

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10695 *Resolución de 9 de junio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Construcciones y Promociones J. Díaz Fernández, S.L., contra la negativa de la registradora de la propiedad de Negreira, a la inscripción de una escritura de constitución de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don José Ramón Baldonado García, en nombre y representación de «Construcciones y Promociones J. Díaz Fernández, S. L.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Negreira, doña María del Pilar Rodríguez Bugallo, a la inscripción de una escritura de constitución de Propiedad Horizontal, autorizada por el Notario de Santiago de Compostela, don Héctor Ramiro Pardo García.

HECHOS

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad escritura de Constitución de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal. En dicha escritura se describen 16 plazas de garaje, además de ciertos trasteros y viviendas. En el expositivo IV de la escritura se establece lo siguiente: «Que en escritura autorizada (sic) ante mí el día 15 de septiembre de 2006, número 2.315 de protocolo, «Construcciones y Promociones J.D.F., S. L.» constituye servidumbre de paso permanente para personas y vehículos de 9,50 metros de largo por 4,50 de ancho (44,65 metros cuadrados aproximadamente) por el subsuelo de la finca de resultado dos (hoy propiedad del Ayuntamiento de Ames, y finca registral 35.784 del registro de la Propiedad de Negreira), para comunicar la finca de resultado número tres de «Construcciones y Promociones J.D.F., S. L.» descrita en el expositivo I de la presente, con la parcela colindante que pertenecía a doña A.S.R., y que es de «Construcciones y Promociones J.D.F., S. L.», y descrita en el expositivo IV de la presente. En virtud de dicha servidumbre los propietarios de las plazas de garaje del edificio descrito en el expositivo IV de la presente podrán atravesar, personalmente o con vehículo, el paso subterráneo que existe bajo la finca registral 35.784 hasta llegar al edificio descrito en el expositivo I de la presente escritura y, a su vez, los propietarios de las plazas de garaje del edificio descrito en el expositivo I de la presente podrán atravesar, personalmente o con vehículo, el paso subterráneo que existe bajo la finca registral 35.784 hasta llegar al edificio descrito en el expositivo IV de la presente escritura. Los gastos de mantenimiento de dicha servidumbre serán pagados por los propietarios de las plazas de garaje que tengan derecho de usar el paso referido, en proporción a los metros cuadrados que tengan las plazas de garaje de cada uno.

II

La Registradora suspendió la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: Notificación de calificación negativa.

Documento: Escritura otorgada el cuatro de Julio de dos mil ocho, ante el Notario de Santiago de Compostela, don Héctor Ramiro Pardo García, número mil novecientos setenta y ocho del protocolo.

Presentante: «Tramitarium, S. L.»

Asiento de presentación número 1.401 del Diario 96.

En relación con el documento reseñado se le comunica que, previa calificación del mismo con fecha de hoy, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria se suspende su inscripción por los siguientes defectos: Indeterminación en cuanto a la forma de acceso a las plazas de garaje que se configuran como fincas independientes en régimen de propiedad horizontal.

Hechos:

1) La escritura calificada fue presentada el día 23 de julio último bajo el número 1.401 del Diario 96, aportándose con fecha 30 del mismo mes testimonio de diligencia de subsanación de la misma, e instancia suscrita por el presentante desistiendo de la inscripción de norma estatutaria relativa a la reserva del derecho a modificar los Estatutos de la división horizontal a favor de la entidad promotora.

2) Mediante la expresada escritura la Entidad «Construcciones y Promociones J. Díaz Fernández, S. L.», constituye en régimen de propiedad horizontal el edificio declarado en construcción sobre la finca registral número 34.273 del Ayuntamiento de Ames.

Según consta en la misma escritura (expositivo IV) la finca 34.273 que ahora se divide horizontalmente goza de una servidumbre de paso permanente sobre la registral 35.784 (finca número 2 de la de resultado de la U.R.O. M5-01, propiedad del Ayuntamiento de Ames, con carácter de dominio y uso público, en virtud de la cual, y en lo que aquí interesa, los propietarios de las plazas de garaje del edificio, finca registral número 34.273, podrán atravesar personalmente o con vehículos, el paso subterráneo que existe bajo la registral número 35.784 hasta llegar al edificio existente sobre la parcela número 3 de resultado de la U.R.O. M5-01 (registral número 35.786), la cual figura a su vez gravada con servidumbre de paso permanente para personas y vehículos sobre el semisótano 1 del edificio declarado sobre la misma a favor de las plazas de garaje del edificio ahora dividido.

Del Registro resulta únicamente que la registral número 34.273 se comunica a nivel subterráneo y por debajo de la calle peatonal con la que linda por el fondo (registral 35.784) con la parcela 35.786, figurando como una mera mención en la descripción de aquella; pero no consta inscrita servidumbre alguna que grave la finca de dominio público a favor de la finca ahora dividida (registral 34.273). Figurando únicamente inscrita la que grava la finca número 35.786.

No se aporta la escritura de constitución de servidumbre.

3) En la división horizontal constituida se configuran como fincas susceptibles de aprovechamiento independiente diversas plazas de garaje y trasteros situados en las plantas de sótano 1 y 2, además de dos locales comerciales y veinte viviendas. Según resulta de los Estatutos los portales y las escaleras serán utilizadas únicamente por los propietarios de las viviendas.

Fundamentos de Derecho:

Según se desprende de la escritura calificada, el acceso a las plazas ubicadas en las plantas de sótano 1 y 2 se efectúa además de a través de la servidumbre constituida sobre la finca número registral 35.786, a través del referido paso subterráneo existente bajo la calle peatonal que separa ambas fincas en virtud de una servidumbre de paso constituida sobre el mismo que no ha tenido acceso al Registro. Tampoco resulta de la escritura ninguna otra vía de acceso a las mismas. Dicha circunstancia impide la inscripción solicitada porque el medio de acceso a las plazas de garaje que se configura en la escritura calificada (en virtud de una servidumbre de paso) no resulta amparado por la actual situación registral (al no figurar inscrita tal servidumbre) y, por tanto, deja sin determinar la vía de acceso a dichos locales así como la susceptibilidad de los mismos de constituir fincas independientes (Artículos 8 y 9 de la L.H., 1 de la L.P.H. y RDGRN de 3-07-2.000 y 5-10-2.000).

Todo ello sin perjuicio de que dicho acceso pueda tener lugar a través del referido paso subterráneo de dominio y uso público, sin necesidad de constituir servidumbre alguna; pero esto no se corresponde con lo previsto en la escritura calificada y no es función del

Registrador suplir ni mucho menos alterar la voluntad de las partes plasmada en una escritura pública.

En consecuencia, siendo dicho defecto subsanable, se suspende, la inscripción solicitada.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá interponerse, potestativamente, recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes, contado desde la fecha de notificación de esta calificación, mediante escrito presentado en este Registro, al que deberá acompañarse el título objeto de la calificación, original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada, o bien, directamente, demanda ante el Juzgado de Primera Instancia que resulte competente, cuya demanda deberá interponerse, en su caso, dentro del plazo de dos meses contados desde la notificación de esta calificación, todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados a solicitar, dentro de los quince días siguientes a la notificación de esta calificación, la intervención del Registrador Sustituto que corresponda con arreglo al cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria. Negreira, a 12 de agosto de 2008. La Registradora.

III

El recurrente anteriormente expresado impugnó la calificación alegando: Que la forma de acceso a las plazas de garaje no es un requisito exigido por la Ley de propiedad Horizontal, artículo 1, Código Civil, artículo 396 ni Ley Hipotecaria, artículos 8 y 9: que los diferentes departamentos tienen salida a la vía pública o a un elemento común y que los garajes tienen salida a la vía pública o a un elemento común.

IV

El Notario alegó que estaba conforme con los fundamentos de derecho del recurrente; que la escritura cumple todos los requisitos para su inscripción, pues todos los departamentos tienen salida a un elemento común o a la vía pública y que los obstáculos alegados por la Registradora podrían referirse a una obra nueva, pero tal circunstancia no se requiere para la inscripción de la misma.

V

La Registradora se mantuvo en la calificación, mandando las actuaciones a este Centro Directivo con el preceptivo informe con fecha 19 de enero de 2009.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 396 del Código Civil, 1 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8 y 9 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de noviembre de 1997 y 3 de julio y 5 de octubre de 2000.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si es inscribible el régimen de Propiedad Horizontal en un edificio en el que las plazas de garaje, configuradas como elementos privativos, se dice que tienen salida a la vía pública a través de otro edificio sobre el que se disfruta de una servidumbre de paso que no ha sido inscrita.

2. En la Propiedad Horizontal que se regula en nuestro Derecho el requisito más importante de los elementos privativos es el que se trate de zonas delimitadas del edificio susceptibles de aprovechamiento independiente, y para que sea posible tal tipo de

aprovechamiento es imprescindible que tales elementos tengan salida a un elemento común o a la vía pública.

3. Es posible que el elemento común que permite la utilización separada del elemento privativo sea una servidumbre que tiene el edificio (predio dominante) sobre otro predio (predio sirviente). Es evidente que tal servidumbre puede existir aunque no esté inscrita. Pero la claridad de las situaciones registrales exige que sea tan clara la susceptibilidad del aprovechamiento independiente que no pueda ponerse en duda tal tipo de aprovechamiento, pues el mismo determina un requisito específico e imprescindible del elemento tal y como se configura.

4. En consecuencia, no estando inscrita la servidumbre, el edificio no tiene inscrito el elemento común a través del cual tienen salida independiente los elementos privativos a que el recurso se refiere, por lo que no puede ser inscrita dicha cualidad de privativos respecto de tales elementos.

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, 9 de junio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.