

1. Se presenta en el Registro un mandamiento de anotación preventiva de demanda en la cual lo que se reclama es una cantidad de dinero. Suspendida la anotación por el Registrador por carecer la demanda de trascendencia real, se vuelve a presentar el mismo mandamiento con una adición en la que el Secretario judicial hace constar que se ha decretado la anotación por tratarse de un crédito refaccionario. Reiterada la suspensión de la anotación, el interesado recurre.

2. Alega el recurrente que el Registrador no puede dejar de cumplimentar una orden judicial ignorando que no es así, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (cfr. por todas la Resolución de 28 de septiembre de 2002), puesto que el principio constitucional de tutela judicial efectiva (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tomado parte en él (como en este caso serían los terceros que tienen derechos sobre la finca), y, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que tienen la misma obligación de aplicar el principio constitucional referido, el cual no resulta cumplido según la documentación aportada en el cual deben intervenir los que tengan algún derecho sobre la finca (cfr. artículo 61 de la misma Ley), y que puede convertirse en inscripción de hipoteca en las condiciones legalmente previstas (cfr. artículo 93 de la repetida Ley).

3. Por lo demás, el recurso no puede ser estimado. La naturaleza de refaccionario del crédito no trae como consecuencia que la demanda de dicho crédito pueda ser anotada por el cauce del número 1.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, es decir, no es la anotación de crédito refaccionario una subespecie de la anotación de demanda, sino una anotación de naturaleza distinta que puede tomarse mientras duren las obras (cfr. artículo 42. 8 de la Ley Hipotecaria), siguiendo un procedimiento especial.

4. En definitiva, si lo que se solicita es una anotación de demanda, debe negarse, pues a lo más que puede llegar el Registro es a admitir una pretensión que pueda tener alguna trascendencia registral, pero no puede extenderse su ámbito a aquéllas que sólo pueden desembocar en el pago de una cantidad de dinero, las cuales pueden ser objeto de una anotación de embargo, si se dan los requisitos para ello. Si, por el contrario, lo que se pretende es una anotación de crédito refaccionario debe seguirse el procedimiento específico legalmente señalado.

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

Sr. Registrador de la Propiedad de Callosa d'En Sarriá.

7440

RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Improsureste, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número dos de San Javier, don Santiago Laborda Peñalver, a inscribir una escritura de desvinculación de un anejo.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Vera López de Ochoa, en nombre y representación, como Administrador único, de la entidad «Improsureste, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número dos de San Javier, don Santiago Laborda Peñalver, a inscribir una escritura de desvinculación de un anejo.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Murcia don Andrés Martínez Pertusa, el día 14 de diciembre de 2001, modificada por otra de fecha 30 de enero de 2003, ante el mismo fedatario y por otra otorgada el 2 de abril de 2003, ante el Notario de Murcia don Julio Berberena Loperena, la entidad «Improsureste, S.L.», procedió a declarar la obra nueva

y división horizontal sobre la finca 14976, del Registro de la Propiedad número dos de San Javier. En dicha escritura consta que los dos sótanos del edificio están destinados a plazas de aparcamientos de vehículos, siendo unas plazas elementos privativos y otras están vinculadas como anejos a determinados pisos, resultando del Registro la descripción (linderos y superficie) de las que son elementos privativos, pero no de las demás. En los Estatutos inscritos se autoriza a los titulares de los pisos para realizar, por sí solos, operaciones de «agrupación, agregación, segregación, desvinculación, división y subdivisión» de dichos elementos privativos, si se cuenta con la autorización administrativa.

Por escritura otorgada ante el Notario de Murcia don Julio Berberena Loperena el día 7 de abril de 2003, la entidad «Improsureste, S.L.», representada por su Administrador único, don Antonio Vera López de Ochoa, titular del piso en planta primera tipo L, que tiene como anejo una plaza de aparcamiento, segrega y desvincula ésta de aquel, para convertirla en elemento privativo, describiéndose la plaza de garaje y su superficie.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número dos de San Javier, fue calificada con la siguiente nota: «Por la presente se le notifica la calificación negativa del documento que Vd. presentó/otorgó, número de protocolo 1416 y que ha causado en este Registro el asiento 2080 del Diario 24, por las siguientes causas: 1.º. No puede el titular de la vivienda con anejo de plaza de garaje, desvincularla de la misma para formar un nuevo componente privativo de la total edificación constituida en Régimen de Propiedad Horizontal, dándole descripción de superficie y linderos al garaje que no constaban antes en el título constitutivo de dicho régimen, si no es con el consentimiento de la Junta de Propietarios del edificio y con los requisitos que establece la Ley de Propiedad Horizontal para los acuerdos de modificaciones del título de dicho régimen (arts. 12 y 17 de la LPH). Impide la inscripción. Contra esta calificación se podrá interponer recurso, que se presentará en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde su notificación. San Javier, a 10 de mayo de 2003. Fdo.: El Registrador, Santiago Laborda Peñalver.»

III

Don Antonio Vera López de Ochoa, en nombre y representación, como Administrador Único de la entidad «Improsureste, S.L.», interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la operación efectuada en la escritura calificada está amparada por las normas o estatutos de la Comunidad debidamente inscritos. Que la validez de estas normas estatutarias está admitida por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo en sentencias de 30 de septiembre de 1988 y 22 de mayo de 1995 y por la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus resoluciones de 11 de junio de 1986 y 26 de febrero de 1988. Que por diligencia unida a la escritura comparece el Arquitecto Director de la obra certificando que la descripción del anejo desvinculado resulta conforme con proyecto por él elaborado y por el que se obtuvo licencia. Que en el caso objeto de recurso quedan cumplidos los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria y por la Ley de Propiedad Horizontal para proceder a su separación e inscripción.

IV

El Notario autorizante de la escritura, don Julio Berberena Loperena, emitió el correspondiente informe ratificándose en las alegaciones del recurrente, señalando que son las entidades bancarias las que exigen, a los efectos de constituir hipoteca, que se configuren como anejos de las viviendas los garajes y trasteros, ya que no quieren hipotecar éstos de manera independiente en la fase de promoción, y como unos compradores quieren plaza de garaje y otros no, a fin de adecuarse a la realidad social de la demanda que se va a producir en el futuro, es por lo que normalmente los promotores se reservan el derecho de desvincular anejos. Que de prosperar la calificación del Registrador resultaría que no se podría realizar la declaración de obra nueva y división horizontal hasta no tener vendidos todos los elementos privativos de la misma, con lo cual los promotores no podrían acudir a la financiación necesaria para la construcción del edificio.

V

El Registrador de la Propiedad, don Santiago Laborba Peñalver, en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el anejo plaza de garaje no tiene asignados linderos y cabida en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal. Que en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal se configuraron, además de los anejos, otras 49 plazas de garaje como elementos privativos. Que no coincidiría la superficie construida que en su día fue declarada en la escritura de obra nueva. Que la asignación de superficie y linderos de una plaza de garaje aneja de una vivienda, que no los tiene asignados en el título de la Propiedad Horizontal supone una alteración del mismo que requiere autorización de la Junta de Propietarios, acordada con los requisitos que establecen los artículos 12 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Que en consecuencia la cuestión se centra no en la validez de la cláusula estatutaria que permite a los propietarios de los componentes privativos con anejos, desvincular estos de aquellos, sino por el contrario, si puede el titular de una vivienda con plaza de garaje aneja, asignarle, sin acuerdo de la Junta, superficie y linderos alterando la descripción contenida en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal. Que la certificación del Arquitecto Director de la Obra es de fecha posterior a la presentación de la escritura en el Registro, por lo que el contenido de esta diligencia debe ser rechazado conforme a lo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Que dicha certificación resulta sustantivamente extemporánea, pues se limita a declarar la conformidad de la descripción de la plaza con el proyecto por el que se obtuvo licencia, por lo que, en su caso, sólo hubiera procedido en un momento anterior, esto es cuando el promotor era único titular registral de todo el edificio, siempre y cuando se hubiera descrito la plaza de garaje aneja con superficie y linderos, cosa que no se hizo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5, 12 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de febrero y 30 de septiembre de 1988, 22 de mayo de 1995 y 18 de marzo de 2003.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se halla inscrito en el Registro un edificio en régimen de Propiedad Horizontal. Los dos sótanos están dedicados a plazas de aparcamiento de vehículos, siendo unas plazas elementos privativos y otras están vinculadas como anejos a determinados pisos, y resultando del Registro la descripción (linderos y superficie) de las que son elementos privativos pero no la de las demás.

En los Estatutos inscritos se autoriza a los titulares de los pisos para realizar, por sí solos, operaciones de «agrupación, agregación, segregación, desvinculación, división y subdivisión» de dichos elementos privativos, si se cuenta con la autorización administrativa.

Se presenta escritura por la que la titular de un elemento privativo que tiene como anejo una plaza de aparcamiento, desvincula ésta de aquél, para convertirla en elemento privativo. A dicho efecto, en la escritura se describe la plaza y se expresa su superficie.

El Registrador califica negativamente por estimar que no puede el titular, por sí solo, realizar la descripción de superficie y linderos, que no constan en el Registro, si no es con el consentimiento de la Junta de Propietarios con los requisitos para la modificación del título constitutivo. El Notario recurre.

2. El recurso no puede ser estimado. Es evidente que, autorizado por los Estatutos, puede el titular desvincular el anejo, pero para que ello pueda ser realizado sin intervención posterior de la Junta hubiera sido necesario que en los Estatutos se hubieran descrito las plazas de garaje que se configuraban como anejos con todos los requisitos necesarios para su posterior conversión en elementos privativos. No siendo así, es precisa una modificación o complemento de los Estatutos, pues la descripción de linderos y determinación de la superficie puede afectar a otros elementos privativos o a los elementos comunes.

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 lo conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de San Javier.

7441

RESOLUCIÓN de 16 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Volkswagen Finance, S.A., contra la negativa del Registrador Mercantil de Bienes Muebles de Jaén, don Ramón Orozco Rodríguez, a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Luisa Guzmán Herrera, que actúa en nombre y representación de Volkswagen Finance, S.A., contra la negativa del Registrador Mercantil de Bienes Muebles de Jaén, don Ramón Orozco Rodríguez, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Con fecha de 4 de abril de 2002 se dictó mandamiento de anotación preventiva de embargo en el Registro de Bienes Muebles por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Jaén número 6, en el procedimiento monitorio 241/2001 tramitado en dicho juzgado contra don Emilio L. M. Dicho embargo recaía sobre un vehículo automóvil marca Seat, modelo «Ibiza», matrícula J-2781-AB, número de bastidor VSSZZZ6KZWR122087, sobre el cual existía inscrito en el citado Registro de Bienes Muebles un contrato de financiación a comprador de automóviles, suscrito conforme a modelo oficial, en el que constaba una reserva de dominio a favor de la empresa financiadora.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro Mercantil de Bienes Muebles de Jaén, fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: El bien embargado resulta gravado con Reserva de Dominio (art. 4-C, y 27 ORVPBM). Jaén, dieciocho de abril de dos mil dos. El Registrador. Firma ilegible. Ante esta calificación puede Vd. recurrir gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria adicionados por el artículo 102 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre («BOE» n.º 313, del 31 de mismo mes).»

III

La Procuradora de los Tribunales, doña Luisa Guzmán Herrera, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el art. 4-c de la Ordenanza de Venta a Plazos de Bienes Muebles señala que «el comprador de un bien, cuyo dominio se hubiese reservado el vendedor o financiador, carece de legitimación dispositiva y en consecuencia cualquier acto de enajenación o gravamen por él realizado será nulo de pleno derecho. Tampoco podrán ser embargados dichos bienes por deudas del comprador, aunque sí por deudas del beneficiario de la reserva de dominio». Que la única excepción prevista en dicho precepto es precisamente la que concurre en este supuesto, en que, pues siendo el demandante el beneficiario de la reserva de dominio, éste podrá embargar, y además, obtener anotación preventiva de dicho embargo a fin de que éste sea efectivo. Y que el art.5 de la citada Ordenanza añade que «el Registrador denegará la anotación cuando conste inscrita reserva de dominio a favor de persona distinta», pero no cuando el que interesa la anotación sea el propio que se reserva el dominio, ya que ello conculcaría lo dispuesto en el art. 4-c.3.º, que permite embargar los bienes por deudas propias del beneficiario de la reserva de dominio. Suplicando por todo ello al Registrador tenga por presentado su escrito con los documentos que le acompañan y modifique la calificación efectuada, ya que lo contrario supondría una clara conculcación del artículo 4 de la repetida Ordenanza del registro de Venta a Plazos.

IV

El 15 de mayo de 2002 se recibe escrito de la señora Magistrado-Juez, en el que dice, en síntesis, que se acordó el embargo por desconocimiento del tribunal de la existencia de la reserva de dominio a favor del propio demandante.