

24509 *ORDEN de 13 de octubre de 1992 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Valdegema, a favor de don Antonio Marabini Martínez de Lejarza.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título que se indica más abajo, a favor del interesado que se expresa.

Título: Marqués de Valdegema. Interesado: Don Antonio Marabini Martínez de Lejarza. Causante: Doña Mercedes Berriz López-Altamirano.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Madrid, 13 de octubre de 1992.—P. D. (Orden de 17 de mayo de 1991, «Boletín Oficial del Estado», del 24), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

24510 *ORDEN de 13 de octubre de 1992 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Vilallonga, a favor de don Alfonso de Fontcuberta y de Samá.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título que se indica más abajo, a favor del interesado que se expresa.

Título: Marqués de Vilallonga. Interesado: Don Alfonso de Fontcuberta y de Samá. Causante: Don José de Fontcuberta y de Casanova.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Madrid, 13 de octubre de 1992.—P. D. (Orden de 17 de mayo de 1991, «Boletín Oficial del Estado», del 24), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

24511 *ORDEN de 13 de octubre de 1992 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Galiana, a favor de don José Maldonado Ramos.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título que se indica más abajo, a favor del interesado que se expresa.

Título: Conde de Galiana. Interesado: Don José Maldonado Ramos. Causante: Don José Maldonado Fernández del Torco.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Madrid, 13 de octubre de 1992.—P. D. (Orden de 17 de mayo de 1991, «Boletín Oficial del Estado», del 24), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

24512 *ORDEN de 13 de octubre de 1992 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Torre-Novaes de Quiroga, a favor de don Luis Acero y Cubas.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título que se indica más abajo, a favor del interesado que se expresa.

Título: Conde de Torre-Novaes de Quiroga. Interesado: Don Luis Acero y Cubas. Causante: Doña María del Pilar Escribano y Vázquez-Queipo (cesión).

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Madrid, 13 de octubre de 1992.—P. D. (Orden de 17 de mayo de 1991, «Boletín Oficial del Estado» del 24), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

24513 *ORDEN de 13 de octubre de 1992 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Cazaza, a favor de don Iñigo Ramírez de Haro y Valdés.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título que se indica más abajo, a favor del interesado que se expresa.

Título: Marqués de Cazaza. Interesado: Don Iñigo Ramírez de Haro y Valdés. Causante: Don Ignacio Ramírez de Haro y Pérez de Guzmán (distribución).

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Madrid, 13 de octubre de 1992.—P. D. (Orden de 17 de mayo de 1991, «Boletín Oficial del Estado», del 24), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

24514 *ORDEN de 13 de octubre de 1992 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Suanzes, a favor de don Juan Antonio Suanzes y de Abrisqueta.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título que se indica más abajo, a favor del interesado que se expresa.

Título: Marqués de Suanzes. Interesado: Don Juan Antonio Suanzes y de Abrisqueta. Causante: Don Saturnino Suanzes Mercader.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Madrid, 13 de octubre de 1992.—P. D. (Orden de 17 de mayo de 1991, «Boletín Oficial del Estado», del 24), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

24515 *ORDEN de 13 de octubre de 1992 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Lamadrid, a favor de don Francisco Javier López de Lamadrid y Satrustegui.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título que se indica más abajo, a favor del interesado que se expresa.

Título: Marqués de Lamadrid. Interesado: Don Francisco Javier López de Lamadrid y Satrustegui. Causante: Don Claudio López de Lamadrid y Sert.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Madrid, 13 de octubre de 1992.—P. D. (Orden de 17 de mayo de 1991, «Boletín Oficial del Estado», del 24), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

24516 *ORDEN de 13 de octubre de 1992 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Muni, a favor de don Alonso de Ascanio León y Castillo.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título que se indica más abajo, a favor del interesado que se expresa.

Título: Marqués de Muni. Interesado: Don Alonso de Ascanio León y Castillo. Causante: Doña María del Pino León y Castillo y Manrique de Lara.

Lo que digo a V. I., para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 13 de octubre de 1992.—P. D. (Orden de 17 de mayo de 1991, «Boletín Oficial del Estado», del 24), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

24517 RESOLUCION de 24 de septiembre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don Julián Manteca Alonso Cortés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1, de Valladolid, a inscribir una escritura de disolución de condominio, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don Julián Manteca Alonso-Cortés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 1, de Valladolid, a inscribir una escritura de disolución de condominio, en virtud de apelación del Registrador,

HECHOS

I

El día 10 de julio de 1990, mediante escritura autorizada por don Julián Manteca Alonso-Cortés, Notario de Valladolid, don Antonio García García y su esposa doña María Concepción Martín Repiso y don José González Carbajo y su esposa doña María del Rosario Losada Lorenzo, dueños de un local comercial en planta baja, sito en Valladolid, número 20 de la calle Gabilondo, con una superficie de 686,53 metros cuadrados, en la proporción del 95,687 por 100, el primero de los matrimonios citados, y del 4,313 por 100 el segundo, extinguen el condominio existente entre ellos, formando tres nuevos locales por división del local matriz y se adjudican en pago de sus respectivas cuotas, el primer matrimonio los nueve locales identificados como uno-1 y uno-2, y al segundo matrimonio el identificado como uno-3, aceptando las adjudicaciones, con las que se consideran pagados por los derechos que les correspondían en la comunidad. En la misma escritura comparecen dos representantes del «Banco de Castilla, Sociedad Anónima»; a los efectos de realizar con los adjudicatarios de los locales resultantes de la división, la distribución de hipoteca que gravaba el local matriz, en cuanto al 95,687 por 100.

Como el edificio está sujeto al Régimen de Propiedad horizontal y al no haber acuerdo en la Junta de la Comunidad de Propietarios para la aprobación de la división que se pretende, se acudió en auxilio judicial, al amparo del artículo 8, 5, y 16-2º último párrafo de la Ley de Propiedad Horizontal para que resolviera en equidad sobre la pretensión de los propietarios de los citados locales, y en juicio de equidad, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 6, de Valladolid, se dictó laudo de fecha 28 de febrero de 1990, en el que se otorgó la autorización para la segregación del local de referencia, para su transformación en tres locales independientes, con respecto de la integral cuota de participación que el de origen tiene asignada y en proporción a sus extensiones escriturables.

II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad, número 1, de los de Valladolid: «Suspendida la inscripción del precedente documento, porque la división del local que en él se contiene, supone modificación del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal del edificio del que forman parte y siendo necesario para tal modificación el acuerdo de la Junta de Propietarios, tomada por unanimidad de todos los que integran dicha comunidad, no se acredita tal exigencia legal, que no puede ser sustituida por un laudo dictado en juicio de equidad. Todo ello de conformidad con el último párrafo del artículo 5.º de la Ley de 21 de julio de 1960 en relación con la norma primera del artículo 16 del mismo texto legal. El defecto se considera subsanable no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Esta nota que se extiende a solicitud del presentante y podrá ser recurrida en la forma y plazos que establecen los artículos 113 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—Valladolid, 12 de noviembre de 1990.—El Registrador, Gerardo Burgos.»

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que de la nota de calificación se desprende que el único defecto que impide la inscripción de dicha escritura es la falta de acuerdo de la Junta de Propietarios, tomado por unanimidad de todos los que integran dicha Comunidad, no sustituable por laudo dictado en juicio de equidad y cuyo fundamento de derecho parece ser el artículo 5.º, último párrafo y la aplicación de la regla 1.ª del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. Que tanto en la escritura de compraventa como en la de disolución se dice expresamente que en realidad la finca se encuentra dividida en tres locales, teniendo cada uno su propio recibo de contribución y en la primera escritura citada se dice que la compra se hace pro indiviso por estar pendiente de resolución judicial la obtención de autorización para dividir el local objeto de compraventa. Que el artículo 8.º, párrafo 1.º, de la Ley de Propiedad Horizontal establece un derecho del propietario de los pisos o locales independientes de una casa en régimen de propiedad horizontal a dividirlos o aumentarlos, y así lo interpreta unánimemente la doctrina. El párrafo 2.º del citado artículo establece como requisitos el consentimiento de los titulares afectados y la aprobación de la Junta de Propietarios, remitiéndose al artículo 5.º de la misma Ley, que en su párrafo 2.º establece el procedimiento para la fijación de las cuotas; y la doctrina considera por tanto, que el régimen del acuerdo de la Junta es el de la mayoría de la regla 2.º del artículo 16 de la referida Ley y la posibilidad supletoria del laudo judicial. Que parece claro que prevalece la Ley especial (artículo 8.º) sobre la Ley General (artículo 5.º último párrafo) en el caso contemplado. Que, de otra parte, la contraposición de los artículos 8.º y 11 de la Ley de Propiedad Horizontal, parece indicarnos que la Ley no considera que, a los efectos de su régimen jurídico, los actos de división del primero «afectan al título» y, junto con el artículo 7.º se deduce que sólo cuando los actos a realizar impliquen modificaciones o alteraciones en la escritura o fábrica del edificio o afecte a la segunda estructura, configuración o estado exterior o perjudique los derechos de otro propietario se necesita un acuerdo de la Junta de Propietarios que tendrá un contenido más amplio que el de la simple fijación de cuotas y el régimen será el del artículo 16-1.ª de la Ley. En el caso que se debate la división de los locales no implica nada de lo anterior y, además, está realizada de hecho desde el origen de la casa. Que, finalmente, interpretar el artículo 8.º por su remisión a la regla 1.ª del artículo 16, sin posibilidad de recurso judicial, sería dejar el derecho del propietario al arbitrio y capricho de cualquiera de los demás propietarios del inmueble. Que, en conclusión, el caso del artículo 8.º contempla un derecho individual del propietario a dividir su piso o local con un control que fija el mismo artículo y con sujeción al artículo 5.º De lo que se infiere: a) La Junta no puede negar arbitrariamente su aprobación; b) la competencia de la Junta viene marcada en el artículo 8.º: Fijación de cuotas; c) procedimiento: Artículo 5.º, 2.º y Resolución de 22 de octubre; d) en el caso contemplado, los propietarios únicos de los locales afectados son los que consienten, pero sometido al control de la Junta; y e) no es aplicable el artículo 5.º, párrafo último y regla 1.ª del artículo 16.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que es de advertir que la escritura calificada, en el momento de la prestación, no iba acompañada de ningún documento más, por tanto, ni del escrito de demanda ni de ningún otro excepto del laudo dictado por el ilustrísimo señor Magistrado-Juez de Primera Instancia, número 6, de los de Valladolid, que constaba unido a la referida escritura. Que en el presente recurso se plantean dos cuestiones fundamentales: 1. Si la aprobación, que por expresa e imperativa exigencia del párrafo segundo del artículo 8.º de la Ley (emplea la palabra «se requerirá») ha de prestar la Junta de Propietarios para la división de un local que forma parte de un edificio constituido en régimen de Propiedad Horizontal, ha de ser prestado por unanimidad de todos los propietarios que integran dicha comunidad, o si para realizar tal división basta el acuerdo tomado por mayoría. Esta cuestión se puede estudiar desde tres puntos de vista: a) Legal.—El título constitutivo de un edificio en régimen de propiedad horizontal, ateniéndose al aspecto formal, es la escritura pública en que debe describirse lo exigido en el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal. Pues bien, la determinación de las superficies de todos y cada uno de los pisos y locales y la fijación de sus respectivas cuotas en los elementos comunes del edificio, son reglas muy importantes del título constitutivo, sobre todo ese conjunto de cuotas que es la única manera de saber qué porcentaje corresponde a cada piso o local en la distribución de beneficios y cargas del edificio del que forma parte; y en el supuesto de hecho del presente recurso, no hay duda que las reglas del título constitutivo de la Propiedad Horizontal han sufrido modificación. Como es evidente que la división del local supone modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal y, por lo tanto, hay que aplicar lo establecido en los artículos 5.º último párrafo y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. En definitiva, de lo expuesto hay que resumir que la modificación del título constitutivo