

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

Madrid, 11 de marzo de 2004. La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

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

MINISTERIO DE DEFENSA

6594

RESOLUCIÓN 59/2004, de 31 de marzo, de la Subsecretaría, por la que se hacen públicos los pliegos de cláusulas administrativas particulares, modelos-tipo, que han de regir la contratación de obras, suministros, consultoría y asistencia y servicios mediante la aplicación de los procedimientos abierto, restringido o negociado en el ámbito del Ministerio de Defensa.

Se da publicidad a los pliegos de cláusulas administrativas particulares, modelos-tipo, que han de regir la contratación de obras, suministro, consultoría y asistencia y servicios mediante la aplicación de los procedimientos abierto, restringido o negociado, según corresponda, en el ámbito del Ministerio de Defensa, que han sido publicados por Orden 40/2004, de 27 de febrero, en el Boletín Oficial del Ministerio de Defensa número 61 de fecha 29 de marzo de 2004.

Madrid, 31 de marzo de 2004.—El Subsecretario, Víctor Torre de Silva y López de Letona.

MINISTERIO DE HACIENDA

6595

RESOLUCIÓN de 12 de abril de 2004, de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se hacen públicos la combinación ganadora, el número complementario y el número del reintegro de los sorteos de la Lotería Primitiva celebrados los días 8 y 10 de abril de 2004 y se anuncia la fecha de celebración de los próximos sorteos.

En los sorteos de la Lotería Primitiva celebrados los días 8 y 10 de abril de 2004 se han obtenido los siguientes resultados:

Día 8 de abril de 2004:

Combinación ganadora: 10, 21, 7, 17, 39, 46.

Número complementario: 6.

Número del reintegro: 7.