

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6537 *Resolución de 3 de marzo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 8, por la que se suspende de la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. M. S. V., abogado, en nombre y representación de don A. G. P., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 8, doña María Josefa Carolina Pérez Martín, por la que se suspende de la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 4 de agosto de 1994 por el notario de Madrid, don Ramón Corral Beneyto, con el número 3.111 de protocolo, los cónyuges don V. G. T. y doña M. A. P. P. vendieron a los cónyuges don A. G. P. y doña C. H. G., una vivienda, finca registral número 13.210 del Registro de la Propiedad de Madrid número 8. Dicha escritura figuraba inscrita en el referido Registro, donde causó la inscripción 5.^a de la citada finca.

II

Presentada nuevamente dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 8, a los efectos de que se inscribiera la compraventa también respecto de la finca registral número 13.103 –plaza de garaje vinculada a la finca registral número 13.210–, por haberse omitido en su momento, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento de conformidad con lo prevenido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y en vista de lo solicitado en él y del contenido del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender su inscripción respecto de la finca 13210 de la sección 2.^a, en base a los siguientes:

1.º Hechos:

1. Se presenta copia autorizada de la escritura autorizada el día 4 de agosto de 1994, por el notario de Madrid, don Ramón Corral Beneyto, protocolo 3111, por la que los cónyuges Don V. G. T. y Doña M. A. P. P. venden a los cónyuges Don A. G. P. y Doña C. H. G., la vivienda (...), finca registral 13210 de la sección 2.^a –Dicha escritura figura inscrita en este Registro, donde causó la inscripción 5.^a de la citada finca 13210, al folio 158 del Libro 325 de la sección 2.^a–; presentándose nuevamente en este Registro a los efectos de que se inscriba la compraventa también respecto de la finca registral 13103 de la sección 2.^a –plaza de garaje número (...) vinculada a la finca 13210 de la sección 2.^a–, por haberse omitido en su momento.

No resulta de la descripción de la finca 13210 de la sección 2.^a que se hace en la escritura de compraventa ninguna mención a la plaza de garaje número (...), de la que se solicita la inscripción.

2. Examinado el contenido del Registro, resulta que:

2.1 La citada finca registral número 13210 de la sección 2.^a, está inscrita en la actualidad a favor de los cónyuges don A. G. P. y doña C. H. G., con carácter ganancial, en virtud de la citada escritura, según consta en la inscripción 5.^a de la citada finca.

2.2 Resulta de la inscripción 1.^a de la citada finca 13210 de la sección 2.^a lo siguiente: “A esta finca ha quedado vinculada la plaza de garaje número (...), según el Artículo 13.^a de los Estatutos de Comunidad”.

El artículo 13.^o de los Estatutos de Comunidad dice: “De conformidad con la calificación de Viviendas de Protección Oficial, Expediente número 28-1-0229/82, las plazas de garaje números (...), quedan expresamente vinculadas a las viviendas que en sus respectivas inscripciones se determinan”.

2.3 La finca registral 13103 de la sección 2.^a, que se describe en el Registro como Plaza de garaje (...), situada en la planta de sótano del mismo edificio, está inscrita en la actualidad a favor de los cónyuges Don V. G. T. y Doña M. A. P. P.

De la inscripción 1.^a de la finca 13103 de la sección 2.^a, resulta: “Esta finca queda vinculada a la vivienda bajo número dos del portal ocho, según el Artículo 13.^a de los Estatutos de Comunidad”.

2.^o Defectos y Fundamentos de Derecho:

No resulta del Registro que la vinculación entra las fincas 13103 y 13210 -vivienda y plaza de garaje respectivamente-, implique que la venta de una de las fincas conlleve la de la finca vinculada. Se da además la circunstancia de que varias de las plazas de garaje del mismo edificio “vinculadas” a otras viviendas, se han vendido independientemente de las mismas.

Por otro lado, no se describe ni se menciona en la escritura de compraventa objeto de calificación, la plaza de garaje de la que se solicita inscripción -finca 13103 de la sección 2.^a-. Para poder inscribir la plaza de garaje, se necesitaría el consentimiento de los titulares inscritos o, en su caso, de sus sucesores, conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley hipotecaria.

Contra el acuerdo de calificación anterior (...)

Madrid, diecinueve de octubre de dos mil veinte, La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. S. V., abogado, en nombre y representación de don A. G. P., interpuso recurso el día 17 de diciembre de 2020 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera. [...].

Cuarta. En cuanto a que la vinculación entre las fincas 13.103 y 13.210, vivienda y plaza de garaje no implique que la venta de una de las fincas conlleve la venta de la vinculada expresamos nuestras dudas al respecto y entendernos que la palabra “vinculación” debe de tener alguna repercusión jurídica, o acaso no. Existen una serie de elementos como garajes y trasteros que se tratan con distintas acepciones y no siempre precisamente definidos pero que se entienden unidos en su suerte a otros, ya sean vinculados. anejos, anejos inseparables o con otras denominaciones.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1.^a) de 6 de octubre de 2014:

1. Un propietario de un piso y de una plaza de garaje anejo inseparable de la vivienda.

2. El propietario vende el piso a una familia, sin que se haga constar en la escritura notarial, nada respecto de la venta de la plaza de garaje.

3. Los compradores, se enteran de que dicho piso tenía una plaza de garaje anejo a la vivienda y por tanto consideran que son también propietarios de la misma. El vendedor del piso, al contrario, entiende que sigue siendo el propietario de la plaza de garaje.

El Tribunal Supremo en su “Fundamento de Derecho Quinto”.

1.º Ha quedado acreditado que el garaje, elemento anejo a la vivienda. Tenía la consideración de anejo inseparable de la vivienda. Así aparece en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal del edificio: “A cada una de las viviendas, les corresponde como anejo inseparable uno de los garajes que ocupan la planta n.º xxx del conjunto”.

2.º En la escritura de compraventa celebrada entre los actuales compradores y el vendedor, no consta que el garaje quedara excluido del contrato. Dada su condición de anejo inseparable de la vivienda, el vendedor debió hacer constar, si esa era su intención, que no formaba parte del objeto del contrato, esto es, que no lo vendía.

3.º En la misma escritura de compraventa consta que el antiguo propietario vende la vivienda “con cuantos usos y derechos les sean inherentes, y especialmente los relativos a la Comunidad del Edificio del que forma parte”. Mediante estas expresiones, las partes acordaron que con la vivienda se transmitían los usos y derechos no solo relativos a la Comunidad, sino otros, ajenos a ella, entre los que es razonable entender que el garaje, dada su condición de anejo inseparable de la vivienda, estaba incluido.

La conclusión para el Tribunal Supremo es que, la venta de la plaza de garaje como anejo de la vivienda queda incluida en la venta de ésta, toda vez que el garaje no fue expresamente excluido de la transmisión y además porque se transmite con cuantos usos y derechos que van con la comunidad y otros ajenos a ella entre los que es razonable entender el garaje.

En la página 5 de la escritura de compraventa ante el notario Don Ramón Corral Beneyto Protocolo 3111 del año 1994, y dentro de la estipulación “Primera” se dice que la vivienda se vende “en concepto libre de cargas y gravámenes y con todos sus usos, derechos y servidumbres” y se debe entender y así insta el Tribunal Supremo que uno de esos usos y derechos es la plaza de garaje que además está inscrita en el registro de la propiedad vinculada a esta finca. El que vende puede intentar hurtar la plaza de garaje en la escritura pública, y el comprador puede no saber pero el Registrador esta para vigilar y corregir.

Traslademos esto al caso concreto que nos atañe, y donde se dice plaza de garaje anejo inseparable decimos plaza vinculada y los argumentos se mimetizan. Y de otra manera no se entiende que, si uno acuerda que con la venta de la vivienda se transmiten todos los usos y derechos y servidumbres, no cabe suponer como dice el Tribunal Supremo que la plaza de garaje no este entre ellos y el vendedor para excluir la plaza de garaje en la transmisión de la vivienda debiera haber incidido expresamente en su exclusión a expensas de la posterior validez de la misma.

Quinta. En cuanto al segundo argumento del primer párrafo a la hora de suspender la inscripción, “Se da además la circunstancia de que varias de las plazas de garaje del mismo edificio ‘vinculadas’ a otras viviendas se han vendido independientemente de las mismas.”, no es un argumento jurídico, que un hecho se produzca varias veces no lo convalida sino que en todo caso diremos que se ha repetido, sin juzgar su tipología, por otro lado, no se indica si se han vendido antes o después de la que suscita esta reclamación o si la venta de esas plazas de garaje ha sido precedida de algún procedimiento o cambio en los estatutos y el Registro de la Propiedad que facultara para la desvinculación y venta independientemente de la vivienda [...].

En cuanto al segundo párrafo queda respondido con lo anterior, cuando la venta de la vivienda es inclusiva de la transmisión de todos los derechos usos servidumbres lo es

por tanto también de la plaza de garaje, y no es probable y debe ser prescindible el consentimiento del titular que hurto ya en su momento la plaza de garaje al comprador de la vivienda para intentar otro negocio con ella, o de sus sucesores si fuera el caso.

Sexta. En el título constitutivo de la Comunidad, finca 12182, la pág. 44 del libro 286 tomo 1894 viene expresamente recogido “–Artículo Décimo Tercero–. De conformidad con la calificación de VPO, expediente 28-1-0229/82, las plazas de garaje número (...), quedan expresamente vinculadas a las viviendas que en sus respectivas inscripciones se determinan”.

En la nota de la vivienda adquirida se dice “A esta finca le ha quedado vinculada la plaza de garaje número (...). según el art. 13 de los estatutos de la comunidad”.

En la nota simples [sic] de la citada plaza de garaje se dice “Esta finca queda vinculada a la vivienda (...), según el artículo 130 de los estatutos de la comunidad”.

En ambos casos “ha quedado vinculada” y “queda vinculada” en letras mayúsculas.

No se tiene constancia o por acceso al Registro de la Propiedad N.º 8. Alguna modificación en los Estatutos de la Comunidad de propietarios que debiera ser por unanimidad, ni tampoco se tiene constancia de que se hubiera aprobado algún acuerdo de comunidad de propietarios en cuanto al cambio de los Estatutos o de que el propietario hubiera intentado o llevado a cabo la desvinculación entre la plaza de garaje y la vivienda con la intención de proceder a su transmisión por separado de ambas, acuerdo que debería en todo caso haber accedido al registro de la propiedad.

En derecho no es discutido el principio de que la norma especial prevalece a la general y en este caso es claro que la norma especial vincula esta plaza de garaje a esa vivienda».

IV

La registradora suscribió informe el día 21 de diciembre de 2020 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 21, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de mayo de 1994 y 24 de febrero y 6 de octubre de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de noviembre de 1999, 7 de octubre de 2002, 2 de abril de 2014, 6, 8 y 20 de febrero, 21 de marzo, 6 de septiembre, 14 de octubre, 21 y 28 de noviembre y 20 de diciembre de 2019 y 9 de enero de 2020.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– La finca registral 13.210 tiene, según Registro, la siguiente descripción: «Urbana, Vivienda dos -está situada en (...) Cuota: uno entero setecientos quince milésimas por ciento. -A esta finca ha quedado vinculada la plaza de garaje número (...) según el artículo 13 de los estatutos de comunidad».

– La finca registral 13.103 tiene, según Registro, la siguiente descripción: «Urbana.– Plaza de garaje (...) situada en la plaza sótano del mismo edificio (...) Cuota: cero enteros quinientas veintisiete milésimas por ciento.–esta finca queda vinculada a la vivienda número (...), según el artículo 13 de los estatutos de comunidad».

– Se presenta copia autorizada de la escritura autorizada el día 4 de agosto de 1994 por el notario de Madrid, don Ramón Corral Beneyto, número de protocolo 3.111, por la que los cónyuges don V. G. T. y doña M. A. P. P. venden a los cónyuges don A. G. P. y doña C. H. G., la vivienda, finca registral 13.210. Dicha escritura figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número 8, donde causó la inscripción 5.ª de la citada finca 13.210, al folio 158 del Libro 325 de la sección Segunda; presentándose nuevamente en ese Registro a los efectos de que se inscriba la compraventa también

respecto de la finca registral 13.103 de la sección Segunda -plaza de garaje vinculada a la finca 13.210 de la sección Segunda-, por haberse omitido en su momento.

La registradora suspende la inscripción por no resultar del Registro que la vinculación entra las fincas 13.103 y 13.210 -vivienda y plaza de garaje respectivamente-, implique que la venta de una de las fincas conlleve la de la finca vinculada. Se da además la circunstancia de que varias de las plazas de garaje del mismo edificio «vinculadas» a otras viviendas, se han vendido independientemente de las mismas. Además, no se describe ni se menciona en la escritura de compraventa objeto de calificación, la plaza de garaje de la que se solicita inscripción -finca 13.103 de la sección Segunda-. Para poder inscribir la plaza de garaje, se necesitaría el consentimiento de los titulares inscritos o, en su caso, de sus sucesores, conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley hipotecaria.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, conviene hacer una referencia al régimen jurídico de los anejos.

El artículo 5, párrafo primero, de la Ley sobre propiedad horizontal señala que «el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano».

En base a este precepto, los anejos son elementos accesorios de carácter privativo que forman parte integrante de un elemento privativo de la propiedad horizontal con el que están unidos jurídicamente, aunque se caracterizan por estar situados físicamente fuera del mismo.

La identificación de los anejos exige su descripción y en su caso numeración. Al tratarse de elementos integrantes y accesorios del piso o local, no caben negocios jurídicos exclusivos sobre el anejo, ni sobre el piso sin incluir el anejo, ni desde luego cabe asignarles cuota.

No obstante, con el acuerdo unánime de la comunidad, cabe desvincular un anejo y convertirlo en piso o local susceptible de aprovechamiento independiente, siempre que reúna las características necesarias para ello. También cabe separarlo del piso o local y agregarlo a otro.

A su vez, los tres ejemplos que se citan como anejos en dicho precepto, pueden ser también configurados de otro modo en el título constitutivo, bien sea como elementos privativos independientes y no como anejos, o incluso, aunque no es frecuente, pueden configurarse como elementos comunes. También cabe la posibilidad, si no se especifica su carácter privativo o como anejos en el título constitutivo, existe la presunción doctrinal y jurisprudencialmente aceptada, de que se trata de elementos comunes, sin perjuicio de que dicha presunción pueda desvirtuarse por prueba en contrario.

La Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 23 de noviembre de 1999 y 7 de octubre de 2002 se refiere a la presunción de comunidad que la Ley viene a atribuir a todos aquellos elementos cuya privatividad no conste con claridad, razón por la cual ambas Resoluciones exigen que conste en el título constitutivo la descripción completa de los anejos.

El Tribunal Supremo también ha destacado la presunción de elemento común de aquellos elementos que no se hayan configurado como elementos privativos o anejos en el título constitutivo. Así, por ejemplo, las Sentencias de 24 de febrero y 26 de mayo de 1994.

En el presente caso y según resulta del Registro, se ha dado al garaje la configuración de elemento privativo independiente con su propia cuota de participación, resultando su condición de anejo de la expresa vinculación a la vivienda, circunstancia que se hace constar en ambas fincas registrales.

3. El recurso debe ser estimado.

Independientemente del motivo por el que se practicara la inscripción de la vivienda de manera independiente al garaje, siendo así que registralmente consta su vinculación, es lo cierto que el artículo 38 de la Ley Hipotecaria determina que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» presunción legal «iuris tantum» que de conformidad con el artículo 1 de la Ley Hipotecaria se halla bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.