A esa Dirección General solicitan: que, habiendo por presentado este escrito, con sus documentos, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la inscripción de la escritura pública de referencia, en cuanto distribuye la participación indivisa del 15,5549% de la finca registral 16634, que da derecho al uso y disfrute exclusivo de cinco plazas de aparcamiento.»

V

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación, y en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. Dado traslado del recurso interpuesto al notario sucesor en el protocolo del autorizante del título calificado, no se han formulado alegaciones;

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392, 396, 397 y 398 del Código Civil; 3, 8, 9 y 20 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 Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de mayo de 1983, 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998, 6 de mayo de 2002, 26 de mayo, 11 de julio y 22 de julio de 2009, 19 de julio, 29 de agosto y 5 de diciembre de 2011, 14 de febrero de 2013, 16 de julio de 2015, 22 de julio de 2016, 20 de diciembre de 2017, 5 de febrero de 2018 y 13 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de octubre de 2021, 18 de julio de 2022, 13 de diciembre de 2023, 4 de noviembre de 2024 y 3 de noviembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

El otorgamiento de la escritura de elevación a público de la liquidación de la sociedad conyugal se produce en el año 1993, con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

En ese momento, figuraba inscrito en el Registro de la Propiedad «una participación indivisa de quince enteros, cinco mil quinientas cuarenta y nueve diezmilésimas por ciento de la finca (...), equivalente al uso y disfrute de las plazas de aparcamiento números veinte, veintiuno, veintidós, veintitrés y veinticuatro».

En la liquidación de la sociedad conyugal, se distribuye esa participación indivisa en otras cinco, atribuyendo a cada una de ellas el uso exclusivo de cada una de las plazas anteriores (3,0425% partes indivisas, que representa la plaza número 20; 3,0425% partes indivisas, que representa la plaza número 21; 2,9763% partes indivisas, que representa la plaza número 22; 3,2468% partes indivisas que representa la plaza número 23, y 3,2468% partes indivisas, que representa la plaza número 24), adjudicando a doña M. A. G. F. las dos primeras y a don G. F. M. M. Q. el resto.

2. Debe decidirse en el presente expediente si es necesario, o no, el acuerdo de la comunidad de propietarios, para la distribución de la participación indivisa referida.

Resulta indudable que cualquier modificación de la cuota o descripción atribuida a las plazas o trasteros en ningún caso requiere el consentimiento de todos los propietarios del edificio. Como afirmó este Centro Directivo (cfr., entre otras, la Resolución de 22 de julio de 2009), «la descripción pormenorizada de tales espacios, a los efectos de lo establecido en los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se contrae al ámbito jurídico definido por la propiedad separada sobre el local de garaje y trasteros sin repercusión alguna respecto de los restantes departamentos privativos o respecto de los elementos comunes del edificio, ni sobre la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal (cfr. la Resolución de 20 de febrero de 1989): a) En el régimen de propiedad horizontal establecido sobre el edificio en su conjunto, cada uno de los locales sigue conservando su objetividad jurídica como elemento independiente con todas las consecuencias que de ello se deriven; no hay alteración de título ni en cuanto al número de locales o departamentos privativos, ni en cuanto a las cuotas respectivas en la comunidad sobre el edificio; b) Tampoco se modifica la composición personal de la Junta de propietarios ni se incide en las exigencias numéricas de las mayorías en función de su doble computación (respecto del local seguirá rigiendo lo dispuesto en el artículo 15.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, cualquiera que sea la naturaleza y régimen de la comunidad que queda establecida entre los condueños del referido local)».

3. Cuestión distinta es si las referidas modificaciones de cuotas exigen, tal como sostiene la registradora, acuerdo de la comunidad de propietarios del local destinado a garaje, para lo que procede determinar la naturaleza jurídica de dicha comunidad.

El local sobre el que se produce la distribución quedó configurado dentro de un edificio sometido a un régimen de propiedad horizontal en el año 1983, formando la «Comunidad Especial Número 3». 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 delimitado.

Teniendo en consideración la legislación vigente en ese momento, regía el artículo 68 del Reglamento Hipotecario, y 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.

Estos problemas, sin embargo, fueron resueltos con la publicación del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, complementario al Reglamento Hipotecario en materia de inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística, que se propuso regular la figura analizada de manera más exhaustiva en su artículo 53.b), exigiendo una descripción pormenorizada de la zona determinada, con fijación de número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, además de la descripción de los elementos comunes.

Siendo así, el cambio de un régimen comunitario como el señalado, donde existe solamente una transmisión de cuotas con señalamiento de un número de plaza de garaje, a otro en el que se deben especificar los metros cuadrados ocupados por la plaza, sus linderos y las zonas comunes, implica efectivamente un cambio esencial en la naturaleza de la comunidad originaria.

Así se ha pronunciado este Centro Directivo en fallos previos, como en la Resolución de 18 de octubre de 2021, al señalar: «Dispone el citado artículo 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que “cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes”. Este precepto es plenamente aplicable a supuestos posteriores a la entrada en vigor del citado Real Decreto, como ocurre en el presente caso, siempre que se pretenda la atribución de uso regulada en el precepto, esto es, si la inscripción no queda limitada a la cuota indivisa, es decir cuando se pretende modalizar la comunidad existente sobre el local, pasando de una comunidad ordinaria (artículos 392 y siguientes del Código Civil) a una comunidad especial con asignación de uso de plazas o trasteros determinados, con descripción singular de los mismos, modalización que, según ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 13 de marzo de 2019), tiene el carácter de “acto de alteración de la comunidad” (artículo 397 del Código Civil), alteración que tiene un doble carácter físico y jurídico y que, en palabras de la Resolución de 5 de febrero de 2018, constituye un “cambio esencial en la naturaleza de la comunidad”.

En este sentido, este Centro Directivo ha afirmado 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 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). Dicho de otro modo, dentro de los límites de la comunidad de bienes es preciso que las porciones atribuidas carezcan de la autonomía física y económica que les permita ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí; toda vez que si tienen tal autonomía se tratará de una verdadera división de fincas cualquiera que sea la denominación elegida por las partes o el mecanismo jurídico en el que se enmarque. Faltando esa delimitación espacial, susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, las cuotas que se señalen por el propietario único del local, como se ha indicado, carecerán de entidad o sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí. En este sentido, la sola cuota indivisa no es más que una medida de la participación de cada comunero en la titularidad común».

4. De lo anterior se deduce que la transformación de una comunidad ordinaria en una comunidad más evolucionada, completada una descripción pormenorizada y especificación de linderos, esto es, a una comunidad de carácter funcional, por razón de su destino, debería ser autorizado por todos los partícipes integrantes de la comunidad, por cuanto se produce una alteración jurídica y física (artículo 397 del Código Civil), pero que la transmisión de una cuota y la concreción en una plaza de aparcamiento puede acceder al Registro en los mismos términos y con las mismas consecuencias que acaeció con anterioridad para las plazas anteriores, y de igual manera una distribución de una cuota ya existente con varias plazas asignadas.

En el presente caso: a) no se produce una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, por lo que no se precisa el consentimiento de todos los propietarios del edificio ni el de los demás copropietarios del local de garaje y oficinas; b) no se producen modificaciones en los elementos comunes del local de garaje, por lo que no se precisa el consentimiento de los copropietarios del garaje, ni siquiera de los elementos privativos, ni de las cuotas respectivas en la comunidad; c) no se modifica la composición personal de la junta de propietarios, ni la de la comunidad especial número 3, ni se incide en las exigencias numéricas de las mayorías en función de la doble computación, puesto que subsiste un único local con un número de copropietarios proindiviso que, entre todos, representan una sola unidad en relación con el total, por lo que es indiferente un aumento o disminución de los copropietarios; d) no se produce una delimitación física ni descripción pormenorizada de las plazas de garaje, por lo que no se está pretendiendo transformar la comunidad ordinaria en una comunidad especial conforme a lo expuesto, sin perjuicio de que si, a posteriori, se pretende una descripción pormenorizada con delimitación física y constancia de linderos, sí se requiera el consentimiento de los copropietarios de la comunidad de garaje, y e) tampoco se modifican los derechos del resto de comuneros, por cuanto el acto pretendido solo afecta a la participación que ostentaban los cónyuges al tiempo de liquidar su sociedad conyugal, participación que ya constaba inscrita en el Registro y que tenía un uso adscrito de varias plazas de garaje a esa participación, lo cual se hace constar igualmente en el Registro, por lo que la distribución en varias pequeñas cuotas indivisas, a las que se les atribuye el uso de cada una de esas plazas, no perjudica en ningún caso el derecho de los demás.

5. Esto expuesto, al pretender los cónyuges su acceso al Registro, lo que en realidad ostentan es la titularidad de unas porciones abstractas de la superficie total del garaje, y lo que pretenden inscribir no se refiere a una propiedad separada, que daría

lugar a una comunidad de carácter funcional, por razón de su destino, sino unas porciones abstractas, a las que se les atribuye unos números que no representan objetos jurídicos distintos, sino meras fracciones puramente ideales del mismo objeto jurídico.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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