

II. Resoluciones de la Dirección General

Por JOSÉ M.^a CHICO Y ORTIZ,
JUAN M.^a DÍAZ FRAILE
y MARÍA LEONOR RODRÍGUEZ SÁNCHEZ

ES INSCRIBIBLE LA VENTA DE UNA VEINTIOCHAVA PARTE DE UN SEMISOTANO DESTINADO A GARAJE QUE FIGURA COMO FINCA INDIVIDUAL CON UNA SOLA DESCRIPCION DE LA TOTALIDAD DE SU SUPERFICIE Y CON EL NUMERO 1 DE PROPIEDAD HORIZONTAL, MENCIONANDOSE QUE ALBERGA VEINTICINCO PLAZAS DE APARCAMIENTO SEÑALADAS CON NUMERACION DEL UNO AL VEINTICINCO. LA VENTA SE HACE EN ESCRITURA PUBLICA, RENUNCIANDO EN INSTANCIA PRIVADA LA COMPRADORA AL USO EXCLUSIVO DE UNA PLAZA SEÑALADA CON UN NUMERO EN EL PLANO DE DISTRIBUCION. A LA ESCRITURA DE VENTA LE PRECEDE OTRA DE RECTIFICACION Y SUBSANACION DE ERROR DONDE SE DICE QUE LAS PLAZAS DE GARAJE EN VEZ DE SER VEINTICINCO SON VEINTIOCHO, ESCRITURA QUE NO TIENE ACCESO AL REGISTRO. (RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO DE 26, 29 Y 30 DE ABRIL DE 1996. BOE DE 28 DE MAYO DE 1996).

Advertencia: Se reproduce solamente el texto de la primera Resolución por ser idénticos los fundamentos de derecho, diferenciándose los hechos en que son distintos los compradores y que la escritura de subsanación de la Resolución de 30 de abril es posterior a la de venta (17 de diciembre la de subsanación y 10 de diciembre la de venta).

Hechos.—I. El día 16 de octubre de 1985, mediante escritura autorizada por el Notario de Murcia don José Baños Gironés, complementada por otra de 16 de diciembre del mismo año, la compañía mercantil «Ibérica de Promociones y Contratas, Sociedad Anónima», declaró la obra nueva y dividió horizontalmente un edificio sito en Murcia, partido de Santiago y Zairaiche, calle Moncayo, sin número, describiéndose entre sus elementos privativos un semisótano (elemento número uno) destinado a plazas de aparcamiento, numeradas del 1 al 25, inclusive, quedando inscrito como una sola finca registral bajo el número uno de división horizontal y con una sola descripción comprensiva

de la totalidad de su superficie y de sus linderos generales, sin que se formase con las plazas de aparcamiento fincas independientes.

Posteriormente, el día 17 de diciembre de 1987, mediante escritura de subsanación otorgada ante el Notario de Murcia don Antonio Yago Ortega, la sociedad citada anteriormente rectificó la mención del número de plazas de aparcamiento, haciendo constar que el número de plazas en que el garaje se dividía era de 28, numeradas del 1 al 28, sin que esta escritura haya tenido acceso al Registro de la Propiedad.

El día 24 de marzo de 1988, mediante escritura otorgada por el Notario antes referido, la mercantil «Ibérica de Promociones y Contratas, Sociedad Anónima», vendió a doña Emilia Fernández Martín, separada judicialmente, una cuota indivisa consistente en la veintiochava parte indivisa del sótano del edificio (haciéndose constar que eran 28 el número de plazas del local-garaje, conforme a la escritura de rectificación reseñada anteriormente), estipulándose que dicha participación indivisa daría derecho a la compradora a utilizar con carácter exclusivo la zona marcada en el plano de distribución con el número 5.

II. Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia número 4, junto con una instancia privada de 18 de octubre de 1994, con firma legitimada suscrita por la compradora en la que desistía de cualquier referencia que en la citada escritura de compraventa pueda hacer a derechos de uso exclusivo en que se concreta la cuota indivisa adquirida sobre la finca, fue calificada con la siguiente nota: «Habiéndose aportado instancia suscrita el 8 de octubre de 1994 por doña Emilia Fernández Martín, cumplido el artículo 429 del Reglamento Hipotecario, no puede practicarse la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos: 1) La participación de la finca vendida está inscrita a favor de tercera persona (art. 20 LH); 2) para la inscripción sería necesario, además, la modificación de la declaración de obra nueva y de constitución del régimen de propiedad horizontal, ya que la venta de una veintiochava parte indivisa de la finca contradice: A) la descripción contenida en la inscripción 1.ª de la finca 14.041, que comprende 25 plazas de garaje numeradas del 1 al 25, sin que sea suficiente para modificar tal descripción la referencia que se hace en el precedente documento a 28 plazas de garaje; B) los Estatutos de la Comunidad, contenidos en la inscripción 2.ª de la finca matriz, registral 13.701, y que transcribe el documento presentado, y C) la transmisión e inscripción, de conformidad con el artículo 68 del Reglamento Hipotecario, de diez veinticincoavas partes indivisas de la finca con derecho a utilizar en exclusiva las plazas de garaje números 6, 3, 5, 8, 10, 15, 16, 17, 19 y 21; habiendo sido objeto de una anotación de demanda otra veinticincoava parte indivisa de la finca, concretada en la plaza de garaje número 14. La modificación pretendida requiere la unanimidad de todos los propietarios del edificio o la correspondiente resolución judicial [arts. 16 LPH y 40.d) LH], sin que sea suficiente la renuncia a los derechos de uso exclusivo en que se concreta la cuota vendida (art. 6.2 CC); 3) no se acredita el estado civil de la compradora. Siendo insubsanables los defectos señalados en primer y segundo lugar, se deniega la inscripción solicitada. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses, a contar desde esta fecha, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, de conformidad con los artículos 19 de la Ley Hipotecaria y 111 y siguientes de su Reglamento. Murcia, 24 de octubre de 1994.—La Registradora, *María Angeles Cuevas de Aldasoro*.»

III. El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra los defectos 1 y 2 de la anterior calificación, y alegó: Que el documento presentado es válido y perfectamente eficaz y que la nota no le atribuye ningún defecto intrínseco insubsanable, reconociendo implícitamente su validez. Que supuesta la plena validez sustantiva del negocio de compraventa contenido en la escritura calificada, el único obstáculo que podría impedir su acceso al Registro sería la falta de tracto o de previa inscripción en sentido amplio. Que no hay en absoluto tal falta, pues «Ibérica de Promociones y Contratas, Sociedad Anónima», tiene inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad una participación indivisa superior al 40 por 100 del pleno dominio del sótano y puede disponer de la misma por veinticincoavas partes, por puntos porcentuales, por veintiochoavas partes, por séptimas partes o por fracciones sencillas o porcentajes que tenga por conveniente. Que la nota de calificación carece de suficientes argumentos jurídicos. a) El primer argumento es incongruente con la solicitud de inscripción que se dirige al Registrador al presentarle la escritura que se explicita y completa con la de instancia acompañatoria de la escritura. En efecto, al Registrador no se le pide que modifique la descripción del sótano número uno; b) El segundo argumento de calificación, los estatutos de la comunidad excluyen el derecho de retracto de comuneros, pero no contienen ninguna prohibición semejante a la que parece aludir la nota, es decir, no prohíben la venta del sótano por fracciones distintas de una veinticincoava parte; c) En lo referente al tercer argumento, hay que señalar que si la compradora ha adquirido en escritura pública válida y eficaz una cuota indivisa de finca de quien ostenta titularidad suficiente sobre la finca, tiene derecho estricto a que dicha compra se inscriba en el Registro de la Propiedad. Cuando se agote la titularidad de la sociedad vendedora procederá denegar la inscripción por falta de tracto. Que si las cuotas indivisas o alguna de ellas no indican exactamente en qué plaza de aparcamiento se concreta la cuota indivisa adquirida e inscrita, ya lo decidirán los copartícipes o, en su defecto, el Juez; pero todo ello no puede constituir obstáculo jurídicamente apreciable a la inscripción de la escritura. Que dada la insuficiencia legal y jurídica de los argumentos que obstan a la inscripción, la falta de la misma supondría en virtud de los embargos y ejecuciones que se transmitan contra la sociedad vendedora la anulación efectiva de la compraventa calificada, lo que iría no sólo contra elementales principios de justicia, sino contra el criterio legal y jurisprudencial del *favor negoti* recogido en el artículo 1.284 del Código Civil. Que son de destacar las Resoluciones de 3 de junio de 1992 y todas aquellas que por ser numerosas no se citan, que establecen un criterio favorable a la inscripción de los documentos siempre que no se siga ni pueda seguirse perjuicio para tercero, como ocurre en el caso que se discute.

IV. La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1) Que la escritura autorizada el día 17 de diciembre de 1987, por la que «Ibérica de Promociones y Contratas, Sociedad Anónima», modifica la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal, no se ha tenido a la vista a la hora de redactar la nota de calificación recurrida por no haber sido aportada ni alegada en el documento calificado. Que, aparte del hecho de estar vendido la totalidad del edificio, la escritura adolece de una grave incoherencia, ya que se modifica la descripción del elemento uno, pero no los estatutos de la comunidad. 2) Que en el garaje en planta semisótano, finca registral 14.041, se practicaron dos anotaciones de embargo, actualmente canceladas. Igualmente se ha practicado una anotación de demanda sobre la veinticincoava

parte indivisa, plaza 14, instando la eficacia de un contrato privado. Que habiéndose configurado la comunidad sobre el garaje como una comunidad funcional, constan separadas dos participaciones de una veinticincoava parte indivisa, plazas 6 y 3, fincas registrales 14.041-1 y 14.041-2, habiendo seguido los propietarios, para obtener la inscripción, sendos procedimientos judiciales contra la sociedad vendedora. Que de ello resulta que los adquirentes de plazas de garaje que han acudido a los Tribunales de Justicia han obtenido o están en vías de obtener la satisfacción de su pretensión de inscribir su derecho en el Registro. 3) Que mediante la escritura autorizada el 24 de marzo de 1988 se vendió una veintiochoava parte indivisa del garaje, con derecho a utilizar en exclusiva el aparcamiento número cinco, sin que en la misma se hiciera referencia a la escritura de modificación horizontal antes mencionada. 4) Que como fundamento de derecho hay que señalar: A) Que se debe seguir atribuyendo el carácter de insubsanable a los defectos de la nota de calificación al no haberse aportado la escritura de subsanación de obra nueva y división horizontal al tiempo de la calificación, ni haberse negado la existencia en la escritura de compraventa calificada. B) Que en cuanto a los defectos impugnados de la nota de calificación: 1.º Que hay que tener en cuenta lo establecido en los artículos 5, 13 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de febrero de 1975. Que la simple modificación descriptiva entra en contradicción con los estatutos, es claro que se pretende una modificación encubierta de los mismos, que requiere el concurso de todos los propietarios del edificio. Que la inscripción de la venta pretendida estaría dando entrada en el Registro por la puerta falsa a la escritura de 17 de diciembre de 1987, vulnerando el derecho de los propietarios de departamentos del edificio que no la ratificaron en su día y el derecho de todos los actuales propietarios del edificio y del garaje que, disconformes con la misma, tampoco la ratifican ahora. 2.º Que en lo que concierne a la inexactitud de los asientos y rectificación, vienen reguladas en los artículos 1, apartado 3.º, 39 y 40 de la Ley Hipotecaria. Que, en consecuencia, además de ser dudoso que se trate de una verdadera inexactitud registral, no puede rectificarse la inscripción por un defecto del título inscrito sin consentimiento de todos los propietarios del edificio o sin resolución judicial. Tampoco puede admitirse la inscripción de la cuota vendida de una veintiochoava parte indivisa sin rectificación registral alguna por impedirlo el principio de especialidad y por la falsedad que supondría. 3.º Que la doctrina considera que las comunidades de garaje son una comunidad romana regulada en los artículos 392 y siguientes del Código Civil. Que el artículo 68 del Reglamento Hipotecario prevé la forma de inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión de cuota indivisa de finca destinada a garaje que lleva adscrito el uso de una o unas plazas determinadas. Que la Dirección General de los Registros da carta de naturaleza a la comunidad especial de garaje en las Resoluciones de 18 y 27 de mayo de 1983 y 20 de febrero de 1989. Que las comunidades funcionales aparecen consagradas legislativamente, como la misma propiedad horizontal (art. 396 CC) o por la práctica, la doctrina y la jurisprudencia como la multipropiedad (Resolución de 4 de marzo de 1993). Que, en todo caso, lo cierto es que establecido este especial régimen de comunidad sobre una finca no puede variarse el mismo sin acuerdo unánime de todos los comuneros (art. 397 CC), y no puede el garaje de un edificio venderse en parte como comunidad funcional y en parte como comunidad romana sin pretender variar el régimen establecido. En este sentido hay que citar la Resolución de 31 de julio de 1987. Que la pretensión del adquirente supone infringir los estatutos y que la renun-

cia del derecho de uno supone un perjuicio para terceros (art. 6.2 CC) que son los propietarios del edificio que han de concurrir a la modificación de estatutos y los copropietarios del garaje que han de consentir unánimemente al cambio de régimen de comunidad, estableciendo en lugar de la comunidad funcional prevista una simple comunidad romana. Que se trata de la simple aplicación de la Ley y no de un mero formalismo de práctica registral.

V. El Presidente del Tribunal Superior de la Región de Murcia confirmó la nota de la Registradora fundándose en la eficacia constitutiva del Estatuto y la necesidad del acuerdo unánime de todos los condominios para modificarla y, por tanto, en los artículos 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, 397 del Código Civil y 20 y 40 de la Ley Hipotecaria.

VI. El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, considerando que tanto los argumentos del señor Registrador como los del auto parten de errónea idea de que se pretenden rectificar los asientos registrales y los estatutos de una copropiedad, haciendo constar en el Registro que el número de plazas es distinto del que allí consta, y esto no es así; únicamente se pretende inscribir una compraventa de cuota de propiedad que figura inscrita en el Registro a favor de la sociedad transmitente, renunciando a la inscripción de un dato o mención (el número de plazas de garaje) en la escritura calificada que no concuerda con los datos del Registro, que se hace mediante la instancia acompañatoria a la escritura que es absolutamente fundamental para la correcta valoración y calificación de los problemas que se plantean en el recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 y 401 del Código Civil, 8 de la Ley Hipotecaria y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, y la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 1995.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso concurren las siguientes circunstancias:

a) Por escritura de 16 de octubre de 1985, adicionada por otra de 16 de diciembre del mismo año, se constituyó en régimen de propiedad horizontal un edificio sito en Murcia, partido de Santiago y Zairaiche, con fachadas a las calles de Asturias y de Moncayo, sin número, del cual forma parte como elemento número uno el garaje en la planta semisótano que consta de 25 plazas numeradas del 1 al 25, que constituye la finca registral 14.041.

b) Por escritura de 17 de diciembre de 1987 se modificó la descripción de dicho garaje, haciendo constar que el número de plazas en que aquél se dividía era de 28, numeradas del 1 al 28, sin que esta escritura haya tenido acceso al Registro de la Propiedad, ni se tuvo a la vista por el Registrador en el momento de redactar la nota de calificación.

c) Por escritura de 24 de marzo de 1988, en la que se hacía constar que eran 28 el número de plazas del local-garaje, se vendió a una señora que hizo constar que se hallaba separada por sentencia firme una veintiochoava parte indivisa de la finca antes expresada, estipulando que dicha participación indivisa daría derecho a la parte compradora a utilizar con carácter exclusivo una zona que se hallaba marcada en el plano de distribución con el número 5.

d) La compradora de la indicada participación indivisa hizo constar en instancia privada, con firma legitimada, que desistía de cualquier referencia

que en la citada escritura de compraventa pueda hacer a derechos de uso exclusivo en que se concrete la cuota indivisa adquirida sobre dicha finca.

e) Presentada la citada escritura de compra junto con la instancia, cuando aún quedaban inscritas a favor del transmitente suficientes cuotas indivisas del local-garaje para poder practicarse la inscripción, el Registrador deniega ésta por los efectos insubsanables: 1. Estar inscrita la participación vendida a favor de tercera persona. 2. Ser necesaria la previa inscripción de la modificación de la declaración de obra nueva y constitución en propiedad horizontal, ya que la venta de una veintiochoava parte indivisa de la finca contradice la descripción registral contenida en la inscripción primera de la finca 14.041, que comprende 25 plazas de garaje numeradas del 1 al 25, así como los estatutos de la comunidad, y que se han inscrito diez veinticincoavas partes indivisas de la finca con derecho a utilizar en exclusiva las plazas de garaje números 6, 3, 5, 8, 10, 15, 16, 17, 19 y 21, de ellas dos cuotas a favor de dos titulares distintos y ocho a favor de un solo titular, habiendo sido objeto de una anotación de demanda otra veinticincoava parte indivisa concretada en la plaza número 14 y no ser suficiente la renuncia a los derechos de uso exclusivo en que se concreta la cuota vendida. 3. No acreditarse el estado civil de la compradora.

2. Antes de entrar en el fondo de la cuestión es necesario precisar los defectos que han sido recurridos. El Notario recurrente, tanto en su escrito de interposición del recurso como en el de la apelación, no hace objeto de discusión el defecto señalado con el número 3, referente al estado civil de la compradora, por lo que esta cuestión ha de dejarse al margen. Los argumentos del recurrente tendentes a apoyar su solicitud de inscripción de la escritura combaten, sin señalarlos, indistintamente los defectos números 1 y 2. En este sentido hay que señalar que ambos defectos en realidad constituyen uno solo, ya que el primero sólo gozaría de sustantividad si las cuotas indivisas constituyesen fincas independientes, que es la verdadera cuestión sobre la que hay que decidir en este expediente.

3. Para la resolución del presente recurso debe partirse de la doctrina sentada en la resolución citada en los vistos, según la cual la fijación de determinadas cuotas indivisas como consecuencia de la pretendida división de un local-garaje que forma parte como finca independiente de una propiedad horizontal, que en el supuesto ahora debatido se fijan en 25 cuotas, no da lugar a que las cuotas indivisas 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 entre ellos el de tracto sucesivo; de conformidad con los artículos 396 y 401 del Código Civil, 3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8 de la Ley Hipotecaria, 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 proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad y en cuyo goce se concreta esa participación abstracta.

Faltando esa delimitación especial, las cuotas que se señalen por el propietario único del local carecerán de sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí, por más que a cada una se le asigne un número; la sola cuota indivisa no es más que una medida de participación de cada comunero en la titularidad compartida y, por tanto, no tiene sentido jurídico distinguir

cuotas indivisas en el derecho perteneciente a un solo sujeto, ni tampoco cabe, en caso de comunidad, hablar de otra cuota que la global que corresponda a cada titular.

4. En el supuesto debatido ha de estimarse que cuando se pretende el acceso al Registro, el transmitente lo que en realidad ostenta es la titularidad de una porción abstracta de la superficie total del garaje, y lo que se pretende inscribir se refiere a una porción abstracta de esa superficie total, la cual, sumada a las ya transmitidas, no excede de la que correspondía a esa cuota global única que retiene el transmitente, por lo que no hay razón para suspender su despacho por falta de tracto sucesivo. La discrepancia en las numeraciones entre la asignada a la plaza incluida en la compraventa y las que registralmente corresponden a las pretendidas cuotas indivisas diferenciadas aún retenidas por el transmitente no es argumento suficiente en contra, porque ni en aquélla ni en éstas tales números identifican objetos jurídicos distintos, sino meras fracciones puramente ideales de un mismo objeto jurídico. En este caso concreto, además, el comprador ha renunciado a la asignación de una plaza concreta.

5. No modifica lo anterior la existencia de una escritura de subsanación de la descripción del local-garaje ya que no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto los defectos 1 y 2, revocando el auto apelado y la nota del Registrador.

CONSIDERACIONES CRÍTICAS

El resumen de las tres Resoluciones de 26, 29 y 30 de abril de 1996 (pertenecientes a la etapa anterior al cambio de Director General de los Registros y del Notariado) se me antoja un tanto oscuro y difícil para poder interpretar la decisión final que se le da a los casos planteados. A medida que uno avanza en la lectura y examina la decisión registral, los argumentos notariales para basar el recurso y los decisivos que dan al fin del recurso, se notan ciertas diferencias que resulta necesario poner de manifiesto, ya que si bien el artículo 68 del Reglamento Hipotecario dicta una norma referente a los garajes, no debe olvidarse que también hay que tener en cuenta el artículo 54 del mismo Reglamento y otras disposiciones.

Según los datos iniciales parece que existe un edificio inscrito en división horizontal en el que el semisótano está destinado a garaje o plazas de aparcamiento, que figuran numeradas del uno al veinticinco, quedando inscrito «como una finca registral comprensiva de la totalidad de su superficie y con sus linderos generales», sin que la numeración antes citada provoque la formación de plazas independientes, susceptibles de posible inscripción separada y especial. Se trata de una finca en comunidad.

En el relato que sigue se dice que por una escritura posterior se subsana la de división de propiedad horizontal y en vez de veinticincoavos partes el garaje se estructura en veintiochoavos partes. Esta escritura «no se inscribe» en el Registro de la Propiedad y deja los hechos tal y como se relatan al comienzo: veinticincoavos partes. Más adelante aparece una compradora —en situación conyugal de separada judicialmente— que compra una veintiochoava parte en que se ha dividido el garaje y que en instancia con firma legitimada renuncia al uso exclusivo en que se concrete su cuota indivisa. En la escritura

se hace referencia a la autorizada para subsanar el número de cuotas que se admite son veintiocho y no veinticinco. La verdad es que los hechos hacen referencia más que a «cuotas *pro indiviso*» a «plazas del local garaje», aunque en otras se atribuye el uso de la plaza de garaje que corresponde a su cuota.

Hace años un Notario —a quien ocurrió el hecho— relataba con mucha gracia cómo un paisano gallego después de haber dividido una enorme finca en tres partes iguales seguía disponiendo de «muchas más terceras partes» y alegaba que dada la enorme dimensión de la finca en ella cabían cantidad de «terceras partes». Si la finca registralmente figura con veinticincoavas partes, no me llevo a explicar cómo puede venderse una veintiochoava parte. Y una de dos, o estamos en el caso del paisano gallego, o aquí existe otra razón más poderosa.

El Notario en su recurso alega que el 40 por 100 indiviso del garaje es de la sociedad anónima vendedora, y lo que ya no sabe es si el 60 por 100 restante es el que está dividido en veinticincoavas partes o es el total del garaje el que —dividido en veinticinco cuotas— pertenece en un 40 por 100 de ellas a la sociedad vendedora. El arranque de la calificación registral no aclara mucho en este sentido, pues se limita a denegar la inscripción por estar inscrita «la participación vendida (veintiochoava) a favor de tercera persona», reconociendo, sin embargo, que la finca está dividida en «diez veinticincoavas partes indivisas». En los hechos también se habla de una anotación de demanda sobre una cuota de veinticincoavas partes.

La Dirección General aclara un poco más, pues habla de que las plazas de garaje —conforme a los estatutos de la comunidad y a la inscripción registral— son veinticinco y que se han inscrito DIEZ VEINTICINCOAVAS PARTES, de las cuales dos pertenecen a dueños diferentes y ocho a favor de un solo titular, habiendo sido anotada preventivamente una demanda sobre otra veinticincoava parte. Ante estos hechos, vamos a ver las diferentes posturas de las tres partes: calificación registral, argumentos notariales del recurso y fallo de la Dirección General. Intencionalmente hablo de «fallo».

A) CALIFICACIÓN REGISTRAL

De los tres defectos que la Registradora señala en su calificación, solamente vamos a fijarnos en los dos primeros que son los que dan motivo al recurso, pues el tercero, referido al estado civil de la compradora, sólo afecta en el caso de inscripción.

La Registradora estima que la participación de la finca vendida está inscrita ya a favor de otra persona y su reflejo registral a favor de la nueva titular lo impide el principio de tracto sucesivo. Igualmente estima que para verificar esa inscripción es necesario reformar las de obra nueva, propiedad horizontal, los estatutos de la comunidad y el acuerdo unánime de los propietarios del edificio.

Resulta difícil —ante estas alegaciones— saber cómo figuraba inscrita la finca destinada a garaje. Hemos quedado que era un semisótano que alberga 25 plazas de garaje, sin que éstas formen fincas independientes. Todos saben que las formas de hacer constar en el Registro los garajes son las siguientes: Como elemento privativo con un número de orden y cuota respectiva, pudiendo corresponder en forma indivisa a todos los titulares del mismo y garaje dividido en zonas de aparcamiento de propiedad individual diferente; garaje como elemento común de la comunidad horizontal, y garaje procomunal (se

trata de un elemento privativo en que existe vinculación a los demás elementos del edificio).

Tal y como parece de los hechos, el semisótano es una propiedad separada en situación de condominio, relacionada con la propiedad horizontal del edificio en base de ser uno de sus elementos componentes y tener una cuota fija en la participación total. Registralmente este semisótano está «adscrito» al uso para garaje, tiene señaladas veinticinco partes indivisas y todo ello se hace estatutariamente, lo cual sujeta inicialmente la intervención de la Junta de Propietarios para ciertos actos. Por ello, en principio parecen válidas las objeciones que la Registradora da para su oposición a la inscripción que aumenta las plazas de 25 a 28. Lo curioso del caso es que la vendedora de esa hipotética veintiochoava parte la vende tres veces: una el 11 de enero de 1988 (a don Francisco Valero Martín), el 24 de marzo de 1988 (a doña Emilia Fernández Martín) y el 10 de diciembre de 1987 (a doña María Dolores Serna Hernández). Las tres ventas y su petición de inscripción son rechazadas por la Registradora y recurridas conforme a las tres Resoluciones de 26, 29 y 30 de abril de 1996. Las tres ventas de esa hipotética veintiochoava parte están autorizadas por el mismo Notario. Las ventas de esa parte indivisa dan derecho a ocupar las plazas de garaje señaladas en cada una de las escrituras (5, 22 y 23). Tres cuotas más de las 25 iniciales.

B) ARGUMENTOS NOTARIALES

El Notario recurrente arranca con el pronunciamiento de que el documento presentado es «válido y eficaz», lo cual no quiere decir que sea inscribible. Creo que no debe juzgarse aquí con la famosa frase de NÚÑEZ LAGOS de que el documento no es válido y eficaz porque se inscribe, sino que se inscribe por ser válido y eficaz, pues lo primero es falso ya que la eficacia la da la inscripción, y lo segundo también es falso, pues no siempre se puede inscribir un título válido y eficaz.

Añade como argumentos que al tener la sociedad anónima más del 40 por 100 de las cuotas del semisótano puede vender como quiera y a quien quiera, y los estatutos (no se sabe si son de la comunidad del semisótano o de la propiedad horizontal) no prohíben la venta por fracciones distintas de las veinticincoavas partes. También dice que no se trata de «modificar» la descripción del semisótano y que mientras la sociedad vendedora tenga titularidad suficiente puede seguir vendiendo. Antes de todo ello califica de «poco jurídicos» los argumentos que se esgrimen.

No sé si al invocar el principio de especialidad se está o no utilizando un «argumento jurídico», pero de cualquier forma este principio exige —en base del art. 54 RH— que toda inscripción de partes indivisas de una finca o derecho debe precisar la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan concretarla indudablemente. Se observó esto con auténtica rigurosidad, pues en la inscripción de propiedad horizontal el semisótano figuraba como finca número uno de la misma, sin que se forme con las plazas de garaje fincas independientes, pero señalando que eran veinticinco, es decir, veinticincoavas partes. Posteriormente se habla en una escritura que no se inscribe que se trata de veintiochoavas partes. Si sólo son veinticinco, conforme al Registro, veinticinco serán las posibles inscripciones independientes de cada cuota, conforme al artículo 68 del Reglamento Hipotecario. Pretender

que ahora sean veintiocho —sin rectificar la inscripción— es condenar a tres veintiochoavas partes a que no puedan ser inscritas independientemente.

La Registradora, por su parte, en el informe en defensa de su nota dice —y dice con razón— que no se modificaron los estatutos en los que constaban las veinticinco plazas y su modificación sólo consta en una escritura que no se presenta ni se inscribe y que ni contiene el acuerdo de todos los propietarios, que tampoco la ratifican en el momento de solicitar la inscripción referida. Pero aun suponiendo —y este es argumento mío— que el semisótano estuviera desconectado de la propiedad horizontal y se rigiese por la normativa de la comunidad del Código Civil, se precisaría —en todo caso— una «mayoría» de los partícipes, que parece no existir. Todo con relación al artículo 398 del Código Civil que habla de «administración y mejor disfrute», y el acto que se realiza en la escritura trasciende de esos actos, por lo que el artículo aplicable sería el 397 del mismo Código Civil. Realmente, estos argumentos son utilizados por la Registradora en el informe.

C) POSTURA DE LA DIRECCIÓN

La Dirección General —después de resumir los hechos que hemos relatado a lo largo de este comentario— arranca con una afirmación que, a mi entender, viola los artículos 54 y 68 del Reglamento Hipotecario, pues dice que la fijación de cuotas indivisas «que en el supuesto ahora debatido se fijan en veinticinco no da lugar a que las cuotas indivisas puedan ser calificadas jurídicamente como fincas independientes». El artículo 54 del Reglamento Hipotecario exige la fijación de cuotas, y el artículo 68 permite a cada cuota abrir folio registral. Aun suponiendo que sea otra la interpretación que se le da al artículo 68 del Reglamento Hipotecario y se exija que la cuota abstracta se «concrete» en la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente, es evidente que así se hizo en la escritura e inscripción de la propiedad horizontal. Por supuesto, la presentación de esa instancia en la cual la compradora renuncia al «uso exclusivo» de una plaza numerada es «papel mojado» aun teniendo firma legitimada, conforme al artículo 1.230 del Código Civil.

Para la Dirección General la asignación de un número no es suficiente para que la cuota tenga sustantividad, pues se necesita una «delimitación especial». Supongo que lo que está pretendiendo la Dirección es el señalamiento de linderos, precisión de superficie, acceso a las rampas de entrada y salida... Esto —en la práctica— ya no es comunidad, es propiedad separada y especial. Y se me ocurre preguntar la razón por la que el artículo 64 permitía inscribir las cuotas de agua; por qué se admite la hipoteca y el embargo sobre parte indivisa de una finca; por qué el párrafo segundo del artículo 54 del Reglamento Hipotecario habla de partes de un mismo bien «aunque pertenezcan a un solo propietario»...

Pensando de esta manera, la Dirección General dice que lo que el comprador o compradora adquiere es una «cuota abstracta» de la superficie total del garaje, pero la afirmación que ya no es «argumento suficiente» es la de que sumada dicha cuota abstracta no debe exceder de la cuota global única y aquí se excede, pues registralmente son veinticinco cuotas (se habla de veinticincoavas partes) y se quiere que sean veintiocho (se habla de venta de la veintiochoava parte).

Entiendo que la cosa es clara. La sociedad anónima encargada de construir el edificio lo fue vendiendo y calculó que con 25 plazas de garaje se cubrían sus aspiraciones monetarias, pero vio que «remodelando» el semisótano podían salir 28; se fue al Notario y se hizo una escritura de rectificación que, por las razones que sean, no se inscribió (y me imagino que por no haber observado los puntos clave de la modificación) y luego comenzó a vender esas tres plazas que habían salido «por nueva medición de finca». Algo así como un exceso de cabida. No debe olvidarse que en este conglomerado de hechos la venta de una veintiochoava parte se hace el 10 de diciembre de 1987 y la escritura de rectificación es de fecha 17 de diciembre de 1987 (siete días después).

A mí lo que me gustaría ver es la forma que se le da a la inscripción de la venta de esas veintiochoavas partes, en la que deberá figurar la manifestación del vendedor de la alteración o ampliación de cuotas. Todo ello generará una inseguridad jurídica, un motivo de discordia, una falta de claridad y una ausencia de «seguridad preventiva».

JOSÉ M.^a CHICO Y ORTIZ

INMATRICULACION MEDIANTE EXPEDIENTE DE DOMINIO, ARTICULO 199.a) DE LA LEY HIPOTECARIA: PUESTO QUE LA LEY HIPOTECARIA DISPONE QUE EL AUTO FIRME RECAIDO EN EL EXPEDIENTE ES TITULO SUFICIENTE PARA INMATRICULAR, CARECE DE FUNDAMENTO LA DENEGACION POR EL REGISTRADOR DE LA INSCRIPCION DEL TESTIMONIO PRESENTADO. (RESOLUCIONES DE 21 Y 22 DE NOVIEMBRE DE 1995. BBOO DE 4 DE ENERO DE 1996 Y 30 DE DICIEMBRE DE 1995.)

RESOLUCION de 21 de noviembre de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Angel Luis Doñoro Yebra contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4 a inscribir un testimonio de auto dictado en expediente de dominio en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Angel Luis Doñoro Yebra contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4 a inscribir un testimonio de auto dictado en expediente de dominio en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. En el año 1982, don Angel Luis Doñoro Yebra, casado con doña María Jesús Anchuelo Sánchez, adquirió por compra a don Claudio Sánchez Albornoza un solar de 249 metros cuadrados, sito en la calle del Corso, sin número [hoy calle Lavadero, número 11, de Anchuelo (Madrid)]. De dicha adquisición carece de documento escrito. Y, asimismo, el solar no estaba inscrito en el Registro de la Propiedad.

El señor Doñoro, efectuada la compraventa, construyó en el solar una vivienda de 138 metros cuadrados de superficie, expidiéndose certificado final de obra, visado por el Colegio de Arquitectos el día 5 de diciembre de 1984. A continuación se obtuvo la cédula de habitabilidad, de fecha 13 de junio de 1985, y se dio de alta en contribución territorial urbana, presentando la declaración el día 17 de abril de 1985, expidiéndose a su nombre los recibos anuales.