

DICTAMEN SOBRE USO Y DISFRUTE DE PLAZAS DE GARAJE. COPROPIEDAD

Del dictamen original se han suprimido los nombres de los interesados y las referencias concretas a fechas, escrituras, etc. En su lugar se han colocado letras o nombres convencionales.

Seguido el correspondiente juicio declarativo sobre obligatoriedad de la rotación en el disfrute de la plaza de garaje, se dictó sentencia, que es firme, concordante con las ideas y conclusiones expuestas en el dictamen.

ANTECEDENTES

I

El Patronato de Casas A efectuó la construcción de X viviendas de renta limitada, planta para locales y sótano, que fueron calificadas definitivamente de Segundo Grupo.

II

En virtud de contrato privado, la Gerencia de dicho Patronato vendió a la Compañía B la planta baja y sótanos citados, con destino a la instalación de un depósito de mercancías, etc.

III

Mediante escritura otorgada en Madrid ..., que se inscribió en el Registro de la Propiedad, el inmueble quedó dividido en régimen de propiedad horizontal, a saber: X pisos o viviendas y dos locales comerciales (local I y local II).

IV

Mediante escritura otorgada por el representante del Patronato, en Madrid a ..., dicho local I se dividió en ocho fincas nuevas e independientes.

V

Dado que la Compañía B había desistido de la instalación de un depósito de mercancías, etc., por medio de documento privado, se compró a dicha Compañía la planta baja y sótanos que tenía adquiridos, también por documento privado.

VI

Mediante escritura otorgada el ..., el Patronato referido vendió a don J. J. J. y otros 44 más, a cada uno, una 46ava parte indivisa, excepto a don H. H. H., que adquirió dos 46avas partes, del garaje que se había instalado en la planta sótano referida.

En determinada cláusula de la escritura declaran conocer y se someten a los Estatutos por los que se rige el edificio del cual forma parte la planta sótano.

VII

Con anterioridad a la firma del documento privado expresado en el apartado V de este dictamen, y cuando ya se tenía convenida la venta que en tal documento privado se hizo constar, con el consentimiento de la Compañía B, en 28 de octubre de 1968, se efectuó por la Comunidad de Propietarios de las viviendas un sorteo de plazas de garaje, previamente señaladas, representativa cada una de ellas de la 48ava parte de la superficie de aquél, sorteo referido al uso de ellas.

VIII

En Junta general de la Comunidad de Propietarios del garaje celebrada el 11 de abril de 1975 se acordó una nueva distribución de las

plazas, acoplándolas a las 46 porciones indivisas en que fue adquirido, y un nuevo sistema de rotación y sorteo, cada dos años, desde 1 de julio de 1975 a 1 de julio de 1977, todo ello referido al uso o disfrute de las mismas.

IX

En la distribución o disfrute de las plazas correspondió a don L. L. L. la señalada con el rótulo A-B-C, de la que ya disfrutaba con anterioridad en virtud del sorteo de 28 de octubre de 1968 y que presenta indudables ventajas por su fácil acceso.

En tales circunstancias, el señor L. L. L., en carta de ... de 1975, dirigida a todos y cada uno de los copropietarios y a la Junta como tal, formula abiertamente su oposición al orden de rotación adoptado por acuerdo de la Comunidad, oposición a la que se adhirió doña M. M. M. La oposición estriba en considerar que el acuerdo de la Comunidad entraña un acto de disposición, por lo que se requiere el consentimiento unánime de los miembros de la Comunidad. Varios comuneros, la mayoría, estiman que es un acto de administración que tan sólo exige mayoría.

X

En el año 1976, el señor L. L. L. vendió a don N. N. N. el piso y, al parecer, la 46ava parte del garaje, haciendo constar en la escritura que a dicha porción indivisa le corresponde, con carácter fijo, el espacio señalado con el rótulo A-B-C.

El señor N. N. N. también se opone a cualquier sorteo de plazas de garaje, basándose en una supuesta transmisión de derechos por parte de su vendedor.

* * *

Sobre tales antecedentes se formula la siguiente

CONSULTA

¿Asiste algún derecho a doña M. M. M. y a don N. N. N. para oponerse, como lo han hecho, a la aplicación del régimen de rotación para el disfrute de las plazas de garaje, acordado por mayoría de los copropietarios del mismo?

Este acuerdo sobre rotación de disfrute, ¿implica acto de disposición para el que se requiere consentimiento unánime de todos los copropietarios, o contiene un acto de administración para el que sólo es necesaria mayoría?

CONSIDERACIONES JURIDICAS

Primera.—Para poder llegar a conclusiones fundadas, comencemos por fijar la naturaleza jurídica de la propiedad del garaje. Para ello, examinemos los dos supuestos o tipos legales en los que puede encajar:

Primer supuesto. Propiedad horizontal con plazas de garaje independientes o independizadas.

Cada plaza constituye una finca independiente que forma parte de la finca constituida en propiedad horizontal. Aparecen claramente deslinadas. Pueden estar delimitadas por simples líneas o señales marcadas o pintadas, o por paredes, tabiques, alambradas, etc. Cada una tiene su titular.

Es indudable que este supuesto no se ajusta a nuestro caso. No se ha constituido tal modalidad de propiedad.

Segundo supuesto. Comunidad proindiviso. La totalidad del local forma parte de una propiedad horizontal.

En este caso, aunque el local de garaje en su totalidad forme parte de una Comunidad en propiedad horizontal, sus diferentes propietarios —los del garaje—constituyen una copropiedad de tipo romano, regulada por los artículos 392 y siguientes del Código Civil.

Como ha escrito uno conocido comentarista (1), «para armonizar los derechos del conjunto de titulares, el Código adopta, en los artículos 392 a 406, el sistema romano de cuotas divididas, que recaen sobre un objeto unitario».

Nuestro caso está, indudablemente, incluido en este supuesto. Ahora bien, dentro del mismo se pueden distinguir, y de hecho existen, las siguientes situaciones jurídicas referidas al uso o disfrute:

1. Participación indivisa con adscripción de plaza determinada.
2. Participación indivisa sin adscripción de plaza, de tal manera que cada comunero estaciona su vehículo en el lugar que le place y encuentra libre.

El caso consultado se encuentra dentro de la primera situación.

(1) PUIG BRUTAU: *Fundamentos de Derecho Civil*, tomo III, 2.ª ed., vol. IV, página 24.

Segunda.—La distribución del uso, la adscripción de una plaza determinada a un copropietario, ¿es acto de disposición de cosa común, para el cual se necesita el consentimiento de todos los titulares de la propiedad (art. 397 del Código Civil), o es acto de administración de los previstos en el artículo 398 del mismo Código?

Administrar, según el diccionario de la Real Academia Española, es «gobernar», «regir», «aplicar».

Señalar el sitio por medio del cual cada propietario ha de disfrutar de su parte indivisa en el garaje parece que es un acto de gobierno del mismo, una manera de regirlo.

Si la jurisprudencia ha declarado que, tratándose de la explotación de unas minas, las variaciones de labores, máquinas y aperturas de pozos no pueden considerarse como alteraciones, sino como actos de administración, porque son consecuencia natural y propia de aquella explotación (sentencia de 8 de julio de 1902); que el contrato que tiene por objeto el aprovechamiento de productos forestales de fincas en copropiedad es acto de explotación, de administración en definitiva, y no de enajenación (sentencia de 30 de junio de 1897); que la distribución de acciones en proporción al derecho de cada comunero es también acto de administración (sentencia de 14 de mayo de 1973); hemos de concluir que regular el uso y disfrute del garaje es un acto de administración.

Para fundamentar más el aserto anterior examinemos qué pueden ser actos de alteración y disposición, para los que exige unanimidad el artículo referido 397, en relación con la jurisprudencia que lo ha interpretado (sentencias de 9 de febrero de 1954 y 30 de abril de 1958; resoluciones de la Dirección General de los Registros de 20 y 21 de febrero de 1969).

Son actos o negocios jurídicos de disposición: los de enajenación, los de gravamen, los de arrendamiento por más de seis años, los de hacer obras que alteren la configuración o estructura del local (sentencias de 11 de abril de 1953, 23 de junio de 1976, 14 de diciembre de 1973 y 12 de mayo de 1972).

La doctrina (véase, por ejemplo, J. BELTRÁN DE HEREDIA, *La comunidad de bienes en Derecho español*) sostiene que la palabra «alteraciones», empleada en el artículo 397 del Código Civil (para las que se exige unanimidad), han de ser alteraciones que supongan la producción de un cambio en el uso y disfrute, o en la sustancia o integridad de la cosa, *que puedan modificar el destino y naturaleza de ésta* y que signifiquen una extralimitación de las facultades que legalmente corresponden a cada copropietario. Dentro de estas «alteraciones» estudian los autores los actos de *disposición jurídica* (enajenación, constitución de derechos reales,

etcétera), que no interesan a los efectos de este dictamen, y los actos de *disposición material*, de los que nos vamos a ocupar brevemente.

Se entiende que tienen la categoría de actos de *disposición material*, que alteran la cosa común, aquellos que supongan un cambio en el estado de hecho preexistente, pero que, además, supongan distraer la cosa del fin a que por su propia naturaleza y por la voluntad de los comuneros estaba destinada. Tal sería el caso del terreno que, como dice MANRESA, destinado a cultivo, se tratase de edificar en él o de convertirlo en un viñedo, o del barco que, destinado a transporte, se convirtiese en depósito de mercancías; del local que, destinado a viviendas, se destinase a hotel o a sala de espectáculos, o del local que (añadimos nosotros), destinado a garaje, quisiera convertirse en una moderna discoteca. El cambio de destino es el que suministra la sustancia al concepto de alteración.

BELTRÁN DE HEREDIA resume la doctrina a estos efectos y dice, en la página 285 de la obra citada, que MANRESA sostiene que el artículo 397 del Código Civil debe quedar reducido al caso en que un copropietario ejerce sobre lo que es de la comunidad, actos que impliquen ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad, desnaturalizando el servicio y el destino de la cosa indivisa; que MUCIUS SCAEVOLA afirma que alterar es cambiar la esencia o forma de una cosa, en lo que reside la prohibición del artículo 397, porque esa alteración supone una extralimitación de derechos con aumentos de facultades en unos y consiguiente restricción en otros.

Lo que se pretende por la mayoría de los comuneros en el caso consultado es alterar, y de manera periódica, la distribución de los espacios donde han de ser estacionados los automóviles, sin alteración del destino ni de la sustancia del local; de lo que ha de inferirse que tal pretensión no puede estimarse acto de alteración de la cosa común, de los previstos en el artículo 397 del Código Civil y para los cuales se necesita el consentimiento de todos los copropietarios.

Tercera.—Como indica el tan citado BELTRÁN DE HEREDIA al estudiar los artículos 397 y 398, no debe olvidarse el 394, que concede derecho a servirse de la cosa por el condueño, pero siempre con el debido respeto a tres límites que en el mismo artículo se establecen, a saber: destino de la cosa, interés de la comunidad y derecho de los demás copropietarios.

Parece evidente que el pretender usar siempre un lugar o espacio en el garaje, que por sus condiciones de amplitud, acceso, etc., es mejor que otros, es pretender un uso de la cosa común con perjuicio de la comunidad e impedir a los demás copartícipes utilizar plenamente su derecho.

Por otra parte, es curioso observar cómo ya en el Derecho romano

ULPIANO comentaba que el sistema de turnos para usar la cosa poseída en común era el más apropiado. BELTRÁN DE HEREDIA, a este respecto, escribe: «El turno, que puede adoptar formas variadísimas, se suele regular por acuerdo de las partes establecido por la mayoría del artículo 398, que se refiere a la administración y al mejor disfrute. Lógicamente, deberá ser tenida en cuenta la naturaleza de la cosa y las necesidades de los copropietarios; caso típico en nuestra legislación, el uso en común del agua por el sistema de turnos, establecido en la vigente Ley de Aguas.»

Se está refiriendo el autor citado al turno de la totalidad del uso de la cosa, pero lo expuesto es aplicable, naturalmente, al uso simultáneo de partes de la misma.

Cuarta.—Encarémonos con el problema concreto del valor que pueda tener la distribución del uso del garaje que se efectuó en 28 de octubre de 1968, antes de adquirir propiedad los luego comuneros.

¿Es posible, en el orden legal, el convenio según el cual para un acto de administración se pacte que sea necesaria la unanimidad?

El artículo 392 del Código Civil establece que, «a falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título».

Luego la primera fuente de las reglas comunitarias puede ser el contrato, el pacto, el acuerdo entre comuneros.

Existe una regulación *convencional* y una regulación *legal* de la comunidad. Esta última supletoria.

La primera se regirá por el principio de libertad contractual reconocido en el artículo 1.255 del Código Civil, aunque con ciertas limitaciones referentes a derechos sustanciales o fundamentales que no hacen al caso. La jurisprudencia así lo ha reconocido y aplicado (sentencias de 18 de noviembre de 1927, 25 de enero de 1928, 28 de septiembre de 1966 y 19 de enero de 1976, entre otras).

El acuerdo contractual (copiamos a BELTRÁN DE HEREDIA) que regula la vida interna de la copropiedad puede ser anterior, coetáneo o posterior al nacimiento de la misma. Es anterior en el caso de que las partes acuerden la regulación de la copropiedad de una cosa futura: por ejemplo, que deciden adquirir entre todos. Es coetáneo a la constitución de la copropiedad cuando las partes en el momento de la formación de la misma, por aportación de cosas que les pertenecían o que adquieren en común, acuerdan el modo como ha de regirse. Es posterior cuando los copropietarios, después de nacer la comunidad, regulada por las normas legales, acuerdan fijar dicha regulación contractualmente, con el fin de

evitar dudas de aplicación o conflictos producidos o que puedan producirse en el futuro.

Ello nos lleva a contestar: Es posible, efectivamente, en el orden legal, el convenio, que ha de ser unánime, según el cual se pacte que para un acto de administración se necesite consentimiento de todos los partícipes.

Tal sucede, y lo vemos en la práctica, cuando los comuneros de un garaje pactan en un Estatuto la división del uso y en él establecen expresamente el carácter permanente de la división y la necesidad de unanimidad para un acuerdo que pretenda modificar ese uso convenido.

En cualquier otro supuesto, tanto si el convenio de uso se adopta por mayoría, como si se tomó por unanimidad y no se acuerda expresamente la necesidad de la misma unanimidad para su modificación, estaremos, al variarlo, ante un acto de administración que, a falta de pacto expreso, repetimos, se regulará por el artículo 398 del Código Civil.

El convenio de 28 de octubre de 1968 (primer sorteo de las plazas, sorteo de uso) pudo adoptarse de tres maneras:

- 1.^a Por unanimidad y exigiendo unanimidad para modificarlo.
- 2.^a Por unanimidad y sin pactar nada respecto a su modificación.
- 3.^a Por mayoría.

Para que ahora se pueda invocar la necesidad de unanimidad respecto a alterar dicho primer sorteo, tendrían que darse íntegramente las circunstancias del primer supuesto.

Estas circunstancias no concurren en aquél, según los datos facilitados a los que suscriben.

En el ánimo de varios comuneros, en el «ánimo de todos», se nos informa, estaba el que aquel sorteo no podía tener carácter definitivo, máxime cuando no eran dueños y el éxito de la «operación compra» era dudoso. En la mente de todos estaba, nos informan, la rotación como la manera más justa de disfrute.

Además, como ha alegado algún comunero, difícilmente podía pensarse en una decisión de uso definitiva cuando se crearon 48 espacios o plazas, y en 1972, años después, se adquirió por escritura pública el garaje en 46avas partes, pagando cada adquirente en la misma proporción.

Pero, en todo caso o supuesto, lo que sí está claro es que no se convino que se exigiría unanimidad para alterar o modificar aquel primitivo acuerdo de disfrute.

Quinta.—La alegación de don N. N. N. no puede tener más fundamento que el que emane de su vendedor.

No constando ni siquiera por escrito el convenio de uso de 1968, no

puede escudarse en ningún precepto de protección a terceros. Los mismos derechos que realmente, que efectivamente, tuviera su transmitente son los que puede invocar frente a la Comunidad.

Por todo ello, llegamos a las siguientes

CONCLUSIONES

Primera.—No asiste ningún derecho a doña M. M. M. ni a don N. N. N. para oponerse a la aplicación del régimen de rotación para el disfrute de las plazas de garaje, acordado por los partícipes que representan la mayor cantidad de los intereses en la Comunidad.

Segunda.—El acuerdo de rotación con el fin de disfrutar de los espacios del garaje implica un acto de administración, para el que sólo es necesaria, en el caso consultado, la mayoría de intereses en la comunidad.

Tal es nuestro dictamen, que sometemos gustosos a otro mejor fundado.

Madrid, ...

Ldo. BARTOLOMÉ MENCHÉN BENÍTEZ.

Ldo. FRANCISCO MENCHÉN HERREROS.