

### III. Otras disposiciones

#### PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

**24427.** ORDEN de 18 de septiembre de 1981 por la que se hace público el acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de julio de 1981, recaído en expediente relativo a los recursos de reposición interpuestos contra el Real Decreto 1874/1980, aprobatorio del Reglamento Orgánico del Consejo de Estado.

Excmos. Sres.: El Consejo de Ministros en su reunión de 13 de julio de 1981 en expediente relativo a los recursos de reposición interpuestos por don Eduardo García de Enterría y don Manuel Acedo-Rico, así como por don José Antonio García Trevijano y Fos, Letrados del Consejo de Estado, contra el Real Decreto 1874/1980, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Estado, ha acordado, de conformidad con el dictamen del Alto Cuerpo Consultivo, lo siguiente:

Estimar el recurso de reposición interpuesto, y por tanto, reponer y dejar sin efecto el inciso final del artículo 69 del Reglamento Orgánico del Consejo de Estado que establece: «No se computarán a estos efectos los períodos de tiempo en los que el Letrado hubiera estado en situación de excedencia voluntaria».

En su virtud y de conformidad con el artículo 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo procede la publicación de la presente Orden en el «Boletín Oficial del Estado».

Lo que comunico a VV. EE.

Dios guarde a VV. EE.

Madrid, 18 de septiembre de 1981.

RODRIGUEZ INCIARTE

Excmos. Sres. Ministros ..... y Excmo. Sr. Presidente del Consejo de Estado.

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**24428.** RESOLUCION de 5 de octubre de 1981, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de La Carolina don Francisco García Serrano contra la nota del Registrador de la Propiedad de la misma ciudad suspendiendo la inscripción de una escritura de compraventa de una plaza de garaje.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de La Carolina, don Francisco García Serrano, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de la misma a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de este último funcionario;

Resultando que por escritura autorizada por el Notario recurrente, don Antonio Vera Muela en el consentimiento de su esposa, procedió a la venta en favor de don Manuel Arévalo Sánchez de una finca que en dichas escrituras se describe así: «Urbana.—Cochera sita en la calle Silvoia de esta localidad sin número de orden, que tiene una superficie de treinta metros cuadrados ..... Cargas.—Arrendada a don Juan Palomares, con domicilio en la calle José Antonio Girón, número 27, de esta plaza; aseguran los comparecientes que dicho arrendamiento no es de los sujetos a la Ley Especial de Arrendamientos Urbanos, por no tratarse de local de negocio, sino que se destina a cobijar el propio coche del arrendatario»;

Resultando que presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, fue calificada con nota del siguiente tenor: «Presentado el documento precedente a las diez horas y quince minutos de hoy, con el número 381, al folio 54 del diario 95, se suspende su inscripción por el defecto subsanable de no haberse acreditado la notificación exigida por el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al arrendatario don Juan Palomeras, conforme determina el artículo 55 de la citada Ley. No se toma anotación preventiva por no solicitarse, La Carolina, 13 de noviembre de 1980»;

Resultando que por el Notario autorizante, don Francisco García Serrano, se interpuso recurso contra la anterior calificación, alegando: que la certificación exigida por el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos sólo es aplicable a los arrendamientos que están sujetos al ámbito de esta Ley, pero no a los sujetos al Derecho común; que, por tanto, la cuestión a determinar se centra en si el arrendamiento de una edificación aislada que el arrendatario destina a la guarda y custodia de su propio vehículo queda sujeta a la legislación especial de arrendamientos urbanos o, por el contrario, al Código Civil;

que el ámbito material de aplicación de la Ley especial queda concretado a «vivienda» y «locales de negocio», y definiendo éstos como «edificación habitable cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ella, con establecimiento abierto una actividad de industria, comercio o enseñanza con fin lucrativo», circunstancias éstas que no se dan en el caso contemplado, por lo que no puede subsumirse en la noción de local de negocio; que tampoco es posible encuadrar el caso dentro de la Ley de Arrendamientos Urbanos por la vía indirecta de considerarlo como «depósito o almacén» ya que en el «sentido propio» de las palabras muestran claramente que son realidades distintas, a menos que se considere que una cochera es «depósito o almacén» por el hecho de que en ella se guarde un coche; que esta última consideración se ve forzada ante la imposibilidad de ampliar los términos del artículo 5.º, 2-1 de la Ley, pues si bien la Ley especial prevee la aplicación analógica de sus normas (artículo 8), no existe la necesaria semejanza de supuestos ni hay identidad de razón, y aún así resultaría dudoso el ampliar el ámbito de aplicación de una Ley más allá de lo querido por el legislador, lo que contradiría el artículo 4.º, 2 del Código Civil; que aunque el legislador no da el concepto de «vivienda», es claro que en él tampoco pueda subsumirse el caso debatido, toda vez que no es posible una confusión entre «vivienda» y «garaje» que son expresiones que se refieren a realidades bien distintas; que, dado el ámbito expansivo y de «derecho común» que tiene el Código Civil, bastaría la duda fundada acerca de un ordenamiento regulador para que se decidiera la cuestión en favor del Código Civil, máxime teniendo en cuenta que, dada la finalidad que promovió la legislación especial, no parece que la finalidad de custodiar un vehículo pueda provocar una limitación al derecho de propiedad como las que se derivarían de su inclusión en la Ley especial;

Resultando que el Registrador de la Propiedad emitió informe y alegó: que si de conformidad con el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, almacén es el edificio donde se guardan o venden géneros, y depósito es el lugar o paraje donde se depositan cosas, una cochera es el lugar donde se encierra el coche, por lo que la relación existente entre los vocablos «cochera» y «depósito» o «almacén» es una relación de especie y género, siendo el objeto depositado o almacenado el que especifica el género; que este mismo criterio lo comparte el propio vendedor y así resulta del Registro de la Propiedad, en donde en la inscripción 1.ª de la finca se describe como cochera o almacén; que en contra de lo afirmado por el recurrente de que una cochera ni por vía de asimilación puede equipararse a un local almacén o depósito, cabe alegar la jurisprudencia del Tribunal Supremo anterior a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos en que si se decidía sobre si un local destinado a cochera estaba incluido o no en la Ley de Arrendamientos Urbanos en base al ejercicio o no de una industria, era porque previamente se admitía que una cochera era un local de depósito o almacén; que la delimitación del ámbito material de la Ley de Arrendamientos Urbanos debe hacerse no sólo por el contenido del artículo 1.º, sino también por los artículos 2.º, 3.º, 4.º y 5.º, y así el señalar el artículo 5.º-2.º «que se regirán por las normas aplicables al arrendamiento del local de negocio: 2.º el de los depósitos o almacenes en todo caso, aunque el arrendatario sea una de las personas señaladas en el artículo 4.º-2.º», incluye dentro del ámbito de la Ley el arrendamiento de local de almacén o depósito, aunque éstos no reúnan las características que se establecen por el artículo 1.º al definir el local de negocio; que el artículo 5.º se reforma con la Ley vigente, incluyendo en su ámbito los arrendamientos de depósitos o almacenes en todo caso, a diferencia de la legislación anterior en que se exigía el ejercicio de una industria o comercio, por lo que al cambiar la legislación no pueden mantenerse las decisiones jurisprudenciales emanadas durante la legislación anterior, sino que por el contrario actualmente se regirán por los preceptos del local de negocio, en todo caso, cualquiera que sea su titular y tanto si se dedica a una industria o comercio como si no se dedica; que no existe una aplicación analógica de los preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos ya que falta uno de los presupuestos para la aplicación de la analogía —una relación jurídica sin disposición aplicable (vacío legal)— y si una aplicación directa de la Ley a un supuesto previsto en ella, que es el que se contempla en la escritura objeto del recurso; que tampoco puede alegarse que se debe aplicar el Código Civil a falta de regulación específica, puesto que si disponemos de disposición aplicable y es el artículo 5 de la L. A. U. el cual nos señalaba que el presente arrendamiento sí está sujeto a la Ley, y por tanto, con aplicación de todos sus preceptos y entre ellos los artículos 47 y 55, criterio que confirman las sentencias de 8 de mayo y 25 de octubre de 1950;

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador alegando entre otras razones, las siguientes: Que el Diccionario de la Real Academia define el almacén como la casa o edificio público donde se guardan por junto cualesquiera géneros, como granos, pertrechos, comestibles, etc.: ..... y que