

4 de septiembre de 2007

Determinar la manera de minutar una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación en el préstamo hipotecario que grava la finca y en la que, junto a la vivienda, se transmiten como anejos una plaza de garaje y un trastero.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, en su reunión de hoy, y en relación al recurso de impugnación de honorarios interpuesto por D. ..., contra una minuta de D. ..., Registrador de la Propiedad de ..., ha aprobado la siguiente RESOLUCIÓN:

HECHOS

I

Por escrito de 6 de julio de 2007, presentado en el Registro de la Propiedad de ..., D. ... impugna una minuta girada por dicho Registro.

D. ..., impugna la minuta de referencia, cuya fotocopia se acompaña al presente, por los siguientes motivos:

No estar de acuerdo con los aranceles 2.5V y 2.4aV, de importes respectivos 51,61 y 60,34 euros, aceptando los demás como correctos, por cuanto no están conformes con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto 801/2005 que establece los honorarios de Notarios y Registradores en las primeras transmisiones de viviendas de protección oficial.

La vivienda adquirida tiene una superficie útil de 71,33 metros cuadrados, llevando vinculado un garaje y un trastero, como consta en escritura 1487 de 23/5/07 presentada en ese Registro el 24 de mayo y quedando la finca inscrita en libro 1517 folio 193, finca 25570 por lo que estima que el arancel aplicable es el del apartado 3, letras a) b) y c) de la citada Disposición Adicional. Es decir: 24,02 Eur. vivienda, 6,01 Eur. garaje, 3,01 Eur. trastero y 12,01 Eur. garantía real.

Considera que el literal de la norma es suficientemente claro y no necesita de interpretaciones; la superficie a considerar es la de la VIVIENDA como literalmente se expresa, si hubiera de sumarse las superficies de los anejos a la de vivienda la norma no se molestaría en establecer cuantías arancelarias aparte para los mismos.

Por lo expuesto solicita del Registro tenga por presentada la presente impugnación de minuta y se le dé el trámite establecido en la norma sexta del anexo II del RD 1427/1989.

II

D. ..., Registrador de la Propiedad de ..., remitió a este Colegio, donde tuvo entrada el día 12 de julio de 2007, el preceptivo informe, junto con el escrito del recurrente, copia de la minuta impugnada y otros documentos relativos al recurso interpuesto.

D. ... emite el siguiente informe.

La Disposición Adicional Tercera del Real Decreto 801/2005 establece los Aranceles registrales a aplicar en el caso de transmisión de viviendas protegidas, manteniendo la tradicional distinción de las bonificaciones aplicables en función de que la vivienda tenga o no una superficie útil que exceda de 90 metros cuadrados útiles. A este extremo se reduce la impugnación.

Y este extremo quedó zanjado, por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja de 1 de octubre de 2003, estableciendo que para el cómputo de tal superficie, a efectos del arancel registral, debe incluirse la superficie de los elementos vinculados, garaje y/o trastero. Así ha sido declarado consecuentemente en múltiples resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, como también de la Dirección General de los Registros y del Notariado (v. R. de 26 de junio de 2006).

Por lo tanto entiende que las bonificaciones aplicadas al interesado son las legalmente establecidas, y que procede la desestimación de la impugnación presentada.

III

Con fecha 31 de julio de 2007, ha tenido entrada en este Colegio escrito de alegaciones presentado por D. ...

En dicho escrito hace las siguientes alegaciones:

El informe emitido por el Sr Registrador ratificándose en la minuta impugnada, se basa exclusivamente en sentencia del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja (T.S.J.) de 1-10-2003 que, efectivamente, considera que deben sumarse las superficies de vivienda y anejos para determinar si se excede o no se llega a los 90 metros y, en consecuencia, si procede aplicar el arancel reducido en el 50 % o las cuantías fijas que la norma establece, respectivamente. Se fundamenta esta sentencia en que todas las viviendas VPO tienen su superficie útil limitada a un máximo de 90 metros (según RD 3148 del año 1978) y que, por tanto, se hace necesario interpretar el literal de la norma. Estima el Sr Registrador que esta sentencia zanja la cuestión debatida.

El perjudicado que firma la presente entiende que la citada sentencia debería examinarse de acuerdo con las modificaciones que en materia de VPO se han producido desde el año 1978. Así, el RD 801/2005 que regula actualmente todo lo relativo a características, precios, financiación, aranceles registrales y notariales, etc, y a cuyo amparo me ha sido adjudicada su vivienda, establece en su art 11 en cuestión de dimensiones: Las VPO tendrán como norma general una superficie máxima de 90 metros.

Esa superficie se podrá incrementar en un 20 % en el caso de adjudicatarios afectados de minusvalía.

La superficie máxima podrá ser de hasta 120 metros cuadrados en el caso de familias numerosas.

Este RD, de igual rango que el invocado en la sentencia, deroga total o parcialmente toda norma que se oponga a lo en él dispuesto.

Aparte de que en materia de interpretación el único que zanja controversias es el Tribunal Supremo habría que preguntarse: ¿mantendría la misma interpretación el TSJ ahora que si existen VPO de dimensiones mayores a 90 metros útiles?

Cree que existe un principio del derecho que dice que las normas legales deben entenderse por su literal y dejar las interpretaciones para casos en que el literal sea de difícil o imposible comprensión. En este sentido cree que el literal del RD 801/2005, donde se fijan los aranceles registrales, es perfectamente comprensible y no necesita correcciones interpretativas que considera un poco excesivas ya que en toda la normativa de VPO, vigente y derogada, queda muy claro que la superficie útil de vivienda es sin anejos vinculados. Cree que en el loable afán de buscar un sentido a la norma legal el TSJ, el Registrador, el Legislador o quien corresponda, debería buscar otro método en lugar de negarle, directa o indirectamente, el beneficio que con toda claridad aquella le reconoce.

Por lo expuesto, ante ese Colegio, se ratifica en la impugnación presentada solicitando su estimación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

VISTOS: Real Decreto 27/1989 de 27 de noviembre (B.O.E. de 28 de noviembre), por el que se aprueba el Arancel de los derechos de los Registradores de la Propiedad, Ley 41/1980, de 5 de julio, Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Rioja de 1 de octubre de 2003, Real Decreto Ley 6/1999, de 16 de abril, Real Decreto Ley 6/2000, de 23 de junio, Instrucción Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2002 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo de 2003, 14 de octubre de 2005 y 26 de junio de 2006.

PRIMERO: El recurso tiene por objeto determinar la manera de minutar una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación en el préstamo hipotecario que grava la finca y en la que, junto a la vivienda, se transmiten como anejos una plaza de garaje y un trastero.

La cuestión se centra en la forma de computar las superficies de los distintos elementos vendidos, y, más concretamente, si los anejos (garaje y trastero) de la vivienda transmitida deben computarse en cuanto a su superficie, juntamente con la misma para determinar la forma de aplicar el Arancel.

SEGUNDO: Centrada así la cuestión, hay que recordar que el Art. 1 del Real Decreto Ley 31/78, de 31 de octubre, sanciona: *“Existirá una única categoría de viviendas de protección oficial, que serán aquellas que, dedicadas a domicilio habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados...”*

A su vez, el artículo 1º del R.D. 3148/1978, de 10 de noviembre, dice: *“Concepto.*

Se entenderá por vivienda de protección oficial la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente Real Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Estado o por otros entes públicos territoriales a los que se atribuya esta competencia.

Siempre que en el presente texto y disposiciones que lo desarrollen se haga uso de la expresión vivienda de protección oficial se referirá a las viviendas que se inicien al amparo de esta disposición o que se acojan a la misma”.

Agregando su artículo 2º, en lo que a nuestro propósito interesa: *“Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, o por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la correspondiente ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta o renta de las viviendas; mas no se tendrá en cuenta ni para la concesión de ayudas económicas personales ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo 1 de este Real Decreto. En el caso de que los garajes no estén vinculados a las viviendas, se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.*

El mismo régimen legal establecido en el párrafo anterior se aplicará a los trasteros y otras dependencias cuya altura libre exceda de uno coma cincuenta metros y que se consideren anejos inseparables de las viviendas. En cualquier caso, el precio de venta o renta de los mismos no podrá exceder de un diez por ciento del precio total de la vivienda”.

El Real Decreto Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, en su artículo 37 modifica el texto del artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda introduciendo el texto vigente en estos momentos: *“1. Los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad tendrán una reducción de un 50 % de los derechos correspondientes, respectivamente, a escritura matriz, primera copia e inscripción de los actos de cuantía referentes a viviendas calificadas de protección oficial o declaradas protegidas. Se entenderán incluidos en dichos actos la adquisición del solar, las modificaciones hipotecarias de fincas, la declaración de obra nueva, la división horizontal, los préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente y, en general, todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación.*

2. *La primera transmisión o adjudicación, así como en su caso la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas gozará de la expresada reducción del 50 % de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de noventa metros cuadrados devengarán exclusivamente y por todos los conceptos la cantidad de 9.991 pesetas como derechos del Notario y 3.996 como derechos del Registrador de la Propiedad. Para gozar de las bonificaciones a que se refiere este párrafo se precisará que sea la única vivienda del adquirente y se destine a su residencia habitual y permanente.*

3. *Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, los honorarios sujetos a los topes de 9.991 pesetas y 3.996 pesetas podrán incrementarse por todos los conceptos en 1.500 y 1.000 pesetas, respectivamente, en el caso del Notario y en 1.000 y 500 pesetas, respectivamente, en el caso del Registrador de la Propiedad.*

Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el pago del precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en 4.995 pesetas en el caso del Notario y en 1.998 pesetas en el caso del Registrador de la Propiedad.

Lo dispuesto en este artículo pasará a formar parte de los respectivos aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y su revisión o modificación se acomodará, en todo caso, a las disposiciones vigentes en la materia.

4. *Los beneficios a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de los que fueren más favorables, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas”.*

Desde el momento de aparecer las disposiciones sobre bonificación de honorarios en materia de V.P.O. surgió la necesidad de determinar la forma de computar la superficie útil a la que se refería la Ley 41/80 como punto de referencia o criterio determinante de aplicar bonificación porcentual o cantidad fija.

El Centro Directivo Estatal competente en la materia, es decir, la Dirección General de los Registros y del Notariado, elaboró una doctrina absolutamente constante y reiterada sobre la forma de aplicar el arancel registral a la primera transmisión de viviendas calificadas definitivamente como V.P.O. de la que es representativa la Resolución de 19 de octubre de 1998, que dice: “Este Centro Directivo ha declarado también, que tratándose de transmisión de vivienda de más de 90 metros cuadrados (computándose a estos efectos no solo la superficie de la vivienda propiamente dicha, sino la de sus anejos individualizados tales como garajes, trasteros, terrazas, jardines, etc.) no se les aplican los topes de cuantía previstos (vid. Resolución antes citada de 12-05-1986), sino la reducción del 50 por ciento, según prevé el número dos del artículo 8º de la Ley 41/1980. En este sentido se pronuncian, entre otras la Resolución-Circular de 24-02-1981 y las Resoluciones de 14-06-1982, 25-03-1983, 29-03-1983, 21-12-1983, 06-09-1984, 27-10-1986, 09-03-1987, 14-05-1987 y 26-07-1988”; y más recientemente la Resolución de 14 de octubre de 2005 y 26 de junio de 2006.

Pues bien, no existen razones suficientes para modificar la anterior doctrina, lo que se apoya en los siguientes argumentos:

1. El artículo 8º de la Ley 41/80 no establece la aplicación de las cantidades fijas para el supuesto de primera transmisión de cualquier V.P.O. que haya sido calificada como tal de conformidad con el R.D. 3148/1978. Si el legislador hubiera pretendido tal resultado, no cabe duda que lo hubiera manifestado con toda claridad sin acudir a fórmulas confusas.

Por el contrario, la consecuencia lógica derivada de la conexión entre la regulación de las viviendas de protección oficial, según la cual no pueden existir viviendas de protección oficial de más de noventa metros cuadrados útiles y los beneficios arancelarios que se determinan en función de que la vivienda tenga una superficie útil superior o inferior a dicha extensión superficial, es que el legislador está pensando precisamente en el caso de que a la vivienda le corresponda algún anejo

que incremente su superficie útil por encima de los noventa metros para disponer en ese caso la aplicación de las bonificaciones porcentuales en vez de las cantidades fijas.

2. Esta interpretación es perfectamente congruente con el artículo 2 del R.D. 3148/78. Dicho precepto reglamentario no podía, sin infringir el principio de jerarquía normativa, admitir que vivienda alguna de V.P.O. tuviera una superficie útil superior a la expresada, razón por la cual se excluye del cómputo a los anejos citados en el Reglamento en orden a que su existencia no impida la concesión de la calificación de V.P.O. ni a su adquirente disfrutar de ayudas económicas personales pero solo a esos efectos. Se trata de una ficción reglamentaria con un ámbito de actuación acotado como lo demuestra que la superficie útil de los anejos sí compute a la hora de fijar el precio de venta, incrementando, dentro de ciertos límites, el que correspondería a la sola vivienda.

Es decir, que la superficie de los anejos debe computarse a efectos de determinar el precio de venta de las viviendas. O, lo que es lo mismo, la base para aplicar el Arancel, como veíamos.

Y para lo único que no se tendrá en cuenta es para dos cuestiones: ni para la concesión de ayudas económicas personales, ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo uno. Y respecto de ésta, lo que pone de relieve es el significado que tiene ese artículo 2º, que viene a reconocer la posibilidad de V.P.O. de más de 90 metros cuadrados computando sus anejos y cuya superficie conjunta sirve para determinar el precio con las consecuencias que esto conlleva (Arancel, por ejemplo). Que mediante la ficción de no tener en cuenta ese cómputo conjunto de superficies *“para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo uno”*, evita que la vivienda no pueda adquirir la condición de V.P.O., pues, según ese artículo uno, ha de tener *“una superficie útil máxima de 90 m²”*.

Ese es el sentido de la disposición. Y no puede ser otro.

Caso contrario resultará que, de no computarse conjuntamente las superficies de vivienda y anejos, resultaría imposible aplicar el Arancel reducido de V.P.O. antes señalado. Porque se aplicarían topes siempre. Porque, por definición, para ser V.P.O. deberá tener menos de 90 m². Quedaría sin sentido, por tanto, el sistema de honorarios que contempla dos supuestos: junto al supuesto de vivienda y anejos que no alcanzan los 90 m², el supuesto de vivienda que siendo V.P.O., por tener menos de 90 m², sin embargo los excede con sus anejos.

Esta es la única posibilidad de entender que puede haber legalmente viviendas cuya superficie útil exceda los 90 m², mediante la ficción de no computar los metros de sus anejos.

La única interpretación lógica que resulta de lo anterior, es evitar el absurdo y dar sentido a las normas vistas.

El artículo 8º de la Ley 41/80 no establece la aplicación de las cantidades fijas para el supuesto de primera transmisión de cualquier V.P.O. que haya sido calificada como tal, de conformidad con el R.D. 3148/1978. Si el legislador hubiera pretendido tal resultado no cabe duda que así lo hubiera dicho.

3. Desde el punto de vista de las normas generales de aplicación del arancel.

El elemento fundamental para determinar la base de aplicación si se trata de determinar el coste de la inscripción del dominio de una finca es su valor.

Ese valor resulta de todos los elementos que se reflejan en el folio registral correspondiente.

Por ello, excluir del cómputo de la superficie útil de la finca transmitida la parte de la misma correspondiente a dichos anejos, resulta totalmente artificioso e improcedente si no existe una norma que así lo imponga.

4. Si observamos la realidad del desenvolvimiento del mercado de V.P.O. en nuestro país y el sentido de las medidas de política económica como la introducción de beneficios arancelarios en materia de inscripción registral de dichas viviendas, la conclusión sigue siendo favorable a la interpretación que se defiende.

Los planes de V.P.O. que se aprueban con una periodicidad normalmente cuatrienal, destinan la mayor parte de los recursos disponibles a la construcción de nuevas viviendas que, previa calificación definitiva de V.P.O., son transmitidas o adjudicadas a sus beneficiarios.

Si exceptuamos el Plan 2002-2005, y el actual 2005-2008 que hace una excepción para familias numerosas, ninguno de los que le han precedido permitió la calificación como V.P.O. de viviendas cuya superficie útil excediera de 90 metros cuadrados.

Por el contrario, siempre ha existido una diferenciación clara entre las V.P.O. de Promoción Privada y las de Promoción Pública o de Régimen Especial.

Respecto de estas últimas, destinadas a personas de menor poder adquisitivo, se establecen unos precios de compra notablemente inferiores a los de V.P.O. de promoción privada y, paralelamente, una superficie útil máxima también inferior (p. e. En el Plan 1998-2001, regulado por el R.D. 1186/1998, de 12 de junio, el artículo 22 dice, respecto de la vivienda de promoción pública, que su superficie útil máxima no podrá exceder de 70 metros cuadrados, o de 90 si la unidad familiar consta de 4 ó más miembros).

Se puede afirmar, entonces, que la interpretación que se defiende responde mejor a la filosofía que inspira al Legislador cuando introduce una regla general, por cuya virtud la primera transmisión de V.P.O. se beneficia de una importantísima reducción porcentual (nada menos que un 50%, que se suma a la reducción general del 25%+5%, derivada de los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000 y una excepción para los supuestos de superficie útil inferior a 90 metros cuadrados en que se aplican las cantidades fijas.

Con la interpretación contraria mantenida por el recurrente, se da el mismo tratamiento arancelario a realidades económicas radicalmente distintas. Con la que se defiende en muchos supuestos la aplicación de las cantidades fijas se corresponderá con la V.P.O. de Promoción Pública que, incluso disponiendo de anejos, no sobrepasa el límite de los noventa metros útiles.

5. Sobre ello y resumiendo esa doctrina, puede invocarse la Resolución de 13 de diciembre de 1999, cuando precisamente en supuesto de V.P.O., dijo "*Conviene recordar que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones por su carácter de excepción solo deben admitirse cuando se encuentra clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo* (Cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 23-10-1973 y 23-07-1986 y Resoluciones de la Dirección General de 13-01-1982, 27-03 1996 y 24-05-1996).

6. Un último aspecto que podría plantearse es si el hecho de que las últimas normas arancelarias que guardan relación con esta materia fijen cantidades adicionales para el caso de que la V.P.O. transmitida cuente con anejos como garajes, trasteros u otros, cambia la solución que se propone.

Podría pensarse que el Legislador, sabedor de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ha querido zanjar la cuestión por el procedimiento indirecto de asignar sumas concretas a los anejos, lo que vendría a impedir el cómputo conjunto de su superficie junto con el de la vivienda propiamente dicha.

Sin embargo, la conclusión señalada anteriormente debe mantenerse pues:

a) Por una parte, carece de toda lógica que si realmente se quería modificar el criterio seguido por el Ministerio de Justicia, hubiera bastado con regular expresamente la exclusión del cómputo de dichos anejos a efectos de aplicación de las bonificaciones arancelarias.

b) Por otra, dicha interpretación sería plausible si las nuevas disposiciones hubieran previsto la aplicación de cantidades fijas en cualquier caso en que la vivienda llevara vinculados elementos accesorios, pero no es eso lo que establecen.

- El Real Decreto Ley 6/2000 al dar nueva redacción al art. 8 de la Ley 41/1980, introduce en el mismo apartado 3, señalando un incremento arancelario para el caso de que existan anejos vinculados, que solo es aplicable a los "honorarios sujetos a los topes" no cuando sean aplicables las bonificaciones porcentuales.

- En idéntico sentido la Disposición Adicional Tercera del R.D. 801/2005, después de establecer en el apartado 1, segundo párrafo, la bonificación porcentual para la primera transmisión

adjudicación de V.P.O., señala que si se trata de viviendas cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, serán de aplicación los derechos arancelarios que se indican en los apartados siguientes, y aquí es donde aparecen las cantidades fijas correspondientes a la inscripción de vivienda, anejos y garantías reales.

De lo expuesto hasta aquí, se desprende que el señalamiento de cantidades fijas complementarias para elementos anejos no constituye un criterio válido a la hora de precisar cómo debe efectuarse el cómputo de la superficie útil de la V.P.O.

El problema que nos ocupa debe resolverse antes de entrar en la fase de aplicación del arancel sin que la existencia de estas cantidades adicionales impida la continuidad de la doctrina tradicional: 1.- Cuando la finca transmitida no supere los noventa metros de superficie útil sin anejos (que será frecuente en el caso de viviendas de promoción pública cuya superficie útil no debe exceder, como regla general, de 70 metros cuadrados, según hemos visto), se aplicará a su inscripción la cantidad fija; 2.- Si se trata de una vivienda con anejos que no superen, en conjunto, noventa metros útiles, se percibirán, además, las cantidades fijas señaladas que varían según que se trate de garaje o de trastero u otros anejos, 3.- por último, si se supera dicha extensión, sumados todos los elementos incluidos en el folio registral de la finca, se aplicará la regla general que, no se olvide, es la de la bonificación del cincuenta por ciento, tanto en la inscripción de la transmisión, como en la correspondiente a la subrogación hipotecaria, si es que esta última tiene lugar.

Destacar, por último, que la tesis que se sostiene ha sido avalada por la Sentencia del Tribunal Supremo de la Rioja de 1 de octubre de 2003, en la que se afirma que " resulta evidente para que sea posible la aplicación de la reducción del 50 por ciento del Arancel previsto en el apartado 2 del artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, ya citada, deberá computarse conjuntamente las superficies de viviendas y anejos, porque en caso contrario resultaría imposible la aplicación del Arancel reducido de V.P.O. Ya que siempre se aplicarían los topes establecidos". Se debe recordar en este punto el artículo 11 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005/2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, que al hacer referencia a la superficie útil máxima de las citadas viviendas, establece que con carácter general no podrá exceder de 90 m².

En conclusión, puede señalarse que, cuando junto con la vivienda se transmitan otros anejos (garaje o trastero), debe computarse, también, la superficie de éstos a efectos de determinar si procede la bonificación arancelaria del 50%, o si, en caso de no superarse aplicando este cómputo los 90 metros cuadrados, procede la aplicación de la cantidad fija señalada.

Según consta del expediente presentado, la vivienda tiene una superficie útil de 71,33 m², el garaje 23 m² y el trastero 8 m², excediendo, con mucho, los 90 m² que marca la ley y procediendo, por tanto, aplicar la reducción del 50% prevista en el apartado segundo del Artículo 8 de la Ley 41/1980, reducción que el Registrador aplica correctamente.

Constan igualmente, las reducciones del 25% prevista en el Real Decreto 6/1999, de 16 de abril y del 5% prevista en el Real Decreto 6/2000, de 23 de junio tanto para la compraventa como para la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado.

En consecuencia, esta Junta de Gobierno ha acordado **DESESTIMAR** el recurso interpuesto.