

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16382** *RESOLUCION de 3 de junio de 1992 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Miguel Tena Domínguez, en nombre de Cooperativa de Viviendas Francisco Pizarro, como Presidente de la misma contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de los de Cáceres, a cancelar una inscripción en virtud de mandamiento judicial, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Miguel Tena Domínguez, en nombre de Cooperativa de Viviendas, Francisco Pizarro, como Presidente de la misma, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de los de Cáceres, a cancelar una inscripción en virtud de mandamiento judicial, pendiente de resolución ante este Centro Directivo en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

Presentado en el Registro de la Propiedad número 1 de Cáceres un mandamiento judicial expedido por el Juzgado de Primera Instancia de dicha ciudad ordenando la cancelación de la inscripción registral de una plaza de garaje y un trastero, fue calificado dicho mandamiento con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la cancelación interesada en el precedente mandamiento por el defecto subsanable de que en la inscripción 61 de la finca 28.466, al folio 32 del libro 589, tomo 1.638 figuran inscritas a favor de don Manuel Arévalo González y su esposa, doña Magdalena Hernández Berrocoso, dos sesenta y dos avas partes indivisas de un local constituido por la totalidad del segundo sótano de edificio en esta capital, sin número de gobierno con su fachada principal a la carretera nacional 630 de Salamanca a Cáceres, destinado a plazas de garajes o aparcamientos y trasteros; sin que figuren inscritos como garajes y trasteros señalados con los números correspondientes. No se toma anotación preventiva de suspensión por no solicitarse. Cáceres, 20 de julio de 1990.» Firmado: el Registrador. Firma ilegible.

##### II

Contra dicha calificación interpuso recurso gubernativo don Miguel Tena Domínguez en representación de la Cooperativa de Viviendas Francisco Pizarro alegando: Que dicha Cooperativa de Viviendas Francisco Pizarro interpuso demanda contra don Miguel Arévalo González y D. José Álvarez Ballesteros solicitando que se declarase la nulidad de la compraventa celebrada por ambos de una plaza de garaje y un trastero de los dos vendidos por la Cooperativa, entonces representada por don José Álvarez Ballesteros, a don Manuel Arévalo, nulidad que fue acordada por la Sala de la Audiencia Provincial de Cáceres por sentencia número 156/90, concretando que la nulidad se refiere a la plaza de garaje y trastero señalados bajo el número 58, que presentado el correspondiente mandamiento judicial en el Registro para conseguir la cancelación de la inscripción a favor del comprador de dicha plaza de garaje y trastero, el Registrador deniega la inscripción porque según el Registro el Sr. Arévalo no es dueño de plazas de garaje y trastero sino de una participación de dos sesenta y dos avas partes de un local; que el título de adquisición del señor Arévalo es la escritura de compraventa otorgada en 13 de diciembre de 1983, por el cual adquiere su vivienda y la participación indivisa de dos sesenta y dos avas partes de un local y dos trasteros, señalados con los números 57 y 58; que el señor Álvarez Ballesteros que entonces actuaba en representación de la cooperativa estaba autorizado para otorgar y firmar escrituras de adjudicación de viviendas y de garajes y trasteros pero no podía vender participaciones indivisas de un local; que el señor Registrador cuando califica no dispone de la escritura de compraventa y se atiene al contenido del Registro y a lo que resulta del mandamiento judicial pues en la escritura de compraventa hay referencias explícitas a los garajes y a los trasteros que se identifican con la participación indivisa por lo que debe rectificarse la nota de calificación: que de no ser así estaría-

mos ante un supuesto en que se han otorgado escrituras de venta de participaciones indivisas de un local por personal que no estaba autorizada para ello por la Junta general; que la sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres admite como realidad que hubo compraventas de plazas de garaje y trasteros y que en la compraventa que nos ocupa hubo infracción de los artículos 5 y 11 de la Ley de Propiedad Horizontal y 397 del Código civil al no poderse transmitir los garajes y trasteros con independencia de las viviendas de las que son anejos; que don Manuel Arévalo y don José Álvarez se pusieron de acuerdo en su condición de Vicepresidente y Presidente de la Cooperativa respectivamente para que el primero obtuviera más plazas de garaje y trasteros de los que le correspondían como pone de manifiesto la sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres.

##### III

El Registrador en defensa de su nota informó: que la nota de calificación no es de denegación, como impropriadamente dice el recurrente, sino de suspensión con lo que no se impide la inscripción pero se defiende la situación registral pues no en vano los asientos están bajo salvaguarda de los Tribunales; que en el mandamiento no se cita la inscripción a cancelar parcialmente ni sus datos registrales, requisito exigido por el artículo 103 de la Ley y 193 del Reglamento; que en la escritura de compraventa otorgada por la Cooperativa Francisco Pizarro a favor de don Manuel Arévalo lo que en realidad se adjudicó, además de la vivienda tipo L en planta de ático, señalada con el número 65 de la propiedad horizontal del edificio, fue una participación indivisa consistente en dos sesenta y dos avas partes indivisas del local constituido por la totalidad de segundo sótano, finca señalada con el número 2 de la propiedad horizontal señalando la escritura más adelante que la participación objeto de venta está representada por las plazas de garaje números 57 y 58 y en el trastero señalado con el mismo número; que lógicamente lo que se inscribió a favor del comprador y de su esposa fue el objeto vendido, la participación señalada, que motivó la inscripción 61 de la finca 28.446, al folio 32 del libro 589, tomo 1.638; que por tanto al suspender el mandamiento no sólo es que se tuviera presente la escritura, sino que se hizo en base a la escritura que el propio recurrente reconoce que son cosas distintas al ser titular de una plaza de garaje y trastero y el ser titular registral de una participación indivisa de un local; que podía el recurrente haber subsanado el defecto solicitando del Juzgado hacer constar el mandamiento que la plaza de garaje y trastero corresponden a las dos sesenta y dos avas partes indivisas con lo cual se hubiera inscrito la cancelación; que la inscripción de las plazas de garaje y trasteros se puede hacer: como anejos de las viviendas, en cuyo caso o llevarían cuotas sino que estarían comprendidas en tales viviendas como anejos y el local donde estuvieran situadas no sería finca independiente ni tendría cuota de participación en los elementos comunes del edificio; que así debió hacerse en la escritura, de sometimiento del edificio al régimen de la propiedad horizontal puesto que la propia cédula de calificación definitiva los califica de anejos y nada se dijo en la escritura; pueden inscribirse también como fincas independientes, dividiendo el local destinado a garajes y trasteros cumpliendo los requisitos señalados en los artículos 9 de la Ley y 51 del Reglamento señalándose cuotas de participación en los elementos comunes del inmueble; o pueden inscribirse como participaciones indivisas de un local destinado a plazas de garaje y trasteros, estableciéndose una comunidad indivisa transmitiendo dichas cuotas, que es lo que se estableció en este caso; que precisamente para evitar el excesivo número de inscripciones de una finca registral la reforma del Reglamento Hipotecario de 12 de noviembre de 1982 incluyó el artículo 68 según el cual la transmisión de cuota indivisa de la finca destinada a garaje o establecimiento de vehículos, que lleve adscrita el uso de una o más plazas determinadas, podrá practicarse en folio independiente, que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota; que ni siquiera en la escritura se sigue este procedimiento pues se dice que la participación indivisa representa pero o se adscribe al uso como señala el Reglamento; que además en la escritura se dice que la participación objeto de venta está representada por las plazas de garaje números 57 y 58 y el trastero señalado con el mismo número de los existentes en el local y por tanto aparece claro que se trata de dos garajes y un trastero, pero la sentencia declara la nulidad de la compraventa referida a una de las plazas de garaje y uno de los trasteros, el número 58, y el recurrente habla en su escrito de dos trasteros por lo que parece que se vendió más de uno aunque ello entra en contradicción con la escritura.

## IV

La Sala de lo Civil de la Audiencia Provincial informó que en su sentencia nada se acuerda en cuanto a la práctica de asientos por lo que no puede informarse de los motivos fundamentales jurídicos que el Juzgado de Primera Instancia del que proviene el acuerdo haya tenido para emitirlo. El Juez de Primera Instancia por su parte informó que declarada en apelación la nulidad de la compraventa una de las dos plazas de garaje y uno de los dos trasteros vendidos en escritura pública de 13 de diciembre de 1983 fue solicitada por la parte actora la ejecución de la sentencia, interesando que se expidiera mandamiento al Registro de la Propiedad para la cancelación de la inscripción registral de dicha plaza de garaje y trastero.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura desestimó el recurso por Auto de 15 de abril de 1991 en base a que sólo puede cancelarse lo que está previamente inscrito y en este caso pretende cancelarse una inscripción de una finca concreta e individualizada que no existe.

## VI

Contra dicha resolución interpuso el recurrente recurso de alzada ante este Centro Directivo alegando que: el Auto recurrido dice que es cierto que cabe la posibilidad de que, en definitiva, ambas fincas sean una y la misma, y esto no puede determinarlo el Registrador, que corresponde al Tribunal competente. Que hay una discordancia entre el Registro y la realidad. Que hay que hacer constar que en las 61 escrituras de los socios de la Cooperativa y en sus inscripciones hay anomalías y que se debieron evitar y se debieron tener en cuenta las calificaciones provisional y definitiva de Viviendas de Protección Oficial que son actos administrativos firmes dictados por el órgano competente de la Administración del Estado.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977 y 7 de noviembre de 1990.

1. La cuestión a decidir en el presente recurso consiste en si puede accederse a la cancelación ordenada en el mandamiento judicial dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Cáceres, habida cuenta de la concurrencia de las siguientes circunstancias: a) la sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres que da lugar, en fase de ejecución, al mandamiento cuestionado declara la nulidad parcial de la compraventa otorgada en escritura pública de 13 de diciembre de 1982 a favor de don Manuel Arévalo en cuanto a una plaza de garaje y un trastero, en concreto el número 58. b) Por dicha escritura el comprador, don Manuel Arévalo había adquirido, además de una vivienda, una participación indivisa de dos sesenta y dos avas partes de un local destinados a trasteros y garaje, participación que según el título «está representada por las plazas de garaje números 57 y 58, y el trastero señalado «con el mismo número» de los existentes en tan repetido local». c) En el mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Cáceres se ordena, sin ulterior precisión, la cancelación de la inscripción registral a favor de don Manuel Arévalo a consecuencia de la sentencia dictada en apelación por la Audiencia Provincial de Cáceres. Pero de la sentencia resulta que por ella se declara «la nulidad de la venta de una de las dos plazas de garaje y uno de los trasteros, en concreto el número 58» d) En el Registro de la Propiedad aparece inscrita a nombre del Comprador y su esposa únicamente una cuota indivisa de dos sesenta y dos avas partes de un local destinado a plazas de garaje y trasteros.

2. La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento que se pretende su inscripción (artículo 100 Reglamento Hipotecario), y es doctrina de este Centro Directivo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios (Vid. Resoluciones de 28 de febrero de 1977 y 7 de noviembre de 1990). Como las dos plazas de garaje y el trastero cuestionados no han sido configurados jurídicamente como fincas independientes a las que correspondería la apertura de un folio específico para cada una de ellas sino que lo que aparece inscrito en favor del comprador cuya compra es declarada nula es una participación indivisa de un único local destinado a plazas de garaje y trasteros, resulta evidente la imposibilidad de acceder al despacho del mandamiento de cancelación cuestionado que, al remitirse sin más a la sentencia, contempla objetos que no resultan individualizados registralmente como tales y que, por ende, al no aparecer separados no es posible practicar la cancelación ordenada. Para ello se precisaría la determinación de la porción de esa participación indivisa que corresponde a cada una de las plazas y al trastero cuestionados, finca

ésta que escapa sin duda de las facultades del Registrador (vid. artículo 18 Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que con devolución del expediente original, remito a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 3 de junio de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

**16383** RESOLUCION de 6 de junio de 1992 de la Dirección General de Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián don Aquiles Paternotre Suárez, contra la negativa del Registrador Mercantil de Guipúzcoa a inscribir una escritura de constitución de una Sociedad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián don Aquiles Paternotre Suárez, contra la negativa del Registrador Mercantil de Guipúzcoa a inscribir una escritura de constitución de una Sociedad Limitada.

## Hechos

## I

El día 25 de junio de 1990, ante el Notario de San Sebastián don Aquiles Paternotre Suárez se otorgó escritura de constitución de sociedad «Jercomex, Sociedad Limitada».

En el artículo 7 —apartado A— de los Estatutos sociales de dicha sociedad se regula un derecho de tanteo para el caso de transmisión inter-vivos de participaciones sociales estableciéndose en el número de dicho apartado, la obligación de comunicar el proyecto de enajenación; en el número 2, la manera y el plazo de fijar el valor real de las participaciones a transmitir; en el número 3, el plazo y los requisitos para que los demás socios manifiesten su voluntad de ejercitar su derecho de tanteo, y en el número 4 lo siguiente: «Dentro de los diez días siguientes al vencimiento del plazo fijado en el párrafo inmediatamente anterior, se procederá a formalizar la enajenación con cumplimiento de las normas previstas en cada momento por el Ordenamiento Jurídico. — Si por causas imputables a quien ejercita el derecho de adquisición preferente no se realizase la formalización en la fecha que correspondiese según lo previsto en el párrafo inmediatamente anterior, se entenderá que el mismo desiste del derecho ejercitado y se entregará al socio enajenante la suma depositada en poder del órgano de administración, suma que, a estos efectos, tendrá el carácter de arras resolutorias o señal.— Correlativamente si por causas imputables al socio que pretenda realizar la enajenación no se formalizase voluntariamente la misma y fuese necesario acudir a un procedimiento arbitral o judicial de los que resulte Laudo o Sentencia condenatoria del mismo, el precio de la enajenación en favor de los socios que ejerciten el derecho de adquisición preferente será el equivalente al ochenta por ciento del precio o valor señalado en la oferta o del valor real de las participaciones sociales objeto del mismo, según cual sea por el que se hubiere optado con reducción, por lo tanto, del veinte por ciento de aquél, en concepto de indemnización.»

## II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Guipúzcoa fue calificada con la siguiente nota:

«Se ha exceptuado de la inscripción el último párrafo del apartado 4 del artículo 7.º a) de los Estatutos por infrin (sic) el derecho de socio transmitente a obtener el valor real de las participaciones enajenadas. Artículos 123.6 y 174.11 del Reglamento del Registro Mercantil.»

## III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso de reformación contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que los artículos 123.6 y 174.11 del Reglamento del Registro Mercantil se oponen a las limitaciones a la libre transmisibilidad, en el caso de que estas impidan al socio obtener el valor real de sus acciones o participaciones; y el número 4 del apartado A del artículo 7.º de los Estatutos de la Sociedad no impide al socio la obtención del valor real, porque la deja dependiendo de su voluntad porque la mantiene bajo su poder. Ante la cláusula estatutaria controvertida, el socio que desea transmitir sus participaciones puede decidir o cumplir sus obligaciones, y obtener el valor real, o no cumplirlas y, en ese caso, sufrir una pena consistente en una reducción. 2.º Que el artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil se opone a que se inscriba como se ha hecho, el párrafo segundo del número 4 del apartado A del artículo 7 de los Estatutos de la Sociedad.