

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA E INTERIOR

14532 *RESOLUCION de 8 de mayo de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Paulino Rodríguez Peñamaría, en nombre de don Joaquín Martín Mateos y seis más, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 16, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Paulino Rodríguez Peñamaría, en nombre de don Joaquín Martín Mateos y seis más, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 16, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

La sociedad mercantil «Vicente Catalán y Cía., Sociedad Anónima», dividió en régimen de propiedad horizontal, la finca registral número 5.819 y resultante de dicha división fue, entre otras, la finca registral número 76.274, que es un local destinado a garaje, planta semisótano del edificio ubicado en la calle San Fortunato, números 14 y 16, esquina a calle Navascués, número 15.

Dicha sociedad, entre los años 1989 y marzo de 1992, vendió siete plazas de garaje del indicado local a distintos señores, mediante otros tantos contratos privados, en los que se describían las referidas plazas únicamente por su superficie y por el número que les correspondía en un croquis que se adjuntaba (en concreto las plazas 1, 3, 10, 30, 1 provisional, 20 provisional y 21 provisional).

Por escritura otorgada el día 1 de diciembre de 1992, inscrita el día 11 de diciembre de 1992, se procede a dividir el local garaje de la planta semisótano, antes citado, en cuotas o participaciones indivisas diferentes, cada una de las cuales da derecho a ocupar una plaza de garaje, identificadas exclusivamente por un número (del 1 al 21 y del 23 al 35) y por una extensión superficial, sin otras determinaciones sobre la ubicación de cada plaza.

En fecha 22 de diciembre de 1992, los mencionados compradores interpusieron demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, contra la mercantil «Vicente Catalán y Compañía, Sociedad Anónima», con el número 1099/92, del Juzgado de Primera Instancia número 20 de los de Madrid, sobre cumplimiento de contratos de compraventa de plazas de garaje, a fin de que se declare judicialmente la obligación de elevar a escrituras públicas los contratos privados de compraventa antes referidos; en el cual se ordenó por mandamiento judicial la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad.

II

Presentado el anterior mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad de Madrid número 16 fue calificado con la siguiente nota: «Practicada la anotación preventiva de demanda que se ordena en el precedente mandamiento en este Registro de la Propiedad, en el tomo 1.046, folio 47, finca número 77.274, anotación letra A, respecto a la plaza 1. Denegada la anotación respecto de las plazas 30, 10 y 3 por haber sido vendidas

y estar inscritas a nombre de otras personas. Suspendo la anotación respecto de las plazas 1 provisional, 20 provisional y 21 provisional porque no constan en el Registro con tal denominación. Madrid, 23 de febrero de 1993. El Registrador, José Serrano Terrades».

III

El Procurador de los Tribunales, don Paulino Rodríguez Peñamaría, en nombre de don Joaquín Martín Mateos y seis más, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que se considera que la cuestión está dentro del ámbito de la denominada situación de prehorizontalidad. Que no habiendo nada seguro respecto de la individualización de las plazas de garaje, es bien cierto que el derecho objeto de litigio es anotable en el Registro de la Propiedad, para no ver frustradas las expectativas de los compradores en documento privado, los cuales no tienen más remedio que acudir a la vía judicial para tutela de sus derechos, señalándose en este sentido las diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que permiten la anotación de tales demandas aun cuando no se haya declarado la obra nueva en construcción y la constitución en régimen de propiedad horizontal, pero en este caso, la finca destinada a garaje ya existe registralmente, motivo por el que debe de admitirse la anotación de la demanda. II. Que se pide la elevación a público de los contratos privados de compraventa de plazas de garaje, que como se desprende de los mismos se llega a denominar algunas hasta de «provisionales», tal y como es por su naturaleza la compraventa de cosa futura aún sin construir, lo que no obsta a que presupuesta la existencia del edificio y, por tanto, del garaje, las obligaciones ganen virtualidad, sobre todo la obligación de la vendedora de entrega y de más condiciones de dicho contrato, solicitándose, por otra parte, en la demanda que las plazas de garaje se concreten a satisfacción de los compradores, respondiendo a las medidas que en los contratos figuran. III. Que existe jurisprudencia que obliga a los promotores a contar con el consentimiento de los compradores en documento privado de elementos independientes, para el caso de hacerse constar los Estatutos de la Comunidad. IV. Que se solicita en la demanda la concreción de la participación a que se contraen las plazas de garaje, pues, además de que sólo existe la adscripción o derecho de uso, todavía no son fijas las que resulten aprobadas administrativamente. Así se considera que las porciones objeto de demanda están a nombre de la demandada, procediendo la anotación, máxime dada la amplitud de criterio interpretativo que se aplica al artículo 42. 1 de la Ley Hipotecaria. V. Que hay que citar la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria en lo referente a evitar fraudes y estafas, y el artículo 24 de la Constitución Española de 1978, referido a la indefensión. VI. Que también hay que hacer referencia a la Ley de Consumidores 26/1984, de 19 de julio, reseñando su artículo 10 apartado C, en consonancia con el artículo 51.1 de la Constitución Española. VII. Que hay que citar los artículos 1.255, 1.256, 1.258 y 1.288 del Código Civil. VIII. Que no tiene discusión la acción real ejercitada, pues se trata en definitiva de asegurar las resultas de un juicio a fin de que sea posible la ejecución del fallo y no resulte ilusoria la acción entablada. IX. Que se cumple el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, procediendo la anotación.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. Que por diversas escrituras posteriores a las citadas en los antecedentes de Hecho 1, se formalizó la venta de las plazas de garaje 2 al 11, 13 al 21 y 23 al 35, todas inclusive, plazas cuyo uso y disfrute correspondió a los compradores de cuotas indivisas del garaje, según se especificó en cada una de las escrituras de venta. 2. Que consultados los Libros del Registro, resulta que: La plaza n.º 1 no ha sido enajenada, por lo que hay que considerarla inscrita a nombre de la sociedad «Vicente Catalán y Cía., Sociedad Anónima» la plaza número 30 figura inscrita a favor de don Antonio Alvarez Pintos; la plaza número 10 aparece inscrita a favor

de don Luis Rodrigo Martín y esposa; la plaza número 3 aparece inscrita a favor de don Luis Manuel Mareda Díaz y esposa (todos estos titulares son distintos a los que compraron por medio de contrato privado); y las plazas números 1 provisional, 20 provisional y 21 provisional no existen con tal nomenclatura, y que según la inscripción 2.ª de la finca 76.274, las plazas están numeradas del 1 al 21 y del 23 al 35, todas inclusive. 3. Que los demandantes al interponer el recurso gubernativo, aportan, entre otros, documentos administrativos expedidos por el Ayuntamiento de Madrid, sobre número y tamaño de las plazas de garaje de la casa en Madrid, calle San Fortunato, números 14 y 16. 4. Que como fundamentos de la nota de calificación hay que citar: 1.º El artículo 18 de la Ley Hipotecaria. 2.º Que el Registrador no puede calificar ni tener en cuenta los documentos expedidos por el Ayuntamiento de Madrid acompañados al recurso, porque ni se han presentado al Registro ni son inscribibles, caso de que se presentaran ni están sujetos, por consiguiente, a la función calificadora. 3.º El artículo 100 del Reglamento Hipotecario; 4.º Los asientos del Registro están amparados por el principio de legitimación registral y producen efectos mientras no se declare su inexactitud en forma legal (artículos 1, párrafo 3 y 38, de la Ley Hipotecaria) y 5.º a) Procede practicar la anotación preventiva en cuanto a la plaza número 1 por no haber sido enajenada; b) las plazas 3, 10 y 30 figuran inscritas a nombre de personas distintas de la Sociedad demandada, por lo que hay que denegar la anotación a la vista del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, párrafos 1.º y 2.º, y c) Las plazas provisionales 1, 20 y 21 no existen según el Registro. Puede calificarse el defecto de subsanable por lo que procede la suspensión de la anotación solicitada (artículo 65 de la Ley Hipotecaria).

V

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 20 de los de Madrid, informó conforme a lo alegado por el señor Registrador en su informe.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador, basándose en los mismos fundamentos de derecho que el Registrador recoge en su informe.

VII

El Procurador de los Tribunales recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que como fundamentos de derecho hay que señalar los artículos 32 y 42.1 de la Ley Hipotecaria. Que el proceder de los compradores por medio de los contratos privados ha sido impecable. Que el Registro no da fe del número concreto de plazas de garaje, sino que publica que la participación indivisa inscrita da derecho al uso de cierto espacio que, por otra parte, no es fijo y mucho menos, da fe de su situación, no sólo por cuanto al Registro no da fe de la descripción y sí de los metros, sino por cuanto es una participación indivisa de la finca. Que en el presente caso, dado el estado de prehorizontalidad no hay nada fijo, ni el número concreto de plazas de garaje que serán aprobadas administrativamente, ni su situación concreta sobre el terreno. Que al momento de presentar el mandamiento que contiene la orden de anotación de la demanda, había suficiente participación como para dar cobertura a las participaciones pretendidas por los demandantes y se advierte que se cumple rigurosamente el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que respecto a las plazas denominadas provisionales, corresponde con la modalidad de contratación en estado de prehorizontalidad, sin que la cosa exista al momento de celebrar el contrato. Que hay que recordar la jurisprudencia favorable existente en el sentido de anotar la demanda de propiedad basada en un contrato privado de compraventa.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 396 y 401 del Código Civil, 8 de la Ley Hipotecaria y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

a) Se ordena por mandamiento judicial que se tome anotación preventiva de demanda por la que se pide la elevación a público de varios contratos privados de compraventa de distintas plazas de garaje sitas en la planta semisótano del edificio ubicado en la calle San Fortunato, números 14 y 16, esquina calle Navascués, número 15.

b) Estos contratos se habían celebrado entre los años 1989 y marzo del 1992, y en ellos se describían las plazas de garaje, únicamente por su superficie y por el número que les correspondían en un croquis que

se adjuntaba; en concreto, y según dichos croquis se habían vendido las plazas 30, 1, 1 provisional, 20 provisional, 21 provisional, 10 y 3.

c) Por escritura otorgada el 1 de diciembre de 1992, inscrita el 11 de diciembre de 1992 se procede a «dividir» el local garaje de la planta semisótano antes referida, en cuotas o participaciones indivisas diferentes, cada una de las cuales da derecho a ocupar una plaza de garaje, identificadas exclusivamente por un número (del 1 al 21 y del 23 al 35) y por una extensión superficial (sin otras determinaciones sobre la ubicación de cada plaza).

d) Presentado el anterior mandamiento en el Registro el día 19 enero 1993, cuando aún quedaban inscritas a favor del demandado 11 cuotas indivisas de dicho local garaje, el Registrador deniega su despacho en cuanto a las plazas 30, 10 y 3.º porque las cuotas indivisas números 30, 10 y 3, resultantes de la «división» del local, según la escritura antes mencionada, aparecen inscritas a favor de personas distintas del demandado; y en cuanto a las plazas 1 provisional, 20 provisional y 21 provisional, suspende la anotación por no constar en el Registro con tal denominación.

2. Para la resolución del presente recurso debe partirse de una consideración previa e inequívoca: las 34 cuotas indivisas resultantes de la pretendida división del local garaje cuestionado, no pueden ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios y entre ellos el de tracto sucesivo; de conformidad con los artículos 396 y 401 del Código Civil, 3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8 de la Ley Hipotecaria, para que pueda hablarse de propiedad separada en un régimen de propiedad horizontal, no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que se precisa, además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concreta, esa participación abstracta.

Faltando esa delimitación abstracta, las cuotas que se señalen por el propietario único del local carecerán de sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí, por más que a cada una se le asigne un número y una porción abstracta de la superficie del total local; la sola cuota indivisa no es más que una medida de la participación de cada comunero en la titularidad compartida, y, por tanto, no tiene sentido jurídico distinguir cuotas indivisas en el derecho perteneciente a un solo sujeto ni tampoco cabe en caso de comunidad, hablar de otra cuota que la global que corresponde a cada cotitular.

3. En el supuesto debatido ha de estimarse que cuando el mandamiento calificado accede al Registro, lo que en realidad ostenta el demandado sobre el local garaje es una cuota indivisa única que lleva implícita el uso exclusivo de una porción abstracta de la superficie total de aquél; y puesto que en la demanda cuya anotación se pretende, se pide la elevación a públicos de ciertos contratos privados de venta referidos cada uno de ellos a una porción abstracta de la superficie total del garaje, cuya suma no excede de la que correspondía a esa cuota global única que retiene el demandado, no hay razón para suspender su despacho por falta de tracto sucesivo. La discrepancia en las numeraciones entre las asignadas a las plazas incluidas en contratos privados y las que registralmente corresponden a las pretendidas cuotas indivisas diferenciadas aún retenidas por el demandado, no es argumento suficiente en contra, porque ni en aquellos ni en estas, tales números identifican objetos jurídicos distintos sino meras fracciones puramente ideales de un mismo objeto jurídico.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 8 de mayo de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

14533

RESOLUCION de 11 de mayo de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Gandía, don Salvador Moratal Margarit, frente a la negativa de la Registradora Mercantil número 2 de Valencia a inscribir una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Gandía don Salvador Moratal Margarit, frente a la negativa de la Registradora Mercantil número 2 de Valencia a inscribir una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada.