

decisión pueda traducirse en la vacante total o en la inoperancia del órgano de administración, a continuar al frente de la gestión hasta que la sociedad haya podido adoptar las medidas necesarias para proveer a dicha situación (artículo 127 de la Ley de Sociedades Anónimas y 1.737 del Código Civil), lo que impone subordinar la inscripción de tales y dichas (o haya) podido celebrarse Junta general —que los renunciante deben convocar— para que en ella pueda resolverse la situación planteada evitando así una paralización de la vida social inconveniente y perjudicial de la que ellos habrían de responder (artículos 127.1 y 133.1 y 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).

Ello armoniza, además, con el contenido del artículo 141 de la Ley de Sociedades Anónimas, única norma legal que contempla la renuncia de su Administrador, cuando presupone la aceptación de la renuncia por el órgano competente para proveer la vacante, por más que se trate de una aceptación obligada y meramente formal.

La anterior doctrina debe ser igualmente aplicable al supuesto considerado dada la fecha de la nota de calificación ahora recurrida, todo ello sin perjuicio de la solución que con arreglo a la legislación actualmente fuera procediera si el mismo documento que motiva el presente recurso fuera nuevamente presentado.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmando el acuerdo y la nota del Registrador.

Madrid, 17 de julio de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Registrador mercantil de Zaragoza.

19736 *RESOLUCION de 18 de julio de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ignacio Mariezcurrena Elizalde, actuando en nombre y representación de la comunidad de propietarios de la casa números 20-22 de la calle Ansoleaga, de Pamplona, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de dicha ciudad a inscribir una escritura de modificación de cuotas, en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ignacio Mariezcurrena Elizalde, actuando en nombre y representación de la comunidad de propietarios de la casa números 20-22 de la calle Ansoleaga, de Pamplona, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de dicha ciudad a inscribir una escritura de modificación de cuotas, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

Don Ignacio Mariezcurrena Elizalde, como Presidente de la comunidad de propietarios de la casa sita en la calle Ansoleaga, números 20-22, de Pamplona, otorgó el 29 de julio de 1992, ante el Notario de la misma capital don José María Subirá Bados, escritura pública por la que en ejecución del acuerdo unánime de la Junta de propietarios de dicho inmueble, celebrada el 12 de noviembre de 1991, modificó las cuotas de participación en los elementos comunes de cada uno de los departamentos integrantes de aquél.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Pamplona, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente con arreglo a la Ley de 21 de julio de 1960. Pamplona, 23 de enero de 1993.—El Registrador.—Firmado: Fernando Trigo Portela».

III

El señor Mariezcurrena, actuando con el mismo carácter y representación con que compareció al otorgamiento de la escritura, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación de que había sido objeto invocando los siguientes fundamentos: Que los distintos departamentos que integran la casa números 20-22, de la calle Ansoleaga, de Pamplona, constan inscritos en el Registro como fincas independientes, con su correspondiente cuota de participación en los elementos comunes, si bien la suma de la totalidad

de dichas cuotas arroja un 85,68 por 100, que es lo que se trata de corregir; que la exigencia del Registrador de «constituir la propiedad horizontal» está fuera de lugar por cuanto: a) Los distintos departamentos de dicha casa tienen el inmueble a) bien directamente, bien a través de un elemento común del inmueble; b) son objeto de propiedad separada por elemento propietarios y en virtud de distintos títulos; c) cada uno tiene asignada una cuota de participación en los elementos comunes, y d) se hallan inscritos como fincas independientes, por todo lo cual resulta que la propiedad horizontal ya está constituida y funcionando, aunque no exista título que así lo declare expresamente, por lo que no es necesaria su constitución conforme a la Ley de 21 de julio de 1960.

IV

El Registrador en su informe procedió a una detallada exposición de los antecedentes registrales de la finca, que se resumen así: Una primera etapa, hasta la inscripción quinta, en que todos los actos inscriptos se refieren a la totalidad de la misma; la segunda, a partir de la inscripción sexta, fechada el 29 de mayo de 1954 y hasta la duodécima, de fecha 22 de junio de 1960, en la que las inscripciones se refieren a transmisiones de pisos o locales concretos junto con un derecho de copropiedad en los elementos comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute que en cada caso se determina en un concreto porcentaje; y la tercera, a partir de 17 de octubre de 1960, en que cada nueva transmisión, ya lo fuera de pisos anteriormente no vendidos o segundas transmisiones de los que ya lo estaban según las inscripciones obrantes en el folio de la finca total, pasan a inscribirse bajo un nuevo número registral como fincas independientes. Y, a continuación, fundó su calificación en los siguientes argumentos: Que estamos ante el tercero de los supuestos que contempló la Resolución de 30 de enero de 1970, si bien no puede olvidarse la obligación que la disposición transitoria primera de la Ley de 21 de julio de 1960 impuso a las comunidades de propietarios preexistentes de adaptar sus Estatutos a la misma; que lo que se pretende es crear un título constitutivo del régimen de propiedad horizontal del que hasta el presente carecía el edificio, pasando de una comunidad de hecho a otra de derecho; que para ello deberían comparecer los constituyentes, directamente o en virtud de apoderamientos concretos, pero no un Presidente que tan sólo puede existir y ser nombrado una vez constituido aquel régimen, pero no antes; que en tanto no se constituye la comunidad de derecho no cabe hablar de representación orgánica; que surge la duda de quiénes fueron los asistentes a la Junta de propietarios, si eran los titulares registrales y si, en su caso, estaban acompañados de su cónyuge, todo ello esencial a efectos del principio registral de tracto sucesivo, así como que resulta extraño que en la misma Junta se nombren Presidente y Secretario sin acordar el cese de los anteriores, que tal vez porque lo eran de hecho y no necesitaban ser cesados; que existe un título materialmente imperfecto al no resultar acreditado el consentimiento de los titulares registrales y su legitimación y un título formalmente carente de virtualidad por falta de representación del pretendido «Presidente».

V

Por el Notario autorizante de la escritura se evacuó el informe que le fue solicitado en el siguiente sentido: Que en este caso estamos ante un régimen de propiedad horizontal surgido antes de la entrada en vigor de su Ley reguladora al darse todos los presupuestos en ella exigidos para ello; que si bien, conforme a la disposición transitoria primera de la misma Ley, debería adaptar sus Estatutos en la medida en que existieran en contradicción con el nuevo marco jurídico, en este caso no existen Estatutos y la única sanción legal a esa falta de adaptación es la posibilidad de que cualquier propietario pueda instarla judicialmente; que la escritura calificada no pretende crear ningún título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, sino reajustar las cuotas al incorporar fijadas de suerte que azotan el 100 por 100, pero sin alterar la proporción que anteriormente tenían y para ello, tanto el régimen de adopción de acuerdos como la representación, habrían de ser y fueron los establecidos en la Ley, y que, en definitiva, si para las propiedades horizontales constituidas después de la vigencia de la Ley de 21 de julio de 1960 es discutible y discutido doctrinal y jurisprudencialmente el valor del título constitutivo, para las anteriores ha de entenderse innecesario.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Navarra dictó auto estimando el recurso y revocando la nota de calificación, fundándose en

que al estar limitado aquél al examen de los defectos consignados en ésta, el único invocado, la falta de previa constitución del régimen de propiedad horizontal con arreglo a la Ley de 21 de julio de 1960, no puede mantenerse dado que dicho régimen preexistía ya a la entrada en vigor de la misma.

VII

El Registrador apeló el anterior auto insistiendo en sus argumentos ya resumidos.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 5.º y disposición transitoria primera de la Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960; 8.4.º y 5.º, de la Ley Hipotecaria; la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de junio de 1986, y la Resolución de este centro de 29 de enero de 1970.

1. La cuestión a resolver parte de la situación creada en el año 1964, cuando el entonces propietario único de un edificio integrado por varios pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente vende uno de ellos, junto con una cuota de participación en los elementos comunes necesarios para su adecuado uso y utilización. A esa primera venta siguió la de los restantes pisos y locales integrantes del edificio, anteriores unas y posteriores otras a la entrada en vigor de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Con independencia de las distintas fórmulas a que se acudió para su inscripción, asientos sucesivos en el mismo folio de la finca que constituye el total edificio en un primer momento o abriéndolos folio independiente con posterioridad, resulta que la totalidad de los pisos y locales aparecen inscritos como objeto de titularidades independientes, si bien la suma de las cuotas de participación que se les asignaron en los elementos comunes arrojan un 85,58 por 100. Reunida la Junta de propietarios con asistencia de todos sus miembros acordó por unanimidad una nueva asignación de todas las cuotas a fin de que la suma de ellas alcanzase el 100 por 100, nombrando un Presidente al que se facultó para elevar a escritura pública el anterior acuerdo, lo que llevó a cabo con el otorgamiento de la calificada con la nota que da lugar al presente recurso.

2. Limitado como está su objeto a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador (artículo 117 del Reglamento Hipotecario), tan sólo cabe entrar en el examen de la planteada en la nota, «no figurar constituida la propiedad horizontal con arreglo a la Ley de 21 de julio de 1960», sin que haya lugar a considerar las planteadas posteriormente sobre la necesidad o no del consentimiento individual de todos los propietarios o las facultades representativas del Presidente de la comunidad.

3. Debe tenerse en cuenta: a) Que conforme a la Ley de 21 de julio de 1960, la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal presupone la existencia de un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los diferentes pisos o locales de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común o a la vía pública, derecho que lleva como anejo inseparable un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes; b) que dicho régimen queda constituido, entre otros supuestos, desde el momento mismo en que los pisos o locales de un edificio, susceptible de aprovechamiento independiente, pasan a pertenecer por cualquier título a distintas personas (véase sentencias de 19 de febrero de 1971, 25 de mayo de 1984 y Resolución de este centro de 18 de junio de 1991), lo que empezó a ocurrir en 30 de enero de 1945, cuando la propietaria única de todo el edificio vendió a un tercero el piso 5.º izquierda junto con un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos comunes del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, que representaba 1/14 parte indivisa sobre el todo, y c) que resulta hoy del Registro, cuyos pronunciamientos están bajo la salvaguarda de los Tribunales, que cada uno de los pisos o locales del edificio es objeto de propiedad separada.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso de apelación interpuesto confirmando el auto apelado.

Madrid, 18 de julio de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Navarra.

19737

RESOLUCION de 19 de julio de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Villalpando, don Francisco Javier Oñate Cuadros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha localidad a inscribir una escritura de subrogación hipotecaria, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Villalpando, don Francisco Javier Oñate Cuadros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha localidad a inscribir una escritura de subrogación hipotecaria, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 25 de mayo de 1994, mediante escritura pública autorizada por don Francisco Javier Oñate Cuadros, Notario de Villalpando, los esposos don Miguel Angel Asensio Asensio y doña Montserrat Alonso Casas, subrogaron, al amparo de lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil y la Ley 2/1994, de 30 de marzo, a la entidad de crédito «Banco de Castilla, Sociedad Anónima» en el préstamo hipotecario constituido en escritura autorizada por el Notario don Luis Codes Díaz-Quetcutti, el día 9 de marzo de 1993, a favor de la Caja Rural de Zamora, para la financiación de la construcción de un edificio. En la escritura de subrogación la entidad subrogada declara que la cantidad pagada resulta de la certificación del saldo expedido por la acreedora, y se acompaña el resguardo expedido por ésta en que se declara recibido el importe de los distintos conceptos del préstamo.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Villalpando, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del documento precedente por advertirse en él los siguientes defectos: a) No se acredita el transcurso del plazo de quince días concedidos a la entidad acreedora para enervar la subrogación, contra lo dispuesto en el artículo 3, párrafo 3.º, de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios. b) No se incorpora a la escritura ni se aporta con ella certificación de la entidad acreedora relativa al importe total del débito, relacionándose exclusivamente resguardo de la operación realizada, contra lo dispuesto en el mismo precepto antes mencionado. Y siendo subsanables los defectos apuntados, no se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada. Villalpando, 5 de julio de 1994.—El Registrador.—Firmado, Antonio Gallardo Piqueras».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Que no se comprende qué tiene que ver el artículo 3, párrafo 3.º, de la Ley 2/1994, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios con los obstáculos alegados. Quizás quiera referirse al artículo 2.º, párrafo 3.º, de la expresada Ley. Por tanto, se centrará el recurso en el examen de los requisitos que para la subrogación exige el citado precepto, de acuerdo con el conjunto de la Ley antes citada y el resto del ordenamiento jurídico, a los efectos de demostrar la improcedencia de la nota de calificación. II. Que el Registrador alega, para suspender la inscripción de la escritura citada, dos defectos de naturaleza puramente formal que son incongruentes, por un parte, con los actos de las partes afectadas, y por otra, con la propia nota de calificación. III. Que en cuanto al primero de los aspectos, es claro que el artículo 1.211 del Código Civil exige dos requisitos para que la subrogación se produzca, éstos son consentimiento del acreedor primitivo, a saber: 1.º Que el deudor haya tomado prestado el dinero en escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, y 2.º Que expresa en la carta de pago la procedencia de la cantidad pagada. La Ley 2/1994 establece un sistema diferente para los préstamos hipotecarios cuando el acreedor primitivo y el subrogado son entidades de créditos, que tomando como base lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil, sustituye el requisito de la carta de pago, bien por la declaración que la entidad subrogada efectúe en la misma escritura en el sentido de haber pagado a la acreedora la cantidad adeudada, incorporando a la escritura el resguardo de la operación bancaria efectuada con tal finalidad solutoria (artículo 2.3 «in fine»), bien por la consignación notarial de la cantidad calculada bajo su responsabilidad por la entidad subrogada a disposición de la acreedora (artículo 2.4). En definitiva, se extiende la doctrina y la regulación establecida