

3. Una primera corriente doctrinal entiende que el arrendamiento de plazas de aparcamiento está incluido en los arrendamientos para uso distinto de vivienda regulados en la Ley, por entender que la clasificación del artículo 1 es omnicompreensiva. Ahora bien, incluso dentro de esta tesis, puesto que para que exista arrendamiento urbano el artículo 2 de la misma Ley exige que se trate de una edificación, se precisa que la plaza de aparcamiento constituya una edificación, lo que traería como consecuencia que tal tipo de arrendamiento estaría sujeto a la Ley si está situado en un conjunto edificado, o se halla él mismo edificado y se regiría por el Código Civil si estuviera al aire libre, lo cual, si bien parece propiciado por los términos literales de la Ley, lleva a conclusiones absurdas, puesto que habría que distinguir: arrendamientos de plazas que sean accesorios del arrendamiento de una vivienda, que se regirían por las normas del arrendamiento de vivienda, los de plazas sitas dentro de una construcción, o construidas ellas mismas y no accesorias del arrendamiento de una vivienda, que se regirían por las normas del arrendamiento distinto de vivienda, y los arrendamientos dentro de un solar o terreno no construido, que se regirían por el Código Civil.

4. Por ello, debe concluirse que el arrendamiento de plazas de garaje no está sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo en el caso de que el arrendamiento de la plaza sea accesorio del de la vivienda, y ello porque, a los efectos de la misma debe considerarse que tales plazas de garaje no constituyen edificación - ya que en ellas la edificación es algo accesorio, siendo lo esencial la posibilidad de guardar un vehículo; tales plazas de aparcamiento no se hallan enumeradas en los supuestos de arrendamiento para uso distinto de vivienda a que se refiere el artículo 3. 2 de la Ley -siquiera esta enumeración sea ejemplificativa-, ni en la Exposición de Motivos de la Ley cuando dice (apartado 3) que «la ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 3 de marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad de Barcelona, número 16.

6735

RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Logia Ecosistem, S.L.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad número uno, de Getafe, don Juan Sarmiento Ramos, a practicar una anotación preventiva de demanda.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Ramón Tinao Llerandi, en nombre y representación de la entidad mercantil Logia Ecosistem, S.L.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número uno de Getafe, don Juan Sarmiento Ramos, a practicar una anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

En el juzgado de Primera Instancia, número uno de Getafe, se interpuso por parte de la entidad Logia Ecosistem, S.L.L., escrito de solicitud de Medidas Cautelares Previas, con el número de procedimiento 337/03, contra la entidad I.A.M., S.A., solicitando la anotación en el Registro de la Propiedad, de la correspondiente demanda interpuesta sobre las fincas registrales 8050 y 8051 del Registro de la Propiedad de Getafe. Con fecha 8 de agosto de 2003 se dicta auto por el mencionado Juzgado en el que se acuerda la anotación de la demanda, entre otras, sobre las registrales antes dichas. Con fecha 4 de septiembre de 2003 se dicta mandamiento al Registro de la Propiedad número uno de Getafe, para que se proceda a la indicada anotación.

II

Presentado testimonio del anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad, número 1 de Getafe, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendido el despacho de este documento, presentado el 15 de septiembre, bajo el asiento 1.759 del Diario 219, por los siguientes defectos: Porque la anotación preventiva que se ordena no es de las contempladas en la legislación hipotecaria, siendo así que existe un numerus clausus de anotaciones practicables (cfr. artículo 42 de la Ley Hipotecaria). Téngase en cuenta que a pesar de lo dispuesto en el artículo 727, reglas 6.ª y 11.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no tiene ninguna utilidad registral la anotación ordenada, pues, en la demanda en cuestión sólo se ejercita una acción personal tendente al cobro de una cantidad, por lo que aunque fuera estimada y se declarase el deber de pago, ello en nada afecta a la titularidad jurídica del deudor sobre los bienes a los que habría de extenderse la anotación, quien conserva la libre disponibilidad de sus bienes en el estado de cargas preexistente; ni, por tanto, proporcionará al anotante garantía alguna (cfr. artículo 725-5.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículos 1, 2 y 42 de la Ley Hipotecaria). Contra esta nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la recepción de su notificación, y conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Igualmente, podrá solicitarse la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria (cfr. artículo 19 de la Ley Hipotecaria). En Getafe, a 17 de septiembre de 2003. El Registrador. Fdo.: Juan Sarmiento Ramos».

III

Don Ramón Tinao Llerandi en nombre y representación de la entidad Logia Ecosistem, S.L.L., interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que es de aplicación lo establecido o en el artículo 42.10.º de la Ley Hipotecaria y los artículos 726 y 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que la medida cautelar en ellos prevista es conducente a la efectividad de una posible sentencia condenatoria contra la demandada. Que aunque no se limita la capacidad dispositiva que sobre el bien concreto tiene su titular, si que da publicidad frente a terceros de que la finca objeto de la anotación, puede ser trabada con posterioridad, perjudicando así los derechos del tercer adquirente, que posiblemente mostrará su renuncia a adquirir la finca en cuestión, facilitando así el fin buscado por los preceptos antes citados.

IV

Por su parte don Eugenio Ruiz Ocaña, en nombre y representación de la entidad C 95, S.A., alegó que la finca registral 8.051 aparece inscrita a nombre de la entidad C 95, S.A., por lo que debe procederse a la denegación de la anotación con respecto a esta finca, en base a la falta de titularidad de la entidad demandada en el procedimiento judicial.

V

El titular del Juzgado de Primera Instancia número uno de Getafe, emitió el correspondiente informe señalando que su actuación se limita a determinar si la solicitud de la parte reúne o no, los requisitos establecidos en los artículos 721 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, careciendo de competencia para interferir en la labor del registrador en cuanto a su calificación registral.

VI

El Registrador de la Propiedad, don Juan Sarmiento Ramos, en su informe alegó, que nada tenía que añadir en defensa de su nota, si no es el insistir en que ni la demanda interpuesta que se ordena anotar ni la eventual sentencia estimatoria que pueda dictarse afectan a la titularidad jurídica inscrita a favor de del demandado, por lo que ninguna utilidad tiene la práctica de la anotación pretendida.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 726 1, 727 6 y 11 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1. 3, 20, 40 y 42 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 2 de octubre y 14 de noviembre de 2002.

1. Se presenta en el Registro un mandamiento de anotación preventiva de demanda sobre dos fincas para asegurar las resultas de un pleito en

el que se solicita condena al pago de una cantidad. El Registrador deniega la anotación por no poder ser el pago de una cantidad objeto de la anotación de demanda, y, además, respecto a una de las fincas, por estar inscrita a favor de una persona distinta de aquélla contra la que se sigue el procedimiento. El interesado recurre.

2. El recurso no puede ser estimado. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la anotación de demanda solamente puede abarcar a aquéllas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración registral. Pero en el caso presente, ni la demanda interpuesta que se ordena anotar, ni la eventual sentencia estimatoria, afectan a la titularidad jurídica inscrita, por lo que ninguna utilidad tiene la práctica de la anotación pretendida, por lo que no puede incluirse en ninguno de los artículos 726.1 y 727, 6 y 11 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Alega el recurrente que la anotación, al advertir a los terceros que la finca puede ser embargada en un futuro, perjudicaría ya sus derechos y les llevaría a no adquirir la finca, pero, como dice el Registrador, la amenaza de un embargo futuro ni puede reflejarse en el Registro, ni, por sí sola perjudicaría los derechos de un tercer adquirente.

3. En cuanto a la finca inscrita a favor de tercera persona, al defecto anterior se añade el de que los principios de salvaguardia judicial de los asientos, legitimación y tracto sucesivo, además del principio constitucional de proscripción de la indefensión, impiden la práctica de la anotación cuando la finca aparece inscrita a favor de persona distinta a aquélla contra la que se sigue el procedimiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 5 de marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Getafe, número 1.

6736

RESOLUCIÓN de 6 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, frente a la negativa del registrador de la propiedad de La Palma del Condado, don Antonio Carapeto Martínez, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Antonia Díaz Guitart, en nombre y representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, frente a la negativa del registrador de la propiedad de La Palma del Condado, don Antonio Carapeto Martínez, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el notario de Madrid don Emilio López Mérida el 30 de octubre de 2002, don Luis F.G. mayor de edad, soltero, vendió a doña María A.D. una casa en término de Bollulllos del Condado, registral 9.079.

En escritura posterior, número inmediato siguiente de protocolo, la compradora constituyó hipoteca sobre la finca comprada a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid en garantía de un préstamo que ésta entidad le concedía.

II

Presentada copia de la reseñada escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado fue calificada según resulta de la notificación de que la misma fue objeto, en los siguientes términos «Hechos. Por mensajería y remita por Mundigestión, Económica y Fiscal, se presentó el día 27 de Mayo de 2.003, primera copia de la escritura otorgada en Madrid, el día 30 de Octubre de dos mil dos, ante el Notario Don Emilio López Mérida, número 3.368 de protocolo, que causó el asiento de presentación número 1.042, del tomo Diario 129. Fundamentos de Derecho. No constar en el documento que se inscribe la manifestación del vendedor de que la finca transmitida no constituye el domicilio habitual

(toda vez que a pesar de que alega en el mismo ser de estado civil soltero, de la inscripción 8.ª de hipoteca, resulta estar casado con Doña Virginia Pérez Valdayo). Acuerdo en virtud de lo anteriormente expuesto, suspendo la práctica del asiento solicitado, por los defectos subsanables indicados, habiéndose tomado en su día, por haberse solicitado, anotación de suspensión por el plazo legal, al tomo 1.655, libro 217, folio 51, finca número 9.079, anotación letra A, hoy caducada. De acuerdo con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el referido asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde esta notificación. Contra esta calificación puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la misma con arreglo a lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, mediante escrito presentado en este Registro de la Propiedad, en cualquier otro o en los registros y oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de ejercitar cualquier otro derecho que estime procedente, incluido el de instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria. La Palma del Condado, a 2 de Junio de 2.003. Fdo.: Antonio Carapeto Martínez. Registrador de la Propiedad de La Palma del Condado.»

III

Por doña María Antonia Díaz Guitart, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de la Caja de Ahorros de Madrid, como interesada en su condición de titular del derecho real de hipoteca convenido a su favor por el comprador de la finca respecto de la que se rechazaba la inscripción de su título de adquisición, se interpuso recurso gubernativo frente a la calificación transcrita alegando: 1. Que el Registrador no expresa en su nota de calificación los artículos o la base jurisprudencial o, incluso la doctrina jurídica aplicable, en base a la cual se hace necesario que en el título que debe ser objeto de inscripción se deba hacer constar la manifestación de que la finca constituye o no domicilio conyugal. Que en cuanto a la calificación registral hay que señalar las Resoluciones de 22 de enero de 1927, 7 de junio de 1972 y 17 de febrero de 1986. Que del título calificado resulta la declaración del transmitente que su estado civil es la de soltero habiendo adquirido la propiedad de la finca por título de adjudicación en herencia de su madre y constando sobre la referida finca un derecho real de uso a favor de su padre. Que en la nota simple informativa facilitada por el Registro no constaba ninguna limitación del derecho del transmitente (artículo 222 n.º 5 de la ley Hipotecaria). 2. Que cabe suponer que el Registrador tuvo presente el artículo 1320 del Código Civil y la especial protección que se pretende otorgar a la vivienda cuando ésta constituye el domicilio conyugal, pero parece olvidar cuanto disponen los artículos 91 y 144 del Reglamento Hipotecario. Que de la información registral parece deducirse que nunca ha existido sociedad conyugal y menos que la finca haya constituido domicilio conyugal. 3. Que de mantenerse la calificación se entraría en una clara vulneración del principio de publicidad por una contraria aplicación del principio de legalidad. Que los medios que debe el Registrador utilizar para calificar vienen determinados en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria establece los requisitos de especial protección del tercero. 4. Que corrobora lo expuesto la Resolución de 13 de julio de 1998. 5.º Que, en definitiva, no existe especial obligación de acreditar el estado civil de la persona al tiempo de otorgar la escritura de que se trate. En este sentido existen muchas Resoluciones, citándose la de 16 de noviembre de 1994. Que si no consta especialmente inscrito o anotado en el registro el carácter de domicilio familiar de una vivienda, no cabe pedir ningún consentimiento ni aclaración ulterior.

IV

El Registrador de la Propiedad informó: Que es cierto que no es necesario demostrar el estado civil de las personas, ya que la jurisprudencia y la doctrina considera que es uno de los supuestos a los que no se extiende el principio de fe pública registral, aunque en muchos casos determinan importantes consecuencias jurídicas (ver Resolución de 5 de julio de 1995). Que el hecho de no amparar la fe pública registral las circunstancias del estado civil se puede oponer en este supuesto el principio de legalidad en su doble configuración: de titulación auténtica y de calificación registral. Que el Registrador en el caso que se estudia cumple con el principio de legalidad y a la vista de los asientos, exige que se demuestre su actual estado civil para salvar la restricción y el obstáculo que la ley impone a los matrimonios para el caso de disposición de la vivienda habitual. Que no exige que demuestre al otorgar el título que es soltero, sino que