

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 417** *Resolución de 20 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Barakaldo a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don R. D. F. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Barakaldo, don Leopoldo Sánchez Gil, a inscribir una escritura de compraventa.

##### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Barakaldo, doña Ana María Mahiques Miret, el día 21 de julio de 2017, con el número 607 protocolo, don J. M. A. G. y doña A. R. E. vendieron a don R. D. F. una participación indivisa de diez enteros y ochenta centésimas por ciento de una finca, en planta baja, elemento número uno, de una casa sita en Barakaldo, la cual da derecho al uso y disfrute exclusivo de la plaza de garaje señalada con el número cuatro. En la misma escritura, se añadía lo siguiente: «(...) declaran los vendedores que a dicho garaje le corresponde como anejo un trastero, señalado en el catastro con el número 1-D00A, y situado junto a la parcela de aparcamiento, tal como resulta de la Certificación catastral que se incorpora a esta escritura y de la que resulta el número fijo (...) vinculado al del garaje. No obstante, dicho trastero no figura inscrito en el Registro de la Propiedad. Yo, la Notario, advierto a los comparecientes de las consecuencias de la no constancia registral del trastero citado».

II

Presentada copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Barakaldo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Leopoldo Sánchez Gil, Registrador de la Propiedad de Barakaldo, Hago constar: Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, se ha procedido a la calificación del precedente documento en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos Primero: El precedente documento se presentó telemáticamente a las trece horas y veintisiete minutos del día veintiuno de julio de dos mil diecisiete por la Notaría de Barakaldo, de la Notaría Doña Ana María Mahiques Miret, número 607/2017 de protocolo, por la que J. M. A. G. y A. R. E., venden a don R. D. F., una participación indivisa de diez enteros y ochenta centésimas por ciento de (...), en planta baja, elemento número uno, de la casa (...) de Barakaldo, la cual da derecho al uso y disfrute exclusivo de la parcela de garaje señalada con el número cuatro, que constituye la finca número 33225-B7, que causó la entrada 4786/2017, asiento 1024 del diario 98, a cuyo margen constan las siguientes notas: 1.–Suspendida la calificación e inscripción con arreglo al artículo 255 de la L.H., con fecha veintiuno de julio del año dos mil diecisiete. 2.–Reintegrada en soporte papel la copia de la escritura, por Don R. D. F., habiendo sido liquidado el Impuesto, con fecha 16 de agosto de 2017. Segundo: Que según el citado documento presentado, a referida parcela de garaje le corresponde como anejo un trastero. Fundamentos de Derecho: De conformidad con el artículo 20 párrafo 1º de la Ley Hipotecaria, que expresa «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.»

En virtud de lo expuesto: Certifico, que he practicado la inscripción del derecho de dominio, a favor de Don R. D. F., con D.N.I. número (...) mediante asiento de inscripción extendido en el tomo (...) cuyo contenido, que se presume exacto e íntegro, se halla bajo la salvaguardia de los Tribunales. La finca no se halla coordinada gráficamente con el Catastro, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria (Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria). Y suspendo la inscripción, en cuanto al anejo el trastero por no constar previamente inscrito a favor de los transmitentes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria En caso de discrepancia contra cualquier aspecto de la presente calificación: (...) Barakaldo, a seis de septiembre de dos mil diecisiete. El Registrador (firma ilegible). Fdo.: Leopoldo Sánchez Gil».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don R. D. F. interpuso recurso el día 26 de septiembre de 2017 en el que se limita a manifestar «que el trastero anejo ya figuraba en escrituras de los anteriores propietarios (comprado en el año 1982). También lo describe el presidente de la comunidad de propietarios de parcelas de garaje en el certificado de que está libre de cargas en el momento de la venta, así como en el pago del impuesto de Transmisiones Patrimoniales realizado al departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación de Bizkaia y en la certificación catastral emitida para esta compraventa»; y añade que comunica su «desacuerdo con la no inscripción del trastero anejo, ya que es reconocido su existencia tanto por todos los propietarios de la comunidad de vecinos como por esta Diputación Foral en su revisión de catastro».

## IV

Mediante escrito, de fecha 10 de octubre de 2017, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe manifestaba que se dio traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante del título calificado, sin que se haya recibido alegación alguna.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1.3.º, 2, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y 140 del Reglamento Hipotecario.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la compraventa de una participación indivisa de determinada finca en un edificio en régimen de propiedad horizontal que da derecho al uso y disfrute exclusivo de determinada plaza de garaje. En la misma escritura se añade que a dicho garaje le corresponde como anejo un trastero que figura en la certificación catastral que se incorpora, pero que no está inscrito en el Registro de la Propiedad.

El registrador suspende la inscripción del referido anejo, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por no constar previamente inscrito en favor de los transmitentes

2. El defecto debe ser confirmado. Impone la Ley, y así lo ha declarado este Centro Directivo también de forma reiterada, que para realizar el despacho de los títulos es necesario que por el registrador se proceda a su previa calificación en virtud del principio de legalidad, siendo una de las circunstancias esenciales que deberá comprobar ineludiblemente al hacer tal calificación la de la previa inscripción del derecho de que se trate a favor de la persona disponente o la que haya de perjudicar la inscripción por practicar, debiendo suspender ésta cuando no resulte inscrito aquel derecho o denegarla cuando resulte inscrito en favor de persona distinta, doctrina general que establece el artículo 20, párrafos primero y segundo, de la Ley Hipotecaria, y que se adapta y reitera en cuanto a las anotaciones de embargo en el artículo 140, reglas primera y segunda, del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 20 de diciembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego