

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**17557** *Resolución de 19 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia en la que se adjudica el derecho de uso de una plaza de garaje y de un posible hueco para ascensor.*

En el recurso interpuesto por don P. L. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia en la que se adjudica el derecho de uso de una plaza de garaje y de un posible hueco para un ascensor.

##### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 10 de mayo de 2019 ante el notario de El Cruce de Arinaga-Agüimes, don José Manuel Grau de Oña, con el número 849 de protocolo, se formalizaba la partición de las herencias de doña M. C. S. S. y don N. L. S. Entre las adjudicaciones que se llevaban a cabo se encontraba la del legado ordenado en el testamento en favor de su nieto, don P. L. L., consistente en el derecho de aparcamiento de un vehículo en un local, finca registral número 22.710 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, así como el derecho a instalar un ascensor, si así lo quisiere.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, conforme a los Artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, que fue autorizado el día 10/05/2019 ante el notario de Cruce de Arinaga-Agüimes D. José Manuel Grau de Oña número de protocolo 849/2019, presentado en este Registro a las 13:39:39 horas del día 20/11/2025, asiento 2797 del Diario 2025, examinados los antecedentes registrales, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el asiento solicitado por haberse observado lo siguiente:

Se presenta escritura otorgada ante el notario de El Cruce de Arinaga don José Manuel Grau de Oña el día diez de mayo de dos mil diecinueve, número 849 de protocolo, escritura de herencia de doña M. C. S. S. y don N. L. S. solicitándose la inscripción del legado que dichos señores hicieron en favor de su nieto, don P. L. L. No se practica la inscripción solicitada de conformidad a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Tanto doña M. C. S. S. como don N. L. S. en sus respectivos testamentos establecen un legado a favor de su nieto, don P. L. L., en concreto dispone lo siguiente: “Lega a su nieto don P. L. L. el derecho de aparcamiento de un vehículo en el local sito en la calle (...); así como el derecho a instalar un ascensor si así lo quisiere, ya que éste podrá ocupar parte de dicho local. Ruega a sus herederos respeten este

legado por ser la última voluntad de la testadora". Al tiempo de hacerse la partición de herencia entre las adjudicaciones que llevan a cabo está la del legado referido en los mismos términos que resultan del testamento.

No es posible inscribir dicho derecho de aparcamiento de un vehículo así como el derecho a instalar un ascensor en el local de la calle (...), bajo que es la finca registral 22.710 de la sección 4.ª de este registro por su falta de determinación y contravenir el principio de especialidad/determinación registral que exige que los derechos de transcendencia real que acceden al registro estén perfectamente identificados.

En el caso que nos ocupa la finca se encuentra descrita en el registro como "urbana.-finca número uno.-planta baja o piso primero del edificio de cuatro plantas, distinguido con el número (...) Tiene una superficie cubierta de ciento ochenta y ocho metros cuadrados y linda... Esta planta tiene su entrada directa desde la calle y está constituida por un local destinada a almacén".

Siendo esa la descripción con la que está inscrita nos encontramos una descripción diferente en la escritura ya que en el inventario que se hace de los bienes se añade a la descripción del registro lo siguiente: "pudiendo destinar a almacén, local comercial y/o garaje".

La finca está, según registro, destinada a almacén y no a plaza de garaje. (Principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Aún en el caso de que se pudiera crear una plaza de aparcamiento de vehículo y dar así cumplimiento al legado establecido por los testadores será necesario que ese derecho de uso quede perfectamente delimitado dentro de ese local que cuenta con una superficie de ciento ochenta y ocho metros cuadrados así como concretar el hueco específico dentro del local donde se reconoce ese derecho a instalar un ascensor.

También será necesario que se especifique un plazo de duración de esos derechos de uso de aparcamiento y derecho a instalar un ascensor al no poder ser indefinidos.

El derecho de uso viene regulado junto con el derecho de habitación en los artículos 523 a 529 del Código Civil. De conformidad con dichos artículos así como con el principio de especialidad el derecho de uso, tal y como se ha establecido, adolece de una falta de determinación que impide su inscripción; es doctrina consolidada de la Dirección General Seguridad Jurídica y Fe Pública que en virtud del principio de especialidad o determinación para lograr el acceso al Registro de la Propiedad de los derechos reales es necesaria su perfecta configuración debiendo rechazarse aquellos cuyos elementos estuvieren indeterminados y ello porque precisamente dicho principio impone la delimitación de sus elementos subjetivos y objetivos en cuanto a su contenido, alcance y régimen de los derechos que pretendan su acceso al Registro. Existe una falta de determinación en el título constitutivo de dicho derecho siendo necesario fijar su extensión y límites.

Por consiguiente y, de conformidad con el principio de especialidad registral que se recoge en los artículos 9 y 13 de la Ley Hipotecaria, artículos 7, 51 y 98 de su Reglamento y artículos 523.ª 529 del Código Civil no se practica la inscripción solicitada siendo necesario para ello que tales derechos queden perfectamente identificados.

El expresado defecto tiene la consideración de subsanable por lo que se suspende la práctica del asiento solicitado, sin tomarse anotación preventiva de suspensión por no haber sido la misma solicitada (art. 65 L.H.).

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Cristina Bordallo Sarmiento registrador/a titular de Registro de la Propiedad Las Palmas n.º 6 a día veinticuatro de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Pájara, don Jorge Severo Alonso López, quien confirmó, el día 26 de

diciembre de 2025, la calificación de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, don P. L. L. interpuso recurso el día 20 de febrero de 2026 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Primera. Conviene señalar con carácter previo que con fecha 10 de mayo de 2019 se otorgó escritura de herencia de Doña M. C. S. S. y Don N. L. S. autorizada por el Notario de Arinaga-Agüimes Don José Manuel Grau de Oña con el número de protocolo 849/2019.

Posteriormente se llevó al Registro de la Propiedad correspondiente, el número 6 de Las Palmas para inscribir los derechos adquiridos por herencia y entre ellos un legado a favor de su nieto Don P. L. L. en la finca n.º 22.710 en la calle (...)

En esa fecha (año 2019) por parte de la Registradora no se informa negativamente ni se califica negativamente la inscripción del derecho de uso del aparcamiento e instalar un ascensor si así lo quisiese, pero tampoco se inscribió pese a venir en la indicada escritura el siguiente legado, lo que consideramos una calificación incompleta contraria a lo establecido en el artículo 18 LH, máxime cuando era un defecto subsanable, que hubiera poder ser subsanado en ese momento.

“Lega a su nieto don P. L. L. el derecho de aparcamiento de un vehículo en el local sito en la calle (...); así como el derecho a instalar un ascensor si así lo quiere, ya que este podrá ocupar parte de dicho local. Ruego a sus herederos respeten este legado por ser la última voluntad de la testadora”

Al tiempo de hacerse la partición de herencia entre las adjudicaciones que lleva a cabo está la del legado referido en los mismos términos que resultan del testamento (...)

Conviene señalar que en la citada escritura se adjuntaba un plano donde se delimitaba perfectamente la ubicación y dimensión tanto el espacio para el derecho de uso de la plaza de aparcamiento como el hueco donde podría instalarse el ascensor (...)

El hoy recurrente Don P. L. L., propietario de la vivienda sita en el (...) piso del mismo inmueble ha ejercitado su derecho de uso del aparcamiento sin ningún tipo de controversia ni confusión con los vecinos del inmueble que aceptan y respetan el derecho de uso que le fue legado por sus abuelos, existiendo un pacífico uso del mismo.

La finca objeto del legado cuenta con un vado municipal concedido por el Ayuntamiento de Las Palmas hace muchos años (tiene el numero [...]) estando actualmente vigente que constituye un reconocimiento administrativo explícito de la utilización para el estacionamiento de vehículos ya que solo se concede a inmuebles que reúnen las condiciones materiales que permitan la entrada, estacionamiento y salida de vehículos tal y como establece la Ordenanza Municipal de Vados y reservas de estacionamiento.

Segunda. Los hermanos L. S., herederos de los difuntos Doña M. C. S. S. y Don N. L. L. inician en el año 2023 un procedimiento de división de Cosa Común que se tramitó en el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Las Palmas de Gran Canaria donde se instaba la extinción del condominio de la finca 22.710 (descrita en la calificación negativa de la Registradora).

Efectivamente, doña M. C. S. S., doña J. T. L. S. y don N. L. S., interpusieron Procedimiento Ordinario contra don P. L. S. y don P. L. L. el cual fue admitido a trámite por el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Las Palmas de Gran Canaria bajo el número 2033/23, mediante el cual se interesaba por parte de los demandantes la extinción del condominio de la finca n.º 22.710 descrita en la calificación negativa por la Registradora, y en dicho procedimiento se hace constar mi usufructo tanto en la demanda interpuesta de contrario como en la Sentencia recaída en Autos, en cuyo fallo se reconoce igualmente mi derecho de uso y se establece que: “Estimar la demanda formulada por la representación procesal de doña O. L. S., de doña M. C. L. S., de doña J. T. L. S. y de don N. L. S., contra don P. L. S., y declarar la extinción de la comunidad

de bienes existente sobre la finca descrita en el antecedente de hecho primero de esta resolución, y a falta de acuerdo entre partes, ordenar que en ejecución de sentencia se proceda a su venta en pública subasta, con admisión de licitadores extraños, distribuyéndose el precio en partes iguales a los propietarios, sin que ello pueda perjudicar al derecho de usufructo existente sobre la finca.” (...)

Una vez que se solicita por el Juzgado certificación de cargas de la finca 22.710 es cuando se aprecia que el legado efectuado por mis abuelos a mi favor no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 6, por lo que se solicita su inscripción y que motiva la calificación negativa ahora recurrida.

Tercera. En relación al argumento expuesto en la calificación relativo a que “no es posible inscribir dicho derecho de aparcamiento de vehículo, así como el derecho a instalar un ascensor en el local de la calle (...) que es la finca registral 22.710 de la sección 4.ª de este registro por su falta de determinación y contravenir el principio de especialidad/determinación registral que exige que los derechos de transcendencia real que acceden al registro estén perfectamente identificados.”

Consideramos que a diferencia de lo argumentado por la registradora en su calificación negativa, ahora recurrida, sí que existe suficiente determinación del derecho objeto de inscripción, el principio de especialidad exige determinación no detalle exhaustivo, admitiendo la doctrina y la práctica jurídica la determinabilidad como equivalente a la determinación y con los documentos aportados (...) se obtiene una identificación objetiva que no deja margen de confusión.

Hay una determinación clara al existir un documento incorporado a la escritura que así lo detalla y no existiendo riesgo de conflicto (ya hemos indicado que utiliza el aparcamiento de manera pacífica), existiendo por tanto una posibilidad de identificación jurídica cierta que al ser un defecto subsanable creemos se encuentra totalmente subsanado.

En este sentido aportamos (...) informe de valoración de Tasación de Local de Garaje emitido por el perito designado judicialmente en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 478/2025 solicitado por el Juzgado 13 de Las Palmas donde se acredita documentalmente la determinación sin margen de confusión alguno de los derechos que me fueron legados y que son reconocidos judicialmente.

Cuarta. La calificación negativa emitida por la Registradora contraviene, el artículo 675 del Código Civil en el cual se expone que “Toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador.” En este sentido el legado otorgado por mis abuelos fue voluntad de los mismos y lo dispuesto en los artículos 467 a 522 del Código Civil en tanto que el artículo 468 establece que “El usufructo se constituye por la ley, por la voluntad de los particulares manifestada en actos entre vivos o en última voluntad, y por prescripción.”; y con el artículo 513 del Código Civil en el cual se establece que: “El usufructo se extingue: 1.º Por muerte del usufructuario. 2.º Por expirar el plazo por el que se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo. 3.º Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona. 4.º Por la renuncia del usufructuario. 5.º Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo. 6.º Por la resolución del derecho del constituyente. 7.º Por prescripción”, en este caso ha sido otorgado por última voluntad mediante escritura de aceptación y adjudicación de herencia y entrega de legados otorgada ante el Notario Don José Manuel Grau de Oña el 10 de mayo de 2019 bajo el número de 849/2019 su protocolo y el usufructo no se ha extinguido, disfrutándolo del mismo en la actualidad.

La jurisprudencia más reciente del Alto Tribunal es, y ha sido, clara al respecto, esto es, la sentencia de Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 20 de diciembre 2005 siguiendo lo ya declarado por la de 18 de julio del mismo año, recuerda que es abundante la jurisprudencia que considera que en la interpretación de las disposiciones testamentarias debe buscarse la verdadera voluntad del testador (sentencias de 1 de febrero 1988 y 9 de octubre 2003 entre muchas otras); y que la interpretación de los testamentos es competencia de los tribunales de instancia siempre que se mantenga

dentro de los límites racionales y no sea arbitraria y que sólo puede ser revisada en casación cuando las conclusiones a que se haya llegado en la interpretación sean ilógicas o contrarias a la voluntad del testador o a la Ley (sentencias de 14 de mayo de 1996, 30 de enero 1997, 21 de enero de 2003, entre muchas otras), sin que en la calificación negativa objeto del presente recurso se haya tenido en cuenta las premisas doctrinales mencionadas.

En la calificación se establece que la finca está destinada a almacén y no a plaza de garaje, sin embargo, en la propia escritura de herencia se describe la finca como sigue:

“Urbana. Finsa número uno.–Planta baja (...) del edificio de cuatro plantas, distinguido con el número (...), en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Tiene una superficie cubierta de ciento ochenta y ocho metros cuadrados (188 m2) y linda; al Naciente o frente, con la citada calle de su situación; al Poniente o espalda y Norte o derecha entrando, con propiedad de los hermanos P. B.; y al Sur o izquierda, con casa de Don A. A. P.–autoriza el destino como “almacén, local comercial y/o garaje”, y la sentencia judicial firme dictada en el Procedimiento Ordinario 2.033/2023 declara expresamente que el legado consiste en una plaza de garaje y un hueco de ascensor en la citada finca.

En cuanto a la alegación expuesta en la calificación donde la Registradora indica que “así como concretar el hueco específico dentro del local donde se reconoce ese derecho a instalar un ascensor” y “También será necesario que se especifique un plazo de duración de esos derechos de uso de aparcamiento y derecho a instalar un ascensor al no poder ser indefinidos” aludiendo para ello a los art. 523 a 529 del Código Civil, cabe destacar que en primer lugar acompaña el Notario en la escritura certificación catastral donde se establece que su uso es Almacén, Estacionamiento. En cuanto al plazo de duración de los derechos cabe señalar que lo establecido en los art. 467 a 522 del CC (usufructo) son supletorios a los de los art. 523 a 529 del CC, tal y como se establece en el art. 528 y 529, por lo que el plazo del derecho indicado por la Registradora en la resolución recurrida es como hemos mencionado con anterioridad el que establece el art. 513 del CC para el usufructo al establecer el art. 529 lo siguiente: “Los derechos de uso y habitación se extinguen por las mismas causas que el usufructo y además por abuso grave de la cosa y de la habitación”.

Quinta. Por último cabe destacar que el objeto del Registro de la Propiedad, que se recoge el artículo 1 de la Ley Hipotecaria y se corrobora adicionalmente en el artículo 605 del Código Civil, “es la inscripción o anotación de actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.” no habiendo inscrito mi derecho de uso legado por mis abuelos, produciendo una situación de indefensión e inseguridad jurídica ante la subasta que se celebrará producto del despacho de ejecución de Sentencia, del procedimiento ordinario citado Auto de 22 de octubre de 2025 número 478/25 mediante la que se solicitó al perito para que emita informe para proceder a la subasta y que hemos aportado anteriormente.

Sexta. Asimismo, se acompaña (...) Diligencia de Ordenación dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Las Palmas de Gran Canaria en fecha 10 de diciembre de 2025, por la que se deja constancia expresa de que en la ejecución judicial seguida bajo los autos n.º 2478/2025 se ha ordenado al perito designado que realice la valoración del inmueble teniendo en cuenta la existencia del derecho de uso de una plaza de garaje y del hueco destinado a la instalación de un ascensor, tal como ha sido reconocido en la Sentencia firme de 4 de julio de 2025.

Esta diligencia judicial (...) confirma que el derecho legado no solo ha sido declarado judicialmente, sino que actualmente se encuentra siendo aplicado y ejecutado por el propio órgano judicial, lo que acredita de forma irrefutable su existencia, vigencia y eficacia jurídica, debiendo la Dirección General tenerla en consideración al revisar la calificación recurrida.

En virtud de lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que teniendo por presentado este escrito con las copias que se acompañan, se sirva admitirlo, tenga por presentado Recurso contra la calificación negativa, dejándola sin efecto, procediendo a la inscripción de los derechos de uso descritos en el legado que aparece en la escritura de herencia otorgada ante el Notario Don José Manuel Grau de Oña con numero de protocolo 849/2019 al considera que son perfectamente identificables y determinados.»

V

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 11 de marzo de 2026 confirmando su calificación, señalando que el recurrente, junto a su escrito de recurso, acompaña nueva documentación que no fue objeto de calificación en su día por no haberse presentado ni aportado en el Registro de la Propiedad, en concreto, un informe de valoración/tasación y una diligencia de ordenación del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Las Palmas de fecha 11 de diciembre de 2025 dictada en el en procedimiento ordinario número 2033/2023, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 9, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 3, 5, 7, 14 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 51 y 54 del Reglamento Hipotecario; 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, 21 de noviembre de 2017, 27 de junio de 2018, 29 de noviembre de 2023 y 29 y 30 de enero y 23 de febrero de 2024; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio de 1991, 18 de noviembre de 1992 y 6 de mayo de 1996, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de febrero y 26 de abril de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de partición y adjudicación de herencia que contiene un legado consistente en el derecho de aparcamiento de un vehículo en el local que constituye la finca registral 22.710, así como el derecho a instalar un ascensor.

La registradora deniega la inscripción del legado por su falta de determinación y por contravenir el principio de especialidad y determinación registral que exige que los derechos de transcendencia real que acceden al Registro estén perfectamente identificados.

La finca registral contiene en su descripción literaria que se trata de un local destinado a almacén, habiéndose añadido en el título presentado lo siguiente: «pudiendo destinarse a almacén, local comercial y/o garaje».

Además, señala la registradora que, aún en el caso de que se pudiera crear una plaza de aparcamiento de vehículo y dar así cumplimiento al legado establecido por los testadores, será necesario que ese derecho de uso quede perfectamente delimitado dentro de ese local que cuenta con una superficie de ciento ochenta y ocho metros cuadrados, así como concretar el hueco específico dentro del local donde se reconoce ese derecho a instalar un ascensor.

Finalmente, a su juicio, también será necesario que se especifique un plazo de duración de esos derechos de uso de aparcamiento y derecho a instalar un ascensor al no poder ser indefinidos.

El recurrente alega que hay una adecuada determinación del derecho a inscribir al existir un plano incorporado a la escritura que así lo detalla y no existiendo riesgo de conflicto con el resto de los interesados al venir utilizando el aparcamiento de manera pacífica. Así resulta igualmente de sentencia dictada en procedimiento ordinario seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Las Palmas de Gran Canaria bajo el

número 2033/2023, mediante el cual se interesaba por parte de los demandantes la extinción del condominio de la finca número 22.710, y en el cual se hace constar el derecho de usufructo del recurrente, tanto en la demanda interpuesta como en la sentencia recaída en autos, en cuyo fallo se reconoce igualmente su derecho de uso. En cuanto a la duración de esos derechos, el recurrente manifiesta que es el plazo que establece el artículo 513 del Código Civil para el usufructo, al disponer el artículo 529 del mismo cuerpo legal lo siguiente: «Los derechos de uso y habitación se extinguen por las mismas causas que el usufructo y además por abuso grave de la cosa y de la habitación».

De igual modo, y para una mayor claridad, se adjunta al escrito de recurso una diligencia de ordenación dictada el día 10 de diciembre de 2025 por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Las Palmas de Gran Canaria, por la que se deja constancia expresa de que, en la ejecución judicial seguida bajo los autos número 478/2025, se ha ordenado al perito designado que realice la valoración del inmueble teniendo en cuenta la existencia del derecho de uso de una plaza de garaje y del hueco destinado a la instalación de un ascensor, así como el informe de valoración de tasación de local de garaje emitido por el perito designado judicialmente en el procedimiento donde se acredita documentalmente la determinación de los derechos que fueron legados.

2. Como cuestión previa, debe advertirse que el recurrente acompaña al escrito del recurso una serie de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni posteriormente, una vez recaída ésta, a efectos de intentar la subsanación de los defectos apreciados. Por lo tanto, no pudieron ser analizados por la registradora para efectuar la calificación recurrida.

En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Esta doctrina se ha visto recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del artículo 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del artículo 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

Por tanto, para la resolución de este recurso no podrán tenerse en consideración ni la diligencia de ordenación dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Las Palmas de Gran Canaria en fecha 10 de diciembre de 2025, ni el informe de valoración de tasación de local de garaje emitido por el perito designado judicialmente en el procedimiento. No debe olvidarse que el objeto del recurso es revisar la calificación negativa del registrador, pero en ningún caso es el cauce adecuado para la subsanación de los defectos apreciados en dicha calificación.

3. Entrando ya en el fondo del asunto objeto de debate en el presente expediente, debe partirse de las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, que suponen la necesidad de que en el título que se presenta a inscripción queden delimitadas con total precisión todos aquellos extremos que permitirán una perfecta definición del derecho cuya inscripción se pretende, así como de su titularidad. Y es que, como señala la doctrina de este Centro Directivo, para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido, resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico material que van a constituir su objeto.

Nuestra Ley Hipotecaria precisa en su artículo 9 cuáles son los datos esenciales que deben recogerse en el asiento y, por tanto, en el título inscribible. Dicho precepto se ve luego desarrollado en los artículos 51 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

De la cláusula testamentaria resulta que los causantes legaron a su nieto el derecho de aparcamiento de su vehículo en el local que constituye la finca registral 22.710, así como el derecho a instalar un ascensor si así lo quisiera, ya que éste podrá ocupar parte de dicho local. En el apartado séptimo del otorgamiento del título presentado a inscripción, se hace constar que a don P. L. L. se le hace entrega de los siguientes bienes en cumplimiento de la cláusula testamentaria anteriormente reseñada: el derecho de uso de una plaza de garaje y de un posible hueco para un ascensor en la finca registral en cuestión. Se incorpora a la escritura plano de zona donde está ubicada la plaza de garaje y el posible hueco de ascensor.

Respecto de la posibilidad de constituir el derecho de uso sobre parte de la planta baja, cabe recordar que, según la doctrina de este Centro Directivo, es factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble, y ello no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo, pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce, reales o personales, concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen (vid. artículos 469, 517, 523 y siguientes, 545, 553, 564 y 1582 del Código Civil), siempre y cuando quede suficientemente determinada -máxime si se trata de un derecho inscribible- la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce, sin que sea necesaria la previa segregación (vid. artículos 1261 y 1273 y siguientes del Código Civil, 9.1.º de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 16 de diciembre de 1994, 15 de febrero de 2012, 1 de julio de 2013 y 27 de octubre de 2017).

Ahora bien, si bien es cierto que la descripción de las partes de las fincas objeto del derecho que se concede pueden formularse con referencia a un plano, como el que se protocoliza, para ello, es preciso que, entre la escritura y el plano se consiga una meridiana claridad que el presente caso carece. Así, puede entenderse que la delimitación del objeto del legado ha podido quedar efectuada en el plano incorporado a la escritura, pero la delimitación que debe llevarse a cabo es la de todos los elementos que permitan una perfecta definición del derecho que se pretende inscribir. El empleo de la expresión «el derecho de uso de una plaza de garaje y de un posible hueco para un ascensor» no permite entender delimitados todos los elementos integrantes de la relación jurídico material que van a constituir el objeto del derecho inscribible, pues no se hace referencia a elementos tan definitorios como su superficie, linderos o duración, habiéndose omitido en la escritura la descripción del derecho a inscribir.

4. El siguiente de los defectos señalado por la registradora en su nota de calificación se refiere a que la finca se encuentra descrita en el Registro como: «Urbana.—Finca número uno.—Planta baja o piso primero del edificio de cuatro plantas, distinguido con el número (...) Tiene una superficie cubierta de ciento ochenta y ocho metros cuadrados y linda (...) Esta planta tiene su entrada directa desde la calle y está constituida por un local destinada a almacén». Siendo esa la descripción tabular, nos encontramos con una descripción diferente en la escritura, ya que en el inventario que se hace de los bienes se añade a la descripción del registro lo siguiente: «pudiendo destinar a almacén, local comercial y/o garaje». Así, la finca está, según registro, destinada a almacén y no a plaza de garaje. Antes de pronunciarse sobre el fondo del mismo procede destacar que, si bien el defecto se encuentra debidamente señalado, la calificación recurrida sorprende por la escueta fundamentación jurídica señalada por la registradora respecto del mismo.

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; artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). 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 (artículos 5 y 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). 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).

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 restrictivamente), 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.

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 de 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.»

En la Resolución de 25 de julio de 2019, se 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: «(...) 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)».

Ahora bien, las consideraciones anteriores, al aplicarse al caso ahora analizado, determinan la desestimación del recurso interpuesto. La creación de un derecho de uso sobre una plaza de garaje y un hueco de ascensor que se pretende realizar sobre una finca registral integrante de un edificio en régimen de propiedad horizontal, inicialmente prevista en el título constitutivo de la propiedad horizontal y en las normas estatutarias como destinada a almacén, 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 de contravenir la prohibición que tiene todo propietario de desarrollar actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas (cfr. artículos 5, 7 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal).

En Sentencia del Tribunal Supremo número 1025/2024, de 23 de febrero, se 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 la creación de un derecho de uso sobre una plaza de garaje y hueco de ascensor sobre la finca registral implicará la necesidad de modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal exigiendo acuerdo de la junta de propietarios con las mayorías previstas en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.