



DICTAMEN PROPUESTO EN EL PROCESO SELECTIVO, ENTRE JURISTAS DE RECONOCIDA COMPETENCIA CON MAS DE DIEZ AÑOS DE EJERCICIO PROFESIONAL EN LAS MATERIAS OBJETO DEL ORDEN JURISDICCIONAL CIVIL, PARA EL ACCESO A LA CARRERA JUDICIAL POR LA CATEGORÍA DE MAGISTRADO, CONVOCADO POR ACUERDO DE 13 DE OCTUBRE DE 2005 DEL PLENO DEL CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

1.- “Promociones M, S.A.” promovió la venta de diversos pisos, locales, plazas de aparcamiento y trasteros en el edificio en construcción correspondiente a los números 3 y 5 de la Avenida “C” en una ciudad de Castilla La Mancha. Pisos y locales se vendían en unión con una participación en planta de garaje, con derecho a plaza de aparcamiento. Se firmaban a este efecto contratos privados de compraventa, en los que se presentaba como objeto de la compraventa la respectiva plaza de aparcamiento.

2.- La promotora otorgó la correspondiente escritura pública de agrupación y posterior declaración de obra nueva y división horizontal en 12 de abril de 2002, cuando al menos había ya vendido alguna de las plazas de garaje. En esta escritura se describía la planta de garaje y trasteros, previendo, según el último de los proyectos redactados, de fecha 1 de marzo de 2001, la delimitación de tan solo 20 plazas de garaje, así como la sustitución de la salida desde la finca colindante por una rampa desde el propio edificio.

3.- La entidad promotora solicitó licencia de obras, condicionada a la correspondiente aprobación ulterior a la declaración de obra nueva según el número de plazas y sus dimensiones, e interesó la autorización respecto de veinte plazas de garaje. La Comisión del Gobierno del Ayuntamiento de la ciudad concedió licencia de apertura para solo 19 plazas por acuerdo de 21 de diciembre de 2002.

4.- La promotora fue vendiendo cuotas indivisas de la planta de garaje, cuyos compradores las fueron inscribiendo en el Registro de la Propiedad. Las



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL
ESCUELA JUDICIAL. SECCIÓN DE SELECCIÓN

cuotas eran desiguales (6,13%; 3,48%; 3,92%;3,19%, etc.). Al inscribirse la compraventa nº 19 (D^a Elena N.), se había vendido el 77,06%, que con la vigésima inscripción llegó al 80,47%. Se siguieron vendiendo. La inscripción 20^a se refiere a una cuota del 3,41%, vendida a D. Juan A. y D^a Adela B. no demandados. Las inscripciones 21, 22 y 23 se practican a favor de los demandados D^a Rosario C. (4,76%), D^a Concepción V. (3,92%) y D. Higinio C. Q. y D^a María P. C (3,67%).

La representación de la Comunidad de Propietarios, y el propietario don V.V., que había adquirido por documento privado, otorgado en 1º de marzo de 2002, y después elevado a público en 14 de junio de 2002, una de las plazas de garaje, presentaron demanda contra la Promotora y contra los adquirentes de las plazas 20 y siguientes, en la que se pedía :

- (a) que se declare que la Promotora sólo ha sido propietaria y promotora de 19 plazas de garaje.
- (b) Que, en consecuencia, ante las posibles dobles ventas, los propietarios de las diecinueve plazas adquiridas que han tenido acceso prioritario del Registro de la Propiedad son los únicos propietarios de los garajes y de la finca que constituye la planta de garaje.
- (c) Que por carecer de objeto por el que contratar, las compraventas de cuotas de las que hoy son titulares los codemandados individuales, que excedan de las diecinueve plazas de garaje primeramente vendidas son nulas , siendo igualmente nulos los títulos que las representan
- (d) Se declare en consecuencia la anulación de las inscripciones registrales de los títulos declarados nulos, librándose testimonio , librándose testimonio del contenido de la resolución judicial para que tenga oportuno acceso al Registro de la Propiedad.

Se pregunta por la viabilidad de las pretensiones deducidas y, en especial, para obtener respuesta a las siguientes preguntas :



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL
ESCUELA JUDICIAL. SECCIÓN DE SELECCIÓN

- 1.- Si se trata o no de un supuesto de doble venta y cual sería, en su caso, la regla aplicable.
- 2.- Qué valor tiene en el caso la inscripción de las cuotas indivisas en el Registro de la Propiedad de la Propiedad.
- 3.- Cómo se ha producido en el caso el título constitutivo de la propiedad horizontal y con qué eficacia.
- 4.- Si los adquirentes de plazas de garaje tienen o no la condición de terceros hipotecarios.
- 5.- Qué valor y qué eficacia hay que conceder a la configuración como garaje de un local en la propiedad horizontal.