

de la Propiedad Horizontal de un edificio, necesita la aprobación por unanimidad de todos los copropietarios que integran dicha comunidad, expresada bien de presente o en la forma que establece el párrafo segundo de la regla 1.ª del artículo 16 ante citado; b) Jurisprudencial.—Que hay que citar las Resoluciones de 22 de octubre de 1973 y 6 de febrero de 1980; y c) Doctrinal.—Que parte de la doctrina se pronuncia por la mayoría que establece la regla 2.ª del artículo 16, no es significativo porque también hay autores que sostienen la postura contraria, o sea, la unanimidad; y 2. Si el Laudo dictado en un juicio de equidad puede sustituir a la aprobación de la Junta, en el caso de que se llegue a la conclusión de que la referida aprobación, para realizar la división del local, haya de ser prestada por unanimidad. Que en este punto hay que tener en cuenta lo declarado en el segundo considerando de la Resolución de 31 de agosto de 1981 y en el Auto dictado el 4 de diciembre de 1979 por el excelentísimo señor Presidente de la Audiencia Territorial de Valladolid. Que no existe ni un solo artículo en la Ley de Propiedad Horizontal, y hay que distinguir entre el acuerdo de división y otra la fijación de las cuotas de los locales resultantes de la misma y solamente para la fijación de las cuotas admite la Ley el laudo o la resolución judicial en aquellos casos en que la regla general es la unanimidad, pero nunca para tomar el acuerdo de división.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León revocó la nota del Registrador fundándose en lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal en los artículos 3.º, 7.º 8.2 en relación con el 5.2 y 11 y 1.098 del Código Civil.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial, alegando los mismos fundamentos de derecho que constan en el informe emitido en defensa de la nota de calificación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 5.º, 8.º y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal; 100 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 22 de octubre de 1973 y 6 de febrero de 1980.

1. Ha de abordarse como primera cuestión si, para la división de uno de los locales de negocio de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, el acuerdo de la Junta que ha de concurrir con el consentimiento de los dueños del local ha de ser adoptado por la unanimidad modalizada prevista en la regla 1.ª del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, o si basta que sea adoptado por mayoría conforme a lo previsto en la regla 2.ª del mismo artículo.

2. El acto de división del local de negocio, que tiene asignada una participación en el inmueble del 12,2 por 1100, en tres unidades distintas para que cada una constituya objeto de una propiedad separada independiente, con su respectiva cuota de participación es, sin duda, un acto modificativo del título de constitución por afectar de modo esencial a las circunstancias estructurales que la Ley ordena consignar en el título constitutivo (cfr. artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal), pues tal acto de división introduce novedades esenciales tanto en el número de los propietarios -con la consiguiente repercusión en el régimen de los órganos comunitarios (en particular, en el quórum personal exigido para los acuerdos de la Junta por mayoría)- como en la cuota -módulo determinante de la participación de cada propietario en los derechos, políticos y económicos, y en las cargas y responsabilidades-. Tiene, por consiguiente, aplicación la regla 1.ª del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, en la que expresamente se exige la unanimidad «para la validez» de los acuerdos «que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en sus Estatutos».

3. Teniendo pues en cuenta que es necesario que el acuerdo de la Junta sea adoptado por unanimidad, no puede quedar suplido tal acuerdo con la resolución («laudo») por la que un Juez, previa citación de la Comunidad, decide en equidad autorizar a los dueños del local para la «transformación en tres locales independientes», en las condiciones que señala. Estas resoluciones judiciales en equidad que recaen sobre cuestiones de la competencia de la Junta, están previstas para suplir el acuerdo de ésta sólo en relación con las cuestiones que pueden decidirse por «mayoría» y siempre que en las actuaciones judiciales haya habido citación no sólo de la Comunidad, sino de los partícipes contradictores (cfr. artículo 16-2.ª-II Ley de Propiedad Horizontal). Pero no hay análoga previsión para que en vía de equidad sean suplidos por el Juez aquellos acuerdos en que se exige la unanimidad. No es, entonces al Juez, sino a la unanimidad de los propietarios, a quien corresponde decidir el acto de división, a salvo -claro es- lo que en vía judicial ordinaria pueda resolverse en el caso de abuso de derecho,

y siempre previa citación personal del propietario o propietarios que por acción u omisión hubieren incurrido en el abuso.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado.

Madrid, 24 de septiembre de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

24518 RESOLUCION de 6 de octubre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Octavio Pesqueira Roca, en nombre de doña María Cabilla Sánchez, contra la negativa del Registrador número 5 de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Octavio Pesqueira Roca, en nombre de doña María Cabilla Sánchez, contra la negativa del Registrador número 5 de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El día 6 de septiembre de 1990, mediante escritura pública otorgada ante don Francisco Tornel López, Notario de Mora la Nova, doña Josefa Sánchez López vendió a doña María Cabilla Sánchez la nuda propiedad de una finca urbana sita en Barcelona, avenida Gaudí, 30.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 5 de los de Barcelona fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por cuanto la finca consta inscrita a nombre de don Antonio Cubilla Sánchez, quien la adquirió por donación que le efectuó su madre, doña Josefa Sánchez López, mediante escritura otorgada el 30 de enero de 1991 ante don Juan Veciana Vila, Notario de esta ciudad, presentada en este Registro el día 31 de enero de 1991 según el asiento 2.594 del diario 74, que ha motivado la inscripción quinta, vigente, fecha 18 de marzo de 1991, de la finca registral 29.351 al folio 23 vuelto del tomo y libro 758.—Barcelona, 19 de marzo de 1991.—El Registrador, firmado, Alberto Yusta Denach». Presentada nuevamente la citada escritura con solicitud de inscripción, fue objeto de la siguiente nota: «Se reitera la nota de denegación por mi efectuada el 19 de marzo de 1991 en virtud de nueva presentación de este documento en el Registro, haciéndose constar que contra esta nota de denegación se puede promover recurso gubernativo dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de conformidad con el artículo 113 del Reglamento Hipotecario.—Barcelona, 23 de septiembre de 1991.—El Registrador, firmado, Alberto Yusta Renach».

III

El Procurador de los Tribunales don Octavio Pesqueira Roca, en representación de doña María Cabilla Sánchez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la vendedora doña Josefa Sánchez López, por escritura de fecha 31 de enero de 1991, ante el Notario don Juan Veciana Vila donó la finca, que ya no era de su propiedad, a don Antonio Cabilla Sánchez. Que dicho señor al día siguiente de la escritura de donación presentó la escritura en fraude de ley al Registro de la Propiedad; y así cuando el día 25 de febrero de 1991 se presentó la escritura de compraventa, y ya estaba presentada la de donación, que fue inscrita aunque era la de compraventa la única válida y anterior en su otorgamiento. Que en el Registro de la Propiedad número 5 de Barcelona al día siguiente de inscribir la donación se denegó la inscripción de la compraventa, sin indicar que se podía recurrir tal denegación. Que el día 25 de junio de 1991 se solicitó de dicho Registro que se procediera a la inscripción de la referida escritura de compraventa y se vuelve a denegar la inscripción. Que el señor Cabilla Sánchez, amparándose en la inscripción, tiene a la venta el piso donado. Que al objeto de evitar que terceros de buena fe entren a ser perjudicados por la anotación (sic) indebidamente tomada en el Registro de la Propiedad, es por lo que es de urgencia que se admita este recurso.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó que el día 31 de enero de 1991 se presentó en el Registro escritura pública otorgada el día 30 de enero del mismo año ante el Notario de Barcelona don Juan Veciana Vila por la que doña Josefa Sánchez López hace donación inter vivos en favor de don Antonio Cabilla Sánchez de la finca 14, 2.º, 3.º, de la avenida Gaudi, 30, de Barcelona; dicha escritura causó el asiento de presentación número 2.594 del diario 74. Posteriormente, el día 25 de febrero de 1991, se presentó otra escritura otorgada el día 6 de septiembre de 1990 ante el Notario de Mora la Nova don Francisco José Tornell López por la que resultaba que doña Josefa Sánchez López vendía a doña María Cabilla Sánchez la nuda propiedad de la misma finca objeto de la escritura anterior; compraventa que causó el asiento de presentación número 2.946 del mismo diario 74. De dichas escrituras la primera fue objeto de inscripción, mientras que la segunda fue calificada negativamente al estar la finca registral, como consecuencia de la anterior donación, inscrita y registrada a nombre de persona distinta del transferente. Que en lo referente a la fundamentación jurídica, dada la evidente inconsistencia de las alegaciones de la recurrente, hay que señalar: a) Que se olvida del principio de prioridad, que centra de modo terminante la forma de proceder del Registrador, que ha de efectuar el despacho de los documentos presentados al Registro por el orden de presentación de los mismos en el libro diario. Que la operatividad de dicho principio viene recogida en los artículos 17 y 32 de la Ley Hipotecaria y 1.473 del Código Civil, y b) que las aseveraciones del recurrente sobre el fraude de ley y falsedad en documento público respecto a la transmisión inscrita, mientras no recaiga sentencia firme que así lo declare, no pasan de ser afirmaciones cuyo único fundamento es la simple voluntad de quien las emite; y pretender que el supuesto fraude de ley sea apreciado por el Registrador, usurpando funciones que sólo competen a los Tribunales de Justicia no puede servir como argumento jurídico mínimamente serio. Que se mantiene la nota de calificación, de conformidad con los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria.

V

El Notario autorizante del documento informó: Que desde el punto de vista formal y sin perjuicio de que la nulidad o validez de la escritura de donación otorgada el día 30 de enero de 1991 sea decidida por los Tribunales en el juicio declarativo correspondiente, en base al carácter voluntario de la inscripción en el Registro de la Propiedad para el caso concreto objeto del recurso y al principio de prioridad registral (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) se estima correcta la actuación del Registrador de la Propiedad denegando la inscripción de la escritura de compraventa, pues el cauce adecuado no es el recurso gubernativo, sino el procedimiento judicial, a fin de declarar la nulidad, si fuese procedente, del título posterior y proceder a rectificar el Registro en virtud de sentencia que en dicho procedimiento se dictará, en su caso.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en los artículos 17, 24, 25 y 32 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento y en que aunque la inscripción no convalida los actos y contratos nulos (artículo 33 de la Ley Hipotecaria), y aparte de lo establecido en el artículo 34 de dicha Ley, serán los Tribunales ordinarios, a través del procedimiento declarativo que corresponda, los que decidan sobre la validez de la escritura de donación inscrita en el Registro de la Propiedad.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que, dada la anormalidad de la segunda escritura otorgada, era obligado denegar su inscripción al ya hallarse para su inscripción la primera escritura, y así debe resolverse, y ello sin perjuicio que fuera presentada en el Registro con posterioridad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.º, 17, 20, 24, 25, 32, 34 y 42 de la Ley Hipotecaria.

1. Otorgada una escritura de venta de la nuda propiedad de una finca, el mismo transmitente otorgó después escritura de donación del dominio en favor de otra persona. En el Registro se presenta antes la escritura de donación y el Registrador despacha los documentos por orden de presentación y, por tanto, inscribe la donación y deniega la inscripción de la venta.

2. Pretende el recurrente que en este recurso se decida la procedencia de la inscripción de la venta. Esto es imposible en estas actuaciones. La inscripción en favor del donatario impide la inscripción de ningún otro acto del antiguo titular, de igual o anterior fecha, que se le oponga o que sea incompatible, por el cual se transmite o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. El asiento practicado

está bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo podrá imponerse la rectificación por decisión de la autoridad judicial. A este respecto, el comprador puede promover en juicio ordinario la rectificación del Registro por demanda, de la cual podrá pedir anotación preventiva a fin de conseguir que su derecho prevalezca, en su caso, frente a cualquier adquirente del donatario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, dejando a salvo el derecho del recurrente para reclamar en la vía judicial la nulidad de la donación, en la medida incompatible con la venta anterior.

Madrid, 6 de octubre de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

MINISTERIO DE DEFENSA

24519 REAL DECRETO 1260/1992, de 16 de octubre, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Naval con distintivo blanco al Comandante en Jefe de la Marina Real Tailandesa don Vichet Karunyavanij.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el Comandante en Jefe de la Marina Real Tailandesa don Vichet Karunyavanij.

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Naval con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 16 de octubre de 1992.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
JULIAN GARCIA VARGAS

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

24520 RESOLUCION de 9 de octubre de 1992, de la Dirección General de Incentivos Económicos Regionales, por la que se procede al archivo de expedientes de concesión de incentivos en las Zonas de Promoción Económica de Murcia, Castilla-La Mancha, Galicia, Castilla y León, Andalucía y Extremadura y las Zonas Industrializadas en declive de Ferrol, País Vasco y Extremadura.

Examinada la documentación recibida en esta Dirección General de Incentivos Económicos Regionales, en relación con los expedientes que se relacionan en el anejo a la presente, sobre concesión de incentivos de las Zonas de Promoción Económica de Murcia, Castilla-La Mancha, Galicia, Castilla y León, Andalucía y Extremadura y Zonas Industrializadas en Declive de Ferrol, País Vasco y Extremadura;

Resultando que, por Ordenes del Ministerio de Economía y Hacienda de 24 de junio; 22 de octubre de 1991 y 23 de marzo de 1992 y la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de 26 de septiembre de 1991, se concedieron incentivos correspondientes a las citadas Zonas, de acuerdo con las solicitudes presentadas por estas Empresas;

Resultando que, una vez transcurrido el plazo concedido para presentar la documentación acreditativa de las circunstancias registrales de la Sociedad, ya que la misma no estaba constituida en el momento de solicitar los incentivos regionales, no se ha recibido la citada documentación.

Vistos la Ley 50/1985, de 27 de diciembre; el artículo 29 del Real Decreto 1535/1987, de 11 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla dicha Ley; los Reales Decretos 488/1988, 489/1988 y 568/1988, de 6 de mayo; 570/1988, de 3 de junio; 652/1988, de 24 de junio; 1389/1988, de 18 de noviembre; 21/1988, de 21 de enero; 571/1988, de 3 de junio, y 1388/1988, de 18 de noviembre, prorrogados estos tres últimos por los Reales Decretos 882/1989, de 14 de julio; 1533/1990, de 30 de noviembre, y 592/1990, de 11 de marzo, respectivamente, de delimitación de las Zonas de Promoción Económica de Murcia, Castilla-La Mancha, Galicia, Castilla y León,