

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4571 *Resolución de 29 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de A Coruña n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña E. E. F. contra la calificación del registrador de la Propiedad de A Coruña número 6, don Luis López Iglesias, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 27 de julio de 2023 por el notario de A Coruña, don José Manuel Lois Ponte, don A. L. P. se vendió a doña E. E. F. la partición indivisa de 1/49 de una finca registral consistente en un local comercial, que daba el derecho a uso y disfrute en exclusiva de una plaza de garaje.

En el Registro de la Propiedad y en la nota simple informativa expedida a los efectos de la citada compraventa, entre otros, constaba lo siguiente: «Las señaladas plazas de garaje tendrán la consideración de elemento accesorio para el servicio de la vivienda y en consecuencia se obligan expresamente a no transmitir la plaza de garaje adquirida sino conjuntamente con la vivienda correspondiente a cada uno de ellos».

II

Presentada el día 27 de julio de 2023 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La copia autorizada electrónica fiel de su matriz, expedida el veintisiete de julio de dos mil veintitrés para su presentación telemática en el Registro, de la escritura pública de compraventa autorizada por el Notario de A Coruña Don José Manuel Lois Ponte el veintisiete de julio de dos mil veintitrés, protocolo 1339, tuvo entrada telemáticamente en este Registro siendo presentada a las catorce horas y cincuenta minutos del veintisiete de julio de dos mil veintitrés causando el Asiento novecientos cuarenta y uno del Libro Diario treinta. Suspendida su calificación conforme a los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, el catorce de agosto fue aportada copia fiel y primera de su matriz en soporte papel, expedida el uno de agosto de dos mil veintitrés para la parte compradora, acompañada de la presentación del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y de la presentación del impuesto del incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, por lo que, dentro del plazo legal y, en función del control de la legalidad que me atribuye la legislación hipotecaria de conformidad con los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes he resuelto, el cinco de septiembre de dos mil veintitrés, calificar negativamente la inscripción de la transmisión de dominio por título de compraventa formalizada en el título por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1. La transmisión de la participación indivisa que da derecho al uso y disfrute de la plaza de garaje número cuarenta está sujeta por los estatutos de la comunidad de garajes a limitaciones en cuanto a su transmisión que no se cumplen.–

En la escritura se transmite por compraventa la participación indivisa de 1/49 parte de la finca registral 46561 que da derecho al uso y disfrute de la plaza de garaje identificada con el número cuarenta, y sobre dicha finca se constituyó por los titulares una comunidad especial que regularizase el uso de la misma en escritura pública autorizada por el Notario de A Coruña Pablo Valencia Ces el veintitrés de abril de mil novecientos noventa y tres. La inscripción en el Registro de dicha comunidad así como la asignación de plazas dio lugar a la inscripción segunda de la finca, practicada el veintiséis de julio de mil novecientos noventa y tres, y entre dichas reglas consta la siguiente: "(...) De conformidad con el presente contrato (...) las señaladas plazas de garaje tendrán la consideración de elemento accesorio para el servicio accesorio de la vivienda que actualmente ocupan los adquirentes, y en consecuencia se obligan expresamente a no transmitir la plaza de garaje adquirida sino conjuntamente con la vivienda correspondiente a cada uno de ellos".-

En este caso, el vendedor, A. L. P. es titular, habiendo adquirido por título de herencia, de la vivienda situada en (...) A Coruña, vivienda donde residía M. I. P. F. al tiempo de adquirir la participación indivisa hoy transmitida y que adquirió el hoy vendedor por herencia de ella.-

Nos encontramos, en este caso, con la situación de que todos los propietarios del local constituyeron una comunidad especial en que se determinó el uso y disfrute de dicha finca delimitando no solo la plaza de garaje cuyo uso y disfrute correspondía a cada uno, sino la reglas de dicho uso, las obligaciones que resultaban del mismo y a su vez declararon que las participaciones eran elementos accesorios de las viviendas que ocupaban los adquirentes (todas ellas situadas en el Barrio [...] de A Coruña), no pudiendo transmitir las si no lo hacían conjuntamente con la vivienda de que eran propietarios. Este pacto, supone una vinculación de la participación indivisa que da derecho a usar y disfrutar de una plaza de garaje a la vivienda que al tiempo de la delimitación eran propietarios los titulares y que vincula a todo propietario tanto si consideramos que nos encontramos en un subcomunidad dentro del Bloque de que forma parte que se rige supletoriamente por las normas de la Ley de Propiedad Horizontal (de hecho se determina como se satisfarán los gastos del edificio del que forma parte el local) pues el artículo 8 de la Ley Hipotecaria, dispone en consonancia con el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal "Se incluirán además aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad", como si es una comunidad especial derivada de la condición de vecinos del Barrio (...) de todos los propietarios regida por el Código Civil y que se someterá a las normas contenidas en los artículos 392 y siguientes y que vinculan al vendedor en este caso conforme al artículo 1257 del Código Civil.-

Por último, si se interpretase dicha cláusula por la Comunidad, en el sentido de que lo que se buscaba es que las participaciones indivisas con adscripción de uso de plaza de garaje siempre fueran titularidad de personas titulares de viviendas en el Barrio (...) de A Coruña, nos encontramos con que la compradora, si bien, reside en dicho Barrio, consultados los Índices del Registro, no figura como propietaria de ninguna finca, por lo que tampoco se cumpliría este requisito, y todo ello siempre sometido a la interpretación de dicha cláusula que debería hacer la comunidad de propietarios adoptando el acuerdo que corresponda.-

Por ello, será necesario que se proceda a la venta conjunta de la vivienda y de la participación indivisa que da derecho al uso y disfrute del garaje, o que la Comunidad de propietarios del garaje autorice dicha transmisión.-

Por todo lo expuesto, procede suspender la práctica de las operaciones contenidas en esta escritura en tanto no se subsane el defecto indicado.-

El asiento de presentación motivado por el presente documento queda prorrogado durante sesenta días hábiles contados a partir de la última notificación efectuada de la presente calificación.-

La presente calificación negativa (...)

Luis López Iglesias, registrador del Registro de la Propiedad de A Coruña Número Seis.–En A Coruña, a la fecha de la firma electrónica.–Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis López Iglesias registrador/a de Registro Propiedad de A Coruña 6 a día cinco de septiembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. E. F. interpuso recurso el día 31 de octubre de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«(...) Según la primera tesis, los propietarios de los pisos que originariamente compraron la finca en su totalidad al Instituto Gallego de Vivienda y Suelo, pactaron entre ellos, con eficacia real, oponible a todos los subadquirentes, (conculcando claramente el art. 1257 del C.c.), que sólo podrían venderse las plazas de garaje a quienes fueran propietarios de la vivienda a que respectivamente se asignó la cuota en el momento de la adquisición.

En la interpretación del registrador las plazas estarían vinculadas inseparablemente a los pisos de que eran dueños los copropietarios que otorgaban el pacto, pero sin que tal “cualidad”, claro conste como derecho real de su propio piso. Esto es muy importante, pues de aceptarse la tesis del registrador se llegaría a la paradoja de que la plaza no puede venderse sin el piso; pero el piso sí podría venderse sin la plaza.

Estaríamos en una relación unívoca (no biunívoca), en que las plazas estarían vinculadas a los pisos; pero los pisos no estarían vinculados a las plazas. O sea que según la tesis que atacamos, la plaza no puede pertenecer a persona distinta del piso; pero si vendo el piso sin la plaza (cosa que sí podría hacer), el propietario residual de la plaza no tendría propiedad alguna del piso, con lo cual el resultado que teóricamente se perseguía, quedaría defraudado.

Con ello se llegaría al absurdo jurídico de que el comprador del piso sería una persona y el titular de la plaza otro, alcanzándose el resultado que el Registrador entiende no puede producirse. Por reducción al absurdo resulta evidente, entonces, que no existe tal vinculación.

El pacto obligacional que los propietarios establecieron en la escritura de compra, el Registrador lo entiende con efectos *erga omnes*, y pretende que una mera obligación de no disponer, implica una prohibición de disponer relativa. ¿Pues qué otra cosa es que a un propietario se le haya extirpado la facultad de disponer de lo adquirido si no se transmite al mismo tiempo que su vivienda?

Tal interpretación entendemos que no resulta admisible; pues implica reconocer a un pacto obligacional un alcance que no tiene ni puede tener. Los propietarios de las cuotas indivisas de la finca registral, podrían, modificando la división horizontal, modificando el título constitutivo de la misma, configurar como anejos de las viviendas las cuotas del garaje. Podrían haberlo hecho respetando las reglas legales y, consiguientemente la unanimidad que tal modificación exigiría. Podrían haberlo hecho... pero no lo hicieron. Y, curiosamente, el registrador pretende dar a un pacto obligacional, establecido sin respetar las reglas propias de la ley de propiedad horizontal, un alcance idéntico al que tendría si las hubieran respetado, conculcando un principio jurídico fundamental cual es el de que nadie puede aprovecharse de su propia torpeza. El Derecho no puede amparar un resultado, que perjudica a tercero, logrado por una vía torcida, cuando existe un cauce para alcanzarlo por una vía derecha, con plena seguridad jurídica para todos.

La otra interpretación de la cláusula, a la que alude la calificación, aún resulta más rocambolesca, pues ¿cómo entender que los compradores de una cuarenta y nueve avas parte de una cosa puedan establecer un derecho de “adquisición preferente –*rectius*, exclusivo–, a favor de los vecinos de un barrio que sean a su vez propietarios de una vivienda en él? ¿Quién acota y en base a qué (...)? ¿En qué norma puede ampararse un pacto tal, que establecería un destinatario del beneficio completamente ignoto?

Evidentemente, no compartimos semejante punto de vista.

La escritura de compraventa en la que la cláusula controvertida se establece (la 1082/1993 de 23 de abril de 1993, autorizada por el Notario que fue de La Coruña, don Pablo Valencia Ces), se otorga una vez adquirida la finca registral 46.561, por sus compradores. No se trata de ninguna limitación originaria fijada por razones urbanísticas por el anterior propietario de la finca (el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo); sino de un pacto meramente privado entre los adquirentes. Es importante recalcar esto: No existe ninguna limitación de naturaleza urbanística, sino un mero pacto entre compradores sobre el uso de una finca.

La estipulación sexta, apartado VIII de la escritura citada dice paladinamente “De conformidad con la finalidad del presente contrato, las señaladas plazas de garaje, tendrán la consideración de elemento accesorio para el servicio de la vivienda que actualmente ocupan los adquirentes; y en consecuencia se obligan expresamente a no transmitir la plaza de garaje adquirida sino conjuntamente con la vivienda correspondiente a cada uno de ellos.”

El carácter de mera obligación, de pacto puro y simple entre los compradores, es palmario. Basta con una lectura desapasionada y no preconcebida de la cláusula debatida. “Si los términos de un contrato son claros –dice, como es sabido, el art. 1281 C.c., y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.”

Los términos utilizados en el contrato, (por un notario, no lo olvidemos), no pueden ser más claros: Los compradores se obligan expresamente a no transmitir la plaza de garaje adquirida.” ¿Hay alguna duda, para cualquier jurista, sobre qué significa “obligarse a no transmitir”? Si el propietario se obliga a no transmitir, es porque puede hacerlo. Si no pudiera, por haber sido privado de tal facultad, la obligación de no transmitir carecería de sentido.

Sabemos que no es necesario recordarle a ningún registrador de la propiedad el artículo 27 de la Ley Hipotecaria, porque se lo sabe de memoria. Pero su tenor no deja lugar a dudas: Las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos de los no comprendidos en el artículo anterior, no tendrán acceso al Registro sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento.

La norma habla de prohibiciones de disponer. No distingue si tal prohibición es absoluta o relativa. Simplemente no permite que se establezcan en actos o contratos distintos a los comprendidos en el artículo 26.

De nuevo sabemos que no es preciso recordarle al Registrador el art. 26; pero no tenemos más remedio que hacerlo: “Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas: Primera. Las establecidas por la Ley que, sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio. Segunda. Las que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva. Tercera. Las impuestas por el testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito, serán inscribibles siempre que la legislación vigente reconozca su validez.”

O sea, que la pactada por los compradores de la finca no está incluida en ninguna de estas categorías. Ni está establecida por la ley; ni por una resolución judicial o administrativa; ni mucho menos por un testador o donante.

Se ha pactado, con eficacia meramente obligacional, entre los compradores. Y se ha pactado con tal carácter porque no podría pactarse con otro. Los particulares no pueden sustraer bienes al comercio. Si hubieran querido que la cuota parte adquirida fuere anejo inseparable de sus respectivas viviendas (único cauce jurídico para lograr tal vinculación), tendrían que haber modificado el título constitutivo de la propiedad horizontal, por acuerdo unánime de todos los condueños, y haberlo establecido así. Como hemos dicho ya, la tesis del registrador conduce al absurdo de que la vivienda

puede venderse sin plaza de garaje; pero la plaza de garaje no sin la vivienda. ¿Dónde está entonces la vinculación? ¿Dónde queda la “inseparabilidad” de ambas propiedades?

Está claro que los compradores de las cuotas indivisas de la finca registral destinada a garaje, al obligarse a no transmitir sino a favor de los que adquieran su propia vivienda, se han limitado a un pacto de naturaleza personal entre ellos, confiando en su cumplimiento respectivo. Cabe aplicar el aforismo jurídico de que “allí donde has depositado tu confianza, allí debes buscarla; pero no más allá.”

No puede entenderse que los compradores de la finca hayan pactado una prohibición de disponer relativa con eficacia *erga omnes*, (como es que únicamente podría comprar la cuota el propietario del piso respectivo), porque tal pacto no está permitido por la ley. Existe una prohibición legal del mismo, ya que supone sustraer dicho objeto del comercio. Pretensión constitucionalmente inadmisibles.

La interpretación del Registrador de que el pacto, meramente obligacional, genera una vinculación *ob rem*, carece de apoyatura legal. La pretensión de ampararla en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria, no resulta admisible, pues dicho precepto alude al título constitutivo de la propiedad horizontal, o los estatutos de la misma. No se refiere para nada a una escritura de compraventa en que los compradores asumen, entre sí, una serie de compromisos, que, como todos los pactados, pueden cumplirse o no... El incumplimiento del pacto dará lugar, como siempre, a la indemnización de los daños y perjuicios que se acrediten; pero en ningún caso generarán (porque, reiteramos, la ley no lo permite) una extirpación al condueño de un derecho ínsito en su propiedad, cual es el de disponer.

Más chocante resulta la referencia en la calificación a la comunidad especial de los vecinos del (...), regida por el C.c. y que se someterá a las normas contenidas en los artículos 392 y siguientes y que “vinculan al vendedor en este caso conforme al artículo 1257 del Código Civil.”

Porque si nos atenemos a esta última acertada referencia, la conclusión tiene que ser totalmente contraria a la defendida por el Sr. Registrador.

En efecto, aunque ya sabemos que se lo sabe de memoria, traigámoslo a colación:

Artículo 1257: Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, e/ caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley.

Si el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquella revocada.”

Puesto que, el contrato de compraventa pactado en la escritura 1082/93 ante el Sr. Valencia, solo produce efecto entre los que lo firmaron, está claro que, respecto a mí, pobre compradora, no produce ninguno. No me es oponible.

Yo compro mi cuota en la finca a quien en el registro aparece con facultades para transmitirla, pues no consta inscrita ninguna prohibición de disponer relativa en relación con ella. La presuntas “cargas propias” no son sino una mera “transcripción”, probablemente debida al descuido de algún oficial, de las obligaciones pactadas en el título adquisitivo. Su configuración jurídica sería, por decir algo, (pues ni a esa categoría llegarían propiamente), la de una mención que nunca debiera haber tenido acceso registral. Y, por tanto, como el hecho de repetir, de transcribir, en la inscripción, una mera obligación, no desvirtúa su auténtica naturaleza, tienen que tener el destino propio de todas las menciones: Su cancelación de oficio».

IV

Notificada la interposición del recurso al notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puentes, como autorizante del título calificado, emitió informe el día 13 de noviembre de 2023 en el que alegaba lo siguiente:

«La cuestión controvertida es la oponibilidad *erga omnes* de los pactos existentes entre los compradores del local comercial (finca número [...]) en el bloque (...), que se destina por ellos a plazas de garaje, y que se convienen en la propia escritura de compraventa de dicho local. El registrador entiende que sí lo son, aunque él mismo duda de su verdadero alcance; pues por un lado parece sostener que únicamente puede transmitirse la plaza simultáneamente con la vivienda (y, lógicamente, al adquirente de ésta), y por otro, señala que “si se interpreta dicha cláusula por la Comunidad, en el sentido de que lo que se buscaba es que las participaciones indivisas con adscripción de uso de plaza de garaje siempre fueran titularidad de personas titulares de vivienda en el Barrio (...) de A Coruña, nos encontramos con que la compradora, si bien, reside en dicho Barrio, consultados los Índices del Registro, no figura como propietaria de ninguna finca, por lo que tampoco se cumpliría este requisito, y todo ello siempre sometido a la interpretación de dicha cláusula que deberá hacer la Comunidad de propietarios adoptando el acuerdo que corresponda.”

Lo primero que urge resaltar es que la copropiedad surgida de la adquisición conjunta de una finca por un conjunto de compradores, es una comunidad ordinaria, no, como parece entender el registrador, una subcomunidad propia dentro de la propiedad horizontal, las subcomunidades sujetas a la LPH tienen que estar expresamente previstas por la normativa de la propiedad horizontal en que se asientan. Y esto no ocurre en el caso que discutimos.

La referencia que el Registrador hace al artículo 8 de la LH y al artículo 5 de la LPH, evidencian que está pensando en una comunidad sometida a la normativa especial de tales formas de copropiedad. Pero, en nuestro caso, no hay tal cosa. La naturaleza de una copropiedad no cambia por el número de condueños. Y los pactos, los contratos, no dejan de ser aliorelativos y someterse, en cuanto a su alcance, al art. 1257, por mucho que sus cláusulas se transcriban en el cuerpo de una inscripción. Tal transcripción no tiene virtudes taumáticas, no transmuta el plomo en oro. Ni lo personal en real.

Vamos a tratar de evidenciar esto por reducción al absurdo. Este modo de razonar, del que tenemos una muestra genial en los Elementos de Euclides respecto al número infinito de “primos” (proposición 20 del Libro IX), consiste, como es sabido, en demostrar que una proposición es verdadera, probando que, si no lo fuera, conduciría a una contradicción.

Apliquemos este razonamiento a nuestro supuesto y para ello simplifiquémoslo. Imaginemos que en un edificio de cuatro plantas, con dos viviendas por planta, los propietarios de las dos viviendas de la planta primera compran el bajo comercial, y pactan, al comprarlo, con eficacia real, como presupone el registrador, (y no obligacional, como en la literalidad de nuestro caso se ha hecho –se obligan, dicen ellos mismos–) que dicho local se destine a 2 plazas de garaje, que se excluya *ad aeternum* la acción de división –conculcando la prohibición del art. 400 del Cc–, y que únicamente puedan transmitirse las cuotas adquiridas por ellos a quienes en cada caso sean propietarios de las viviendas que ellos ostentan. Pacto este último que implica una sustracción relativa al propietario de la facultad de disponer. Y si tal sustracción se interpreta con eficacia real, como se pretende, chocaría frontalmente con el artículo 27 de la Ley Hipotecaria. Implicaría que el comprador de la cuota no podría transmitirla a nadie más que a un adquirente de la vivienda. Quedaría cercenada su facultad de disposición, en un acto a título oneroso, y por un pacto concertado con el otro condueño, sin haber establecido una vinculación *ob rem*, específicamente pactada, o, mejor aún, sin haber modificado las normas de la propiedad horizontal, y asignado como anejo la cuota del bajo a la vivienda. Es decir, sin las debidas garantías Para la seguridad del tráfico y los terceros.

No estamos defendiendo que no pueda vincularse la propiedad de la plaza de garaje con la vivienda; pero sí entendemos que tal vinculación tiene un cauce jurídico específico que, en este caso, no se ha seguido.

Pero siguiendo con nuestro ejemplo, el registrador inscribe la compra y, bien por un error de su oficial, bien por su propio convencimiento, transcribe en el cuerpo de la inscripción los pactos “con eficacia real”, que los compradores han acordado. ¿Serían oponibles a terceros tales pactos por el hecho de haber sido transcritos? Esto es lo que estamos discutiendo. La oponibilidad *erga omnes* de pactos entre particulares sobre el aprovechamiento de una cosa común.

La tesis del registrador es que el pacto entre los dos compradores surte plenos efectos frente a cualquier adquirente ulterior. Aunque parezca dudar del alcance de esos efectos. Lo entendemos así, como hemos apuntado, porque su calificación ofrece dos alternativas: Que el pacto implica que la propiedad de la cuota adquirida únicamente pueda transmitirse con la vivienda a la que se ha adscrito o vinculado; o que pueden también adquirirla “los propietarios que lo sean de una vivienda en el barrio”. Vemos, pues, que el propio registrador no tiene claro el alcance del pacto. El tenor literal de éste parece impedir que pueda adquirir la cuota quien no sea dueño de la vivienda a la que la cuota se adscribe. En términos de la teoría de conjuntos, se establecería una correspondencia unívoca entre la plaza 1 y la vivienda 1.º A. Correspondencia de una sola dirección, porque la plaza 1 únicamente podría transmitirse al propietario del 1.º A; pero el 1.º A, podría transmitirse sin la plaza. La conservaría como propiedad separada, evidenciando que no existe la vinculación pretendida. Luego, por reducción al absurdo se demuestra que no existe la pretendida inseparabilidad.

Sin embargo, nos parece que el registrador no realiza esta interpretación tan estricta y opta por una más amplia. Parece entender que el propietario de la cuota puede transmitirla a cualquier otro dueño de vivienda en el edificio. En el ejemplo, a cualquiera de los dueños de las plantas 2.ª, 3.ª o 4.ª O incluso a cualquier otro propietario de una vivienda en el barrio. (Curiosamente, parece entender que ese propietario tiene que tener su propiedad inscrita, pues la consulta a los índices, a que se refiere, presuponen una propiedad inscrita, con lo que parece indicar que si la compradora fuere propietaria no inscrita –bien porque teniendo título público no ha querido inscribirlo, bien por ser propietaria en documento privado–, tampoco podría inscribir su adquisición).

Entendemos que la seguridad jurídica, –valor constitucionalmente protegido–, brilla aquí por su ausencia. La Ley Hipotecaria nace, como es sabido, para dar seguridad a la propiedad. Admitir la interpretación que combatimos, la oponibilidad a terceros de un pacto cuyo tenor literal (“se obligan”), evidencia su aliorelatividad, (coherente con lo previsto en el art. 1257 del C.c.), y cuya admisión conculcaría la prohibición del art. 27 de la LH, sin determinar en la inscripción su ámbito propio de eficacia, priva de toda seguridad jurídica al registro. En lugar de hacer cierta la propiedad, la hace incierta. Permite el engaño, pues la compradora, que adquiere de quien en el registro figura como dueño, no queda protegida en su adquisición.

La inscripción, conculcando los principios de legalidad (porque se habría inscrito una prohibición de disponer relativa violando el art. 27) y de especialidad (porque no se determina ni la extensión –subjética–, ni el alcance –qué efectos produce–, del derecho inscrito), serviría no para dar seguridad al tráfico jurídico –su razón de ser–, sino para generar confusión y error. La compradora, de seguirse la tesis del registrador, resultaría defraudada en su legítima expectativa. Se habría sustraído un bien al tráfico jurídico sin que la inscripción lo diga expresamente.

Resulta paradójico que el Registro, en la tesis que combatimos, proteja a quienes han realizado un pacto puramente privado y, aún, entendiendo que lo han hecho con pretensiones de oponibilidad *erga omnes*, sin guardar las formalidades legales mínimas; y, en cambio, desampare a quien adquiere del titular registral.

También nos resulta paradójico que el registrador vaya más allá que lo pretendido por los propios otorgantes, quienes expresamente han establecido entre ellos una obligación, como resulta de sus propias palabras “y en consecuencia se obligan

expresamente a no transmitir la plaza de garaje sino conjuntamente con la vivienda correspondiente a cada uno de ellos.»»

V

Mediante escrito, de fecha 22 de noviembre de 2023, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 21, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999 y 27 de octubre de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de septiembre de 1982, 27 de mayo y 5 de septiembre de 1988, 21 de junio de 1999, 10 de noviembre de 2003, 24 de enero y 10 de septiembre de 2004, 13 y 22 de septiembre de 2005, 2 de marzo, 13 de julio y 29 de noviembre de 2007, 8 de abril, 14 de junio y 19 de julio de 2010, 29 de febrero y 13 de julio de 2012, 15 de enero, 5 de febrero y 19 y 28 de octubre de 2013, 12 de marzo y 15 de octubre de 2014, 16 de abril de 2015 y 22 de abril de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que son relevantes los hechos y circunstancias siguientes: la escritura es de fecha 27 de julio de 2023; se vende una partición indivisa de 1/49 de la finca registral consistente en un local comercial, que da el derecho a uso y disfrute en exclusiva de una plaza de garaje. En el Registro y en la nota simple informativa expedida a los efectos de la citada compraventa, entre otras circunstancias, consta lo siguiente: «Las señaladas plazas de garaje tendrán la consideración de elemento accesorio para el servicio de la vivienda y en consecuencia se obligan expresamente a no transmitir la plaza de garaje adquirida sino conjuntamente con la vivienda correspondiente a cada uno de ellos».

El registrador señala como defecto lo siguiente: todos los propietarios del local constituyeron una comunidad especial en que se determinó el uso y disfrute de dicha finca delimitando no solo la plaza de garaje cuyo uso y disfrute correspondía a cada uno, sino la reglas de dicho uso, las obligaciones que resultaban del mismo y a su vez declararon que las participaciones eran elementos accesorios de las viviendas que ocupaban los adquirentes, no pudiendo transmitirlos si no lo hacían conjuntamente con la vivienda de que eran propietarios; y este pacto supone una vinculación de la participación indivisa que da derecho a usar y disfrutar de una plaza de garaje a la vivienda de la que al tiempo de la delimitación eran propietarios los titulares y que vincula a todo propietario tanto si consideramos que nos encontramos en un subcomunidad dentro del bloque de que forma parte, que se rige supletoriamente por las normas de la Ley sobre propiedad horizontal, como si es una comunidad especial derivada de la condición de vecinos del barrio de todos los propietarios regida por el Código Civil y que se someterá a las normas contenidas en los artículos 392 y siguientes y que vinculan al vendedor en este caso conforme al artículo 1257 del Código Civil; por ello, será necesario que se proceda a la venta conjunta de la vivienda y de la participación indivisa que da derecho al uso y disfrute del garaje, o que la comunidad de propietarios del garaje autorice dicha transmisión.

La recurrente alega lo siguiente: que, de aceptar la tesis del registrador, estaríamos en una relación unívoca (no biunívoca), en que las plazas estarían vinculadas a los pisos, pero los pisos no estarían vinculados a las plazas; que se trata de un pacto obligacional y el registrador pretende dar a ese pacto obligacional, establecido sin respetar las reglas propias de la Ley sobre propiedad horizontal, un alcance idéntico al que tendría si las hubieran respetado; que la interpretación del registrador de que el pacto, meramente obligacional, genera una vinculación *ob rem*, carece de apoyatura legal; que la pretensión de ampararla en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria no resulta

admisible, pues dicho precepto alude al título constitutivo de la propiedad horizontal, o los estatutos de la misma; que la presuntas «cargas propias» no son sino una mera transcripción de las obligaciones pactadas en el título adquisitivo y su configuración jurídica sería la de una mención que nunca debiera haber tenido acceso registral y, por tanto, el hecho de repetir, de transcribir en la inscripción, una mera obligación, no desvirtúa su auténtica naturaleza, que debe ser el destino propio de todas las menciones, esto es, su cancelación de oficio.

El notario autorizante alega lo siguiente: que la cuestión debatida es la oponibilidad *erga omnes* de los pactos existentes entre los que compraron en su día el local comercial destinado a garajes; que esa comunidad es una comunidad ordinaria y no una subcomunidad propia dentro de la propiedad horizontal; que puede vincularse la propiedad de una plaza de garaje con la vivienda pero que esta vinculación exige un cauce jurídico y en este caso no se ha seguido; que no hay vinculaciones reales de cada plaza con un piso determinado, sino un pacto obligacional entre los comuneros del local comercial destinado a aparcamiento, que les obliga a vender a otros propietarios de cualesquiera viviendas; que la interpretación del registrador llevaría a efectos contrarios a lo establecido por la ley, dado que cabe la propiedad no inscrita, o la adquisición de quien no es propietario pero lo sea titular inscrito; que, en definitiva, la mención carece de carácter real y solo es obligacional entre los comuneros del local de garajes.

2. Para la resolución de este expediente, hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo recogida en Resolución de 22 de abril de 2016: «La configuración jurídica de una finca registral con el carácter de *ob rem* de otras trae como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca *ob rem* corresponde pues a quien ostente la titularidad de la finca principal. Como señalaba la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades *ob rem*, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, por lo que la hipoteca (en ese caso) de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente».

En cuanto a la vinculación de una plaza de garaje a la vivienda con carácter *ob rem*, conviene hacer una breve referencia al concepto de vinculación *ob rem*. Existe tal vinculación entre dos (o más) fincas cuando se da entre ellas un nexo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982).

Esto supone que en los casos de titularidad *ob rem* se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación, sin que los elementos vinculados puedan seguir un régimen jurídico distinto que el del elemento principal al que están adscritos, por lo que la compraventa de una vivienda conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, siempre y cuando el elemento principal y el vinculado aparecen descritos expresamente en tal concepto (cfr. Resoluciones de 29 de noviembre de 2007 y de 28 de octubre de 2013).

Ahora bien, para que esta configuración jurídica surta los efectos expuestos deberá venir determinada por la ley, o bien resultar de la inscripción registral, sin que en ningún caso pueda presumirse ni establecerse de forma tácita (cfr. Resolución de 2 de marzo de 2007), pues tal y como manifestó esta Dirección General en la Resolución de 22 de abril de 2016, dicha consecuencia no depende del disponente por sí solo, ya que la alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad *ob rem* deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares; de este modo, el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo

del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad *ob rem* de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada. De ello se deduce que en la inscripción de la finca vinculada lo que debe figurar es su configuración jurídica debidamente constituida como titularidad *ob rem* y la determinación precisa de todas y cada una de las fincas registrales principales.

3. En el supuesto concreto, se debate si la participación indivisa de finca que ahora se vende, y que fue adquirida como consecuencia de las adjudicaciones hereditarias, constituye una propiedad vinculada *ob rem* a la vivienda, en cuyo caso no cabría vender esas porciones indivisas sino juntamente con la vivienda o, por el contrario, se trata de un mero pacto obligacional sin efectos reales. Vista la calificación, las alegaciones de la recurrente y las del notario autorizante, lo que se discute es si en virtud del principio de especialidad registral, la descripción de la participación en la finca, que se dice vinculada por titularidad *ob rem* a la que se transmite, es suficiente y no ofrece duda al registrador para la calificación o, por el contrario, se ha presumido de forma tácita y por tanto, el contenido del Registro no da efectos reales a esa «vinculación».

En el presente caso, en el Registro consta lo siguiente: «Las señaladas plazas de garaje tendrán la consideración de elemento accesorio para el servicio de la vivienda y en consecuencia se obligan expresamente a no transmitir la plaza de garaje adquirida sino conjuntamente con la vivienda correspondiente a cada uno de ellos». Ciertamente, la redacción carece de la precisión necesaria, dado que ni hay relación de una vivienda concreta con una participación indivisa de local de garajes, ni se expresa vinculación de cada una de las plazas de garaje a una vivienda concreta, ni se determina que el elemento –la plaza de aparcamiento– sea una propiedad conectada *ob rem* a otra –la vivienda–, ni se identifica cada participación indivisa de finca como anexo a una vivienda determinada. Debe concluirse, por tanto, la vinculación *ob rem* no consta debidamente formalizada. Como sostiene la recurrente, esto lleva a efectos contrarios a la vinculación, tales como que las plazas estarían vinculadas a los pisos, pero los pisos no estarían vinculados a las plazas.

Por otra parte, como alega el notario autorizante, se trata de una comunidad ordinaria y no una subcomunidad propia dentro de la propiedad horizontal; no se ha seguido el cauce jurídico adecuado para vincular la propiedad de una plaza de garaje con la vivienda, por lo que no hay sino un pacto meramente obligacional entre los comuneros del local comercial destinado a aparcamiento.

En definitiva, se puede concluir que se trata de una mención que carece de carácter real relativa a una obligación de los propietarios de las plazas de aparcamiento en favor de cualesquiera propietarios de viviendas del barrio, con los efectos obligacionales procedentes, sin que, por tanto, pueda aplicarse el régimen jurídico propio de las titularidades *ob rem* antes expuesto al constituir la vivienda y la plaza de garaje dos fincas registralmente independientes.

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

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, 29 de enero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.