

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR012195

RESOLUCIÓN de 19 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Conil de la Frontera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

(BOE de 16 de febrero de 2024)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Comunidad funcional especial ex art. 68 RH. Pro indiviso sobre un local. Consentimiento del resto de titulares registrales y colindantes para redistribuir la cuota de participación y alterar su superficie y destino.

La sujeción de las comunidades funcionales especiales constituidas ex artículo 68 del Reglamento Hipotecario a las disposiciones de la Ley sobre propiedad horizontal implica que deben aplicarse a las plazas de garaje en que se divide el local, *mutatis mutandis* y con las debidas cautelas, las normas y limitaciones que la referida ley impone a los **elementos privativos de la división horizontal** dada la evidente analogía que entre uno y otros elementos concurren. Tales similitudes han sido reconocidas por el Tribunal Supremo, que afirma, a propósito de la naturaleza jurídica de las plazas de garaje, que se componen de dos elementos perfectamente diferenciados: por un lado, planos individualizados y perfectamente delimitados sobre el terreno, cuyos espacios materializados físicamente con esas líneas son susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente y que, como tal, se asignan con la correspondiente titularidad dominical a los respectivos dueños que, por tanto, son propietarios de tales espacios; y, por otra parte, la necesidad de que, para que ese uso sea racional y adecuado, existan una serie de elementos comunes, que se componen, fundamentalmente, por las entradas a las vías públicas, por las viales en el interior que sirven de paso a los vehículos y demás elementos necesarios para el funcionamiento, amén de los instrumentos necesarios como instalación eléctrica, servicios sanitarios, conducciones de toda índole e, incluso, en su caso, aunque no sea tan frecuente, la posibilidad, si es que existan locales superpuestos, de la presencia de elevadores o ascensores.

De consiguiente con todo ello, y sin perjuicio de que dicho régimen de propiedad tenga connotaciones con lo dispuesto en los artículos 392 y siguientes del Código Civil en el sentido de que se trata de una **comunidad de bienes**, ha de advertirse que, básicamente, será el evento del artículo 396 el que haya de proyectarse al régimen jurídico correspondiente, por cuanto se trata de la existencia de un local o de parte de un local susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que, por tanto, es susceptible, a su vez, de una propiedad separada sobre las partes o plazas en que se divide el mismo así como la copropiedad en elementos comunes. Ese perfil encaja fundamentalmente con las previsiones del supuesto de hecho a que se contrae el régimen especial de propiedad horizontal, puesto que el régimen jurídico de derechos y obligaciones aplicable habrá de estar incardinado, en su cotejo homologador, con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, al margen de pequeñas diferencias irrelevantes, como las referidas a que, el objeto sobre el que recae este régimen de copropiedad, es de ordinario una superficie o un plano horizontal sobre el terreno, frente al común supuesto de que la propiedad horizontal recae sobre un edificio generalmente destinado a viviendas, y con elementales diferencias que pueden provenir porque el objeto de la propiedad separada, en la del primer caso, es un espacio llano delimitado perimetralmente en la superficie para un uso o aparcamiento de un vehículo, mientras que el clásico de la propiedad horizontal, se refiere a pisos o viviendas destinadas a la habitabilidad.

Admitida la aplicación de la Ley sobre propiedad horizontal, resulta la posibilidad de **modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de los elementos privativos** del edificio cuando no se menoscabe o se altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o se perjudiquen los derechos de otro propietario. Ahora bien, toda modificación en la descripción de un elemento privativo, en cuanto exceda de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la ley a su propietario, no podrá llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo unánime de la junta de propietarios.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 396, 397 y 606.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 8, 13, 14, 17, 18, 20, 32, 38 y 40.

Ley 49/1960 (LPH), arts. 5, 9, 10, 16 y 17.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 68.
RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), art. 53 b).

En el recurso interpuesto por don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Conil de la Frontera, doña Ana Álvarez Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

El día 8 de mayo de 2023, con el número 977 de protocolo, se autorizó por don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, una escritura por la que el administrador único de la sociedad «El Palmeral del Sur, SL», propietaria de una participación indivisa del 13,77 % de un local en planta de semisótano de un edificio en régimen de propiedad horizontal que llevaba aparejado el uso exclusivo de un trastero (número dos), con superficie útil de 36,80 metros cuadrados, formalizaba la modificación de dicho elemento de modo que se «segregaban» dos fincas descritas como participaciones indivisas de 4,19 % cada una de ellas, que llevaban aparejado el uso exclusivo de sendas plazas de garaje, de 12,18 metros cuadrados, de modo que el «resto de finca matriz» era la participación indivisa restante, que llevaba aparejado el uso exclusivo del trastero número dos, de 12,44 metros cuadrados.

Las normas de la propiedad horizontal disponían que: «La entidad “El Palmeral del Sur, SL”, actual propietaria de la finca de este número se reserva la facultad de alterar la superficie de los trasteros redistribuyendo entre ellos la cuota de participación en la comunidad de garajes, facultad de la que solo podrá hacer uso antes de proceder a la venta de los citados trasteros. Igualmente, podrá convertir los mismos en plaza de garajes sometidas al mismo régimen de comunidad y transmisión por cuotas indivisas con atribución de uso y disfrute de plazas concretas previa descripción de las mismas».

II

Presentada el día 8 de mayo de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera y, previa calificación negativa que no se impugnó, fue objeto de nueva calificación en los siguientes términos:

«(...) 1.º Que los motivos de suspensión consignados en la precedente nota de calificación, continúan sin haber sido subsanados en cuanto a lo siguiente: al estar establecido un Régimen de Comunidad proindivisa de cuotas sobre el Local en planta de sótano del que esta participación forma parte, es necesario el consentimiento del resto de titulares registrales y de los colindantes catastrales (artículo 397 del Código Civil).—Efectivamente según resulta del título y de la Diligencia a su continuación de fecha 29 de agosto de 2023, “...el Palmeral del Sur, S.L, tiene reservada la facultad de redistribuir la cuota de participación asignada a los trastero en la comunidad de garajes antes de proceder a la venta de los mismos y pueda alterar la superficie de los trasteros y convertirlos en plazas de garaje...”, pero en este caso ya han sido transmitidos Trasteros con anterioridad por parte de “El Palmeral del Sur, SL”.

2.º (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Álvarez Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Conil de la Frontera a día doce de septiembre del dos mil veintitres.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, interpuso recurso el día 10 de octubre de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

En la escritura calificada, el promotor constituyente de una comunidad funcional de trasteros-garajes sobre un local, a transmitir por cuotas indivisas con asignación de uso exclusivo, titular que sigue siguiendo, tras haber vendido otras, de una participación indivisa que lleva aparejado el uso exclusivo de un trastero, segrega de éste dos porciones, cada una con su participación indivisa asignada y cuyo uso cambia al de garaje, todo ello al amparo de la facultad que se reservara en la escritura de constitución del régimen de comunidad de “redistribuir la cuota de participación asignada al trastero en la comunidad de garajes antes de proceder a la venta de los mismos y... alterar la superficie de los trasteros y convertirlos en plazas de garaje sometidas al mismo régimen de comunidad y transmisión por cuotas indivisas, con atribución de uso y disfrute de plazas concretas, previa descripción de las mismas”.

La registradora deniega la inscripción pues, en su interpretación de la cláusula, el promotor puede hacer uso de la facultad reservada “antes de proceder a la venta” de los trasteros, pero no después, siendo, a su juicio, “necesario el consentimiento del resto de titulares registrales” y también el “de los colindantes catastrales”.

Y de acuerdo con los siguientes

Fundamentos de Derecho.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, enfrentada en su Resolución de 5 de junio de 2006 a la interpretación de la cláusula sobre un derecho que se reservara un promotor “a fin de conocer su verdadero significado” y haciendo aplicación de “los principios admitidos por el Tribunal Supremo en la interpretación de los artículos 1281 y siguientes del Código Civil”, no dudó en hacer decaer su interpretación literal si ésta conducía a una “prevención absurda”.

No otra cosa creemos debe hacerse aquí. La reserva de un derecho, por definición, sólo puede serlo de uno que no se tendría en otro caso; esto es, el propietario único del edificio, titular que es *ex lege* (artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal) de la facultad de establecer el título constitutivo de la propiedad horizontal “al iniciar su venta por pisos” sólo puede reservarse, convencionalmente, la de hacerlo por sí para su ejercicio una vez iniciada aquella venta y no antes, dice, al respecto, el artículo 1281.2 del Código Civil que “si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas”. La mención, por tanto, en la cláusula debatida de su aplicación “antes de proceder a la venta” no debió en su día ser objeto de inscripción, por contraria al contenido del dominio, que sólo tolera restricciones que respondan a un interés legítimo y consistente (artículo 348 del Código Civil) y, por ello, una vez inscrita, debe tenerse por no puesta. De este modo, el comunero con título inscrito no podrá invocar la cláusula para vetar u oponerse ya a la rectificación de su defectuosa redacción, ya a una segregación-cambio de uso ulterior, pues ello supondría reconocer efectos a un error de derecho, no sanado por el Registro (artículo 33 de Ley Hipotecaria), en contravención de lo dispuesto en el artículo 6.1.2 del Código Civil.

Por último, la cuestión debatida debe quedar restringida a los partícipes de la comunidad funcional, con exclusión de los colindantes, ya registrales, ya catastrales, que carecen de legitimación para intervenir en la misma (artículos 392 y ss Código Civil).»

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el día 19 de octubre de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 397 y 606 del Código Civil; 8, 13, 14, 17, 18, 20, 32, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 5, 9, 10, 16 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 68 del Reglamento Hipotecario; 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995; las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de diciembre de 1990, 16 de mayo de 2006, 10 de enero de 2008, 15 de noviembre de 2010, 25 de febrero de 2013 y 18 de junio de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 1981, 27 de mayo de 1983, 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998, 20 de febrero de 2001, 16 de mayo de 2002, 18 de marzo de 2003, 16 de febrero y 11 y 15 de marzo de 2004, 5 y 23 de julio de 2005, 14 de octubre y 5 de junio de 2006, 19 de mayo de 2007, 9 de febrero y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero, 22 de julio y 22 de septiembre de 2009, 13 de enero, 19 de julio y 5 de diciembre de 2011, 11 de abril, 31 de mayo y 19 de junio de 2012, 14 de febrero, 25 de abril, 1 de julio, 9 de octubre y 27 de noviembre de 2013, 27 de enero, 1 de febrero y 7 de mayo de 2014, 6 de mayo de 2015, 13 de enero y 12 de febrero de 2016, 22 de febrero, 7 de abril, 30 de junio y 24 de julio de 2017, 5 de febrero, 23 de marzo y 9 de mayo y 19 de julio de 2018 y 13 y 14 de marzo, 29 de mayo, 26 de junio, 19 de julio y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 y 8 de junio y 5 de noviembre de 2020, 22 de enero, 27 y 29 de abril, 18 de octubre y 16 de noviembre de 2021, 7 de febrero, 27 de junio, 18 de julio y 3 de octubre de 2022 y 14 de febrero y 13 de diciembre de 2023.

1. Debe decidirse en el presente expediente si es o no inscribible una escritura por la que la sociedad «El Palmeral del Sur, SL», titular de una participación indivisa de un local integrado en un edificio en régimen de propiedad horizontal que atribuye el derecho de uso exclusivo sobre un trastero (número dos) con superficie útil de 36,80 metros cuadrados, modifica dicho elemento para formar dos fincas descritas como participaciones indivisas de 4,19 % cada una de ellas, que llevan aparejado el uso exclusivo de sendas plazas de garaje, de 12,18 metros cuadrados, de modo que el «resto de finca matriz» es la participación indivisa restante, que lleva aparejado el uso exclusivo del trastero número dos, de 12,44 metros cuadrados.

En las normas de la propiedad horizontal se dispone que «la entidad "El Palmeral del Sur, SL" actual propietaria de la finca de este número se reserva la facultad de alterar la superficie de los trasteros redistribuyendo entre ellos la cuota de participación en la comunidad de garajes, facultad de la que solo podrá hacer uso antes de proceder a la venta de los citados trasteros. Igualmente, podrá convertir los mismos en plaza de garajes sometidas al mismo régimen de comunidad y transmisión por cuotas indivisas con atribución de uso y disfrute de plazas concretas previa descripción de las mismas».

La registradora fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que, a su juicio, al estar establecido un régimen de comunidad pro indiviso sobre el local en planta de sótano del que esa participación forma parte, es necesario el consentimiento del resto de titulares registrales y de los colindantes catastrales, pues la facultad reservada para redistribuir la cuota de participación asignada a los trasteros en la comunidad de garajes y alterar la superficie de los trasteros y convertirlos en plazas de garaje sólo puede ejercerse «antes de proceder a la venta» de los trasteros y en este caso ya han sido transmitidos determinados trasteros.

El notario recurrente alega que la referida reserva establecida en favor del promotor debe interpretarse en el sentido de que el derecho reservado puede ejercerse una vez iniciada la venta de trasteros y no antes.

2. En el supuesto de este expediente el local objeto de la modificación cuestionada se ha configurado jurídicamente como una comunidad funcional, en cuanto integrada por elementos comunes (zonas de acceso, rodamiento, etc.) y otros privativos (plazas de garaje o trasteros), susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente.

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

Sin que proceda detenerse en este punto, no hay en el presente caso varios propietarios de elementos privativos que dispongan en régimen de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes que sean independientes, diferenciados respecto de otros de la misma división horizontal ni resulta del título calificado la adquisición «pro indiviso» por los titulares de los elementos privativos, efectuando la correspondiente vinculación «ob rem» en proporción a sus cuotas con cada uno de los elementos privativos -cfr. artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal y Resoluciones de esta Dirección General de 22 de febrero de 2017 y 18 de octubre de 2021-, sino que, por el contrario, se trata de una comunidad de carácter funcional por razón de su destino. Quedando excluida la «actio communi dividundo» y el derecho de retracto -cfr. Resolución de 27 de mayo de 1983-, y que como tal comunidad o subcomunidad participa de algunas de las características propias de la propiedad horizontal, en cuanto integrada por elementos comunes (zonas accesos, rodamiento, etc.) y otros privativos, susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1990).

3. Este Centro Directivo ha reiterado (vid., por todas, la Resolución de 14 de febrero de 2013) que la fijación de determinadas cuotas indivisas, como consecuencia de la pretendida división de un local-garaje que forma parte de una propiedad horizontal, no da lugar a que dichas cuotas puedan ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios, y en especial el de tracto sucesivo. Para que pueda hablarse de propiedad separada en un régimen de propiedad horizontal no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que se precisa, además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecte ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concrete esa participación abstracta. Caso de faltar esa delimitación, las cuotas que se señalen por el propietario único del local carecerán de sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí, por mucho que a cada una de ellas se le asigne un número (cfr. Resoluciones de 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 de abril de 1996, 5 de enero de 1998, 19 de julio de 2011 y 14 de febrero de 2013).

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 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 determinados, 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 de 27 de mayo de 1983), y que como tal comunidad o subcomunidad participa de algunas de las características propias de la propiedad horizontal, en cuanto integrada por elementos comunes (zonas accesos, rodamiento, etc.) y otros privativos, susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1990).

Es más, el Tribunal Supremo, Sala Primera, ha llegado a sostener en sus Sentencias de 16 de mayo de 2006 y 10 de enero de 2008 que en tales casos la cuota indivisa es meramente instrumental del derecho a utilizar un espacio para aparcamiento, de forma que lo verdaderamente adquirido, cuando así se configura el derecho (cuota con asignación de plaza o trastero), es la plaza o espacio asignado, pues los derechos de propiedad, uso y disfrute se han de atener a la conformación o configuración del bien, como ha se ha afirmado en la Resolución de esta Dirección General de 1 de abril de 1981, de forma que, en la venta de las plazas de garaje, la indicación de la cuota constituye, según concluye la última sentencia citada, un elemento para fijar no la medida del uso, que viene determinada por la plaza asignada según haya quedado delimitada, sino la participación o concurrencia en la organización, en los poderes de disposición y administración y en los gastos de la comunidad. 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 (cfr. artículos 397 del Código Civil y 20 y 40 de la Ley Hipotecaria).

5. Así, la determinación de la cuota correspondiente a cada plaza de garaje o trastero en que idealmente se divide el local del que forma parte así como su descripción perimetral, lo que necesariamente implica la configuración de su superficie y linderos, reviste la naturaleza jurídica de un acto de riguroso dominio (cfr. Resolución de 5 de diciembre de 2011). Y no se puede prescindir de la conformación del local realizada en el título constitutivo de la propiedad horizontal, en cuanto define y delimita las plazas y trasteros a efectos de susceptibilidad de uso y aprovechamiento.

Consecuentemente, tanto la fijación inicial de la cuota y descripción correspondiente a cada plaza de garaje o trastero como cualquier ulterior modificación de las mismas requerirá, en todo caso, bien el consentimiento y acuerdo de los comuneros, bien declaración expresa en la resolución judicial en la que hayan sido parte, sin que pueda admitirse la fijación unilateral por uno de los copropietarios, fuera de los casos de reserva de la facultad de realizar la delimitación cuestionada en favor del promotor para ejercerla conjuntamente con el adquirente de la cuota indivisa a la que se asigna el uso de la plaza de garaje o del trastero, circunstancia que no concurre en el presente supuesto.

6. La circunstancia de haber sido delimitado el espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las plazas de garaje o sobre cada trastero determina, según lo expuesto en los fundamentos anteriores, que aquellos tengan la consideración de objetos jurídicos nuevos e independientes entre sí (dando lugar a la apertura de folios registrales para cada plaza de garaje o trastero y las cuotas que les corresponden), resultándoles, en consecuencia, de aplicación las disposiciones previstas por la Ley sobre propiedad horizontal, tal y como reconoció el Tribunal Supremo en su sentencia de 24 de diciembre de 1990, al señalar que «habrá de apreciarse la prevalencia al punto de la ordenación del régimen de la Propiedad Horizontal frente al de la comunidad de bienes, sencillamente, porque, como se sabe, la comunidad de bienes recae en torno a un “pro indiviso” sobre una cosa exclusivamente que se pone en común mientras que éste, el garaje, como en la Propiedad Horizontal, existe el deslinde entre los distintos objetos patrimoniales sobre partes exclusivas o propiedad especial y el elemento común».

La sujeción de las comunidades funcionales especiales constituidas ex artículo 68 del Reglamento Hipotecario a las disposiciones de la Ley sobre propiedad horizontal implica que deben aplicarse a las plazas de garaje en que se divide el local, «mutatis mutandis» y con las debidas cautelas, las normas y limitaciones que la referida ley impone a los elementos privativos de la división horizontal dada la evidente analogía que entre uno y otros elementos concurren. Tales similitudes han sido reconocidas por el Tribunal Supremo que, en la Sentencia de 24 de diciembre de 1990 afirma, a propósito de la naturaleza jurídica de las plazas de garaje, que «(...) sin lugar a dudas, se componen de dos elementos perfectamente diferenciados: por un lado, esos planos individualizados y perfectamente delimitados sobre el terreno, cuyos espacios materializados físicamente con esas líneas, como se dice, son susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente y que, como tal, se asignan con la correspondiente titularidad dominical a los respectivos dueños que, por tanto, son propietarios de tales espacios, y, por otra parte, la necesidad de que para que ese uso sea racional y sea adecuado, la existencia de una serie de los clásicos elementos comunes, que se componen, fundamentalmente, por las entradas a las vías públicas, por las viales en el interior que sirven de paso a los vehículos y demás elementos necesarios para el funcionamiento, amén de los instrumentos necesarios como instalación eléctrica, servicios sanitarios, conducciones de toda índole e, incluso, en su caso, aunque no sea tan frecuente, la posibilidad, si es que existan locales superpuestos, de la presencia de elevadores o ascensores; de consiguiente con todo ello, y sin perjuicio de que dicho régimen de propiedad tenga connotaciones con lo dispuesto en los artículos 392 y siguientes del Código Civil en el sentido de que se trata de una comunidad de bienes, ha de advertirse que, básicamente, será, el evento del artículo 396 el que haya de proyectarse al régimen jurídico correspondiente, por cuanto se trata de la existencia de un local o de parte

de un local susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que, por tanto, es susceptible, a su vez, de una propiedad separada sobre las partes o plazas en que se divide el mismo así como la copropiedad en elementos comunes que se han expuesto; que ese perfil encaja fundamentalmente con las previsiones del supuesto de hecho a que se contrae el régimen especial de propiedad horizontal es evidente, puesto que al margen de pequeñas diferencias irrelevantes (como las referidas a que, el objeto sobre el que recae este régimen de copropiedad, es de ordinario una superficie o un plano horizontal sobre el terreno frente al común supuesto de que la propiedad horizontal recae sobre un edificio generalmente destinado a viviendas, y con elementales diferencias que pueden provenir porque el objeto de la propiedad separada, en la del primer caso, es un espacio llano delimitado perimetralmente en la superficie para un uso o aparcamiento de un vehículo, mientras que el clásico de la propiedad horizontal, se refiere a pisos o viviendas destinadas a la habitabilidad) el régimen jurídico de derechos y obligaciones aplicable habrá de estar incardinado, en su cotejo homologador, con lo dispuesto en la Ley específica de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 (...).

Admitida la aplicación de la Ley sobre propiedad horizontal, de la misma resulta la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de los elementos privativos del edificio cuando no se menoscabe o se altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o se perjudiquen los derechos de otro propietario (cfr. artículo 7). Ahora bien, toda modificación en la descripción de un elemento privativo, en cuanto exceda de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la ley a su propietario, no podrá llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo unánime de la junta de propietarios (vid. artículos 5 y 17, apartados 6 a 8, de la Ley sobre propiedad horizontal, y Resoluciones de 13 de enero de 2016, 23 de marzo de 2018 y 16 de noviembre de 2021, entre otras).

7. En el presente caso, son determinantes las normas estatutarias reguladoras de la comunidad configurada, cuya interpretación son objeto de debate. Así, hay que recordar, como hace el Tribunal Supremo en Sentencia número 320/2020, de 18 de junio, «que el adquirente de tales plazas es copropietario, en el régimen especial de comunidad descrito, (...) cuyas facultades vienen delimitadas, además de por la legislación aplicable, por el título de su adquisición y por el título constitutivo, incluidas las normas estatutarias en él integradas, del régimen de la propiedad horizontal». Tal estatuto privativo, configurado al amparo de lo previsto por el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, una vez inscrito en el Registro de la Propiedad es oponible a terceros (cfr. artículo 8.4.º de la Ley Hipotecaria), lo que implica que goza de eficacia y trascendencia real, y ello se traduce en que el concreto local destinado a garaje y trasteros no es ya susceptible de uso, goce o disfrute indeterminado o abstracto, sino un local que ha de ser objeto de derechos conforme a ese estatuto privativo que obligará al conjunto de los propietarios, y también a los terceros después de la inscripción.

Esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 12 de febrero de 2016) ha admitido la validez de las cláusulas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios.

Las cláusulas que permiten la agrupación o división anticipan el consentimiento requerido por la Ley sobre propiedad horizontal para la modificación del título constitutivo, permitiendo que el dueño pueda actuar no sólo sobre los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, comprendidas en su unidad privativa y que le sirvan exclusivamente a él, sino también sobre los elementos comunes que separan los distintos pisos o locales de su propiedad, siempre que no se altere o menoscabe la seguridad del edificio, su estructura general, configuración exterior o se perjudiquen de cualquier modo los derechos de cualquier otro propietario.

Nada impide que puedan ir más allá, facultando inclusive a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad, pues si puede la junta autorizarlo no constando en estatutos, también podrá haber quedado plasmada anticipadamente la voluntad de los propietarios en este sentido en el título constitutivo y dicha autorización conllevará todos los elementos necesarios para su ejecución, entendiéndose incluido, en su caso, el que se afecten elementos comunes no esenciales para la edificación, quedando conformada, tras la agrupación, la finca resultante como una unidad, si no arquitectónica, sí de destino. Y es que en todo lo que no es normativa imperativa, debe regir la voluntad de los interesados como resulta del último párrafo del artículo 396 del Código Civil.

La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es igualmente admitida por el Tribunal Supremo, como ponen de relieve las Sentencias de 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013. Tras la reforma operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, este Centro Directivo ha afirmado que debe entenderse que con la nueva normativa existe el mismo fundamento para admitir la validez de este tipo de cláusulas estatutarias. La modificación legal no limita la autonomía de la voluntad respecto de la posibilidad de configurar el derecho real adquirido en régimen de propiedad horizontal con autorizaciones estatutarias como la ahora debatida. El hecho de que para el caso de inexistencia de tales cláusulas estatutarias se flexibilice el régimen legal de mayorías en la adopción de los acuerdos relativos a las modificaciones del título constitutivo consistentes en división, segregación o agregación de elementos privativos, exceptuando la regla de la unanimidad en casos en que no se considera justificada, no impide que se configure voluntariamente de forma expresa un régimen aún más flexible, habida cuenta de la prevalencia del principio de autonomía de la voluntad.

Con la actual redacción del artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, y conforme al criterio sostenido por el Tribunal Supremo y por esta Dirección General, para llevar a cabo la agrupación, agregación, segregación, división o subdivisión de departamentos independientes será imprescindible contar con la previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, o bien, que presten su consentimiento interviniendo en la escritura, además del propietario de los elementos agrupados, los propietarios de los restantes elementos del edificio, a menos que figure recogida en los estatutos de la propiedad horizontal una cláusula que autorice al propietario de dicho departamento para realizar esta operación sin el referido acuerdo de la comunidad.

8. Ciertamente, en el presente caso, según las normas estatutarias, la sociedad promotora «actual propietaria de la finca de este número se reserva la facultad de alterar la superficie de los trasteros redistribuyendo entre ellos la cuota de participación en la comunidad de garajes, facultad de la que solo podrá hacer uso antes de proceder a la venta de los citados trasteros. Igualmente, podrá convertir los mismos en plaza de garajes sometidas al mismo régimen de comunidad y transmisión por cuotas indivisas con atribución de uso y disfrute de plazas concretas previa descripción de las mismas».

Debe tenerse en cuenta que el artículo 3.1 del Código Civil establece que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas». Y este Centro Directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 26 de junio de 2019 y 7 de febrero, 27 de junio y 18 de julio de 2022) que «debe tenerse en cuenta que las normas estatutarias de la propiedad horizontal deben interpretarse a la luz de las normas sobre interpretación contenidas en el Código Civil, por lo que hay que estar a los criterios hermenéuticos que las mismas establecen, que comprenden no sólo el literal sino también los destinados a determinar la verdadera voluntad de los disponentes (...) y el sentido general de las cláusulas» (cfr. artículos 1281, 1283, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil).

En el mismo sentido, en Resolución de 5 de junio de 2006, este Centro Directivo puso de relieve que, a la hora de interpretar las cláusulas de reservas de derechos o facultades del promotor incluidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal, y para conocer su verdadero significado, debe acudir a los principios admitidos por el Tribunal Supremo en la interpretación de los artículos 1281 y siguientes del Código Civil. Así, según la Sentencia de dicho Tribunal, núm. 958/2001, de 22 octubre, «(...) sólo cabe una explicación coherente, incluso de la propia existencia del convenio, a través de la interrelación de sus diversas estipulaciones, de ahí la importancia de esta interpretación sistemática –canon hermenéutico de la totalidad– (artículo 1285 CC) que permite complementar la interpretación gramatical (artículo 1281, p. primero CC)»; y la Sentencia del mismo Tribunal, número 672/1994, de 7 julio, viene a establecer una preeminencia de la interpretación contextual, incluso sobre la literal, al entender que «el empleo de las palabras no es bastante, aunque semánticamente no den lugar a dudas en punto a su significación, para determinar la calificación jurídica del negocio de que se trate, sino que ha de atenderse al contexto y contenido obligacional de todo él en conjunto».

Así, de una interpretación lógica, finalista y contextual de la cláusula estatutaria debatida en este expediente, resulta que las facultades que se reserva la sociedad promotora pueden ejercerse no sólo antes de iniciar la venta de trastero alguno, sino también aun en el caso de que ésta ya se haya iniciado, siempre y cuando las modificaciones se circunscriban a los trasteros y plazas de garaje cuyo uso siga aparejado a participaciones indivisas propiedad de dicha sociedad, algo lógico precisamente para «proceder a la venta de los citados trasteros».

Por ello, debe concluirse que las modificaciones de descripción y de cuotas formalizadas en la escritura cuya calificación ha sido impugnada no exigen, para su validez, el consentimiento de los restantes copropietarios del local destinado a garaje y trasteros.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 19 de diciembre de 2023. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.