

V

El Registrador de la Propiedad, don Santiago Laborba Peñalver, 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 artículo 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, agregación, 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, 15 de marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

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

7441

RESOLUCIÓN de 16 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Volkswagen Finance, S.A., contra la negativa del Registrador Mercantil de Bienes Muebles de Jaén, don Ramón Orozco Rodríguez, a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Luisa Guzmán Herrera, que actúa en nombre y representación de Volkswagen Finance, S.A., contra la negativa del Registrador Mercantil de Bienes Muebles de Jaén, don Ramón Orozco Rodríguez, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Con fecha de 4 de abril de 2002 se dictó mandamiento de anotación preventiva de embargo en el Registro de Bienes Muebles por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Jaén número 6, en el procedimiento monitorio 241/2001 tramitado en dicho juzgado contra don Emilio L. M. Dicho embargo recaía sobre un vehículo automóvil marca Seat, modelo «Ibiza», matrícula J-2781-AB, número de bastidor VSSZZZ6KZWR122087, sobre el cual existía inscrito en el citado Registro de Bienes Muebles un contrato de financiación a comprador de automóviles, suscrito conforme a modelo oficial, en el que constaba una reserva de dominio a favor de la empresa financiadora.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro Mercantil de Bienes Muebles de Jaén, fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: El bien embargado resulta gravado con Reserva de Dominio (art. 4-C, y 27 ORVPBM). Jaén, dieciocho de abril de dos mil dos. El Registrador. Firma ilegible. Ante esta calificación puede Vd. recurrir gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria adicionados por el artículo 102 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre («BOE» n.º 313, del 31 de mismo mes).»

III

La Procuradora de los Tribunales, doña Luisa Guzmán Herrera, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el art. 4-c de la Ordenanza de Venta a Plazos de Bienes Muebles señala que «el comprador de un bien, cuyo dominio se hubiese reservado el vendedor o financiador, carece de legitimación dispositiva y en consecuencia cualquier acto de enajenación o gravamen por él realizado será nulo de pleno derecho. Tampoco podrán ser embargados dichos bienes por deudas del comprador, aunque sí por deudas del beneficiario de la reserva de dominio». Que la única excepción prevista en dicho precepto es precisamente la que concurre en este supuesto, en que, pues siendo el demandante el beneficiario de la reserva de dominio, éste podrá embargar, y además, obtener anotación preventiva de dicho embargo a fin de que éste sea efectivo. Y que el art.5 de la citada Ordenanza añade que «el Registrador denegará la anotación cuando conste inscrita reserva de dominio a favor de persona distinta», pero no cuando el que interesa la anotación sea el propio que se reserva el dominio, ya que ello conculcaría lo dispuesto en el art. 4-c.3.º, que permite embargar los bienes por deudas propias del beneficiario de la reserva de dominio. Suplicando por todo ello al Registrador tenga por presentado su escrito con los documentos que le acompañan y modifique la calificación efectuada, ya que lo contrario supondría una clara conculcación del artículo 4 de la repetida Ordenanza del registro de Venta a Plazos.

IV

El 15 de mayo de 2002 se recibe escrito de la señora Magistrado-Juez, en el que dice, en síntesis, que se acordó el embargo por desconocimiento del tribunal de la existencia de la reserva de dominio a favor del propio demandante.

V

El Registrador Mercantil de Bienes Muebles de Jaén informó: Que se ha pretendido la anotación de un embargo en el Registro de que es titular, sobre un vehículo cuya propiedad no consta inscrita en dicho Registro a nombre del demandado. Que la posibilidad de embargar bienes sujetos a reserva de dominio prevista por la ley para el caso de que existan deudas del beneficiario de la reserva no es aplicable como pretende la parte recurrente en este caso; pues una cosa es que se embarguen los bienes porque el deudor lo sea dicho reservatario, y otra muy diferente que el beneficiario de la reserva sea no el deudor, sino todo lo contrario, el demandante y ejecutante.

Fundamentos de Derecho

Vistos la Ley de 13 de julio de 1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; los artículos 4.c, 5, 24 y 25 de la Orden de 19 de julio de 1999, del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre y 3 de diciembre de 2002.

1. Se discute en el presente recurso la posibilidad de denegar la práctica de una anotación preventiva de embargo por el hecho de existir previamente inscrita en el Registro una reserva de dominio sobre el bien cuyo embargo se pretende a favor del propio demandante y ejecutante, cuestión que nos lleva a estudiar la interpretación que deba darse a la redacción del art.4.c de la Ordenanza de Bienes Muebles, y su relación con los arts. 5 y 24 del mismo cuerpo legal.

2. Partiendo para ello del mismo texto literal de los artículos citados, se deduce de los mismos que no cabe proceder a la anotación de un embargo sobre bienes respecto de los cuales existe previamente inscrita una reserva de dominio, dado que:

1.º El Registro de Bienes Muebles se configura hoy como un Registro de titularidades y gravámenes y no sólo de estos últimos, por lo que el principio de tracto sucesivo encuentra en el mismo plena aplicación.

2.º La reserva de dominio no es una mera carga o gravamen, como puede entenderse respecto de las prohibiciones de disponer (que no son más que limitaciones del dominio, que impiden actos de enajenación voluntarios e inter vivos); sino que supone un verdadero reconocimiento de la titularidad del vendedor, de forma que el comprador de un bien con reserva de dominio a favor del vendedor carece de toda facultad dispositiva.

3.º De conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Orden de 19 de julio de 1999, y en desarrollo de éstos en el apartado 15.º de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 1999 se entiende que en base a la presunción de legitimación registral basada en el artículo 15 de la Ley 28/1998 y el 24 de la Ordenanza (en virtud de los cuales, a todos los efectos legales, se presume que los derechos y garantías inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma que resulte de los asientos respectivos) los Registradores denegarán los mandamientos de embargo sobre bienes vendidos a plazos con pacto de reserva de dominio o que hayan sido objeto de arrendamiento financiero en virtud de contratos inscritos en el Registro de Bienes Muebles, cuando el objeto del embargo sea la propiedad de tales bienes y el embargo se dirija contra persona distinta del vendedor, financiador, o arrendador.

4.º Puede por tanto concluirse que la anotación de embargo no tiene cabida en el Registro de Bienes Muebles cuando los bienes que se pretendan embargar estén afectados por una reserva de dominio y la demanda se dirija frente a persona distinta del beneficiario de la reserva de dominio; salvo que se limite el embargo a la posición jurídica del comprador, o a los derechos que éste ostente sobre el bien embargado, cosa que no ha ocurrido en el supuesto de hecho que nos ocupa.

5.º El hecho de que el demandante sea el propio beneficiario de la reserva no implica una desprotección del mismo ante el impago del deudor a quien se pretende embargar, pero no es éste el procedimiento adecuado para obtener la prestación debida; para lo cual debe acudir el reservatario al procedimiento especial previsto al respecto por la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 para la recuperación de bienes con reserva de dominio inscrita en el Registro de Bienes Muebles.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador.

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, 16 de marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Bienes Muebles de Jaén.

7442

RESOLUCIÓN de 17 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «FCE Bank PLC Sucursal en España», contra la negativa del Registrador Mercantil de Bienes Muebles de Baleares, don Juan Vidal Perelló, a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, Don Onofre Perelló Alorda, que actúa en nombre y representación de «FCE Bank PLC Sucursal en España», contra la negativa del Registrador Mercantil de Bienes Muebles de Baleares, D. Juan Vidal Perelló, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Con fecha de 2 de enero de 2003 se dictó mandamiento de anotación preventiva de embargo en el Registro de Bienes Muebles en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 17 de Palma de Mallorca, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 29/2002 tramitado en dicho juzgado contra Don Francisco A. C., Waldemar N. y Malgorzata S. Dicho embargo recaía sobre un vehículo automóvil marca Ford, modelo Focus, matrícula 5186BDH, sobre el cual existía inscrito en el citado Registro de Bienes Muebles un contrato de financiación a comprador de automóviles, suscrito conforme a modelo oficial, en el que constaba una reserva de dominio a favor de la empresa financiadora.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro Mercantil de Bienes Muebles de Baleares, fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: No practicada la anotación preventiva de embargo que se ordena ya que el bien figura inscrito a favor de persona distinta del deudor o demandado (Art. 27,2 Ordenanza de 1999). Puede solicitarse anotación preventiva de suspensión de la Anotación de Embargo, con los requisitos de la legislación hipotecaria, en el caso de hallarse incurso en el supuesto previsto en el Art. 629, párrafo 2.º de la L.E.C. Palma, once de diciembre de dos mil dos. El Registrador. Firma Ilegible. Ante esta calificación puede Vd. recurrir gubernativamente ante el Registrador que suscribe para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria adicionados por el artículo 102 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE n.º 313 del 31 del mismo mes).»

III

El Procurador de los Tribunales, Don Onofre Perelló Alorda, en representación de FCE Bank PLC Sucursal en España, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que en proceso monitorio 29/2002 se despachó ejecución frente a Don Waldemar N., quien aparece como titular del vehículo trabado en la Dirección General de Tráfico, sin perjuicio de que la repetida entidad FCE Bank PLC Sucursal en España ostente a su favor una reserva de dominio, como garantía del cumplimiento de las obligaciones suscritas por el citado señor en el contrato de financiación. Que según Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2002, de la que acompaña copia, no supone ningún obstáculo para la anotación preventiva de embargo el hecho de que el vehículo aparezca a nombre de tercero, y menos aún si quien solicita la anotación de embargo es la propia entidad financiera