

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6582** *RESOLUCIÓN de 11 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba la modificación del modelo de contrato de arrendamiento financiero, letras de identificación «L-LICO», para su utilización por la entidad mercantil Lico Leasing, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito.*

Accediendo a lo solicitado por D. Manuel Pedro Bernáldez Bernáldez, en nombre y representación de Lico Leasing, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito, con domicilio en Madrid, calle Miguel Ángel, 23, con C.I.F. A-28167799.

Teniendo en cuenta:

Primero.—Que la mencionada entidad ha solicitado por escrito de fecha 20 de noviembre de 2003, se aprueben las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero y sus anexos, con las letras de identificación «L-LICO», aprobado por Resolución de esta Dirección General de fecha 17 de febrero de 2000, (B.O.E. de 21 de marzo de 2000) y modificado por Resolución de 24 de septiembre de 2001 (B.O.E. de 20 de octubre de 2001).

Segundo.—Que se ha emitido el preceptivo informe no vinculante por el Registrador Central de Bienes Muebles en el que se alega que no se ajusta a Derecho la Condición General 10.<sup>a</sup>, letra c) y Condición General 14.<sup>a</sup>, párrafo primero. No obstante al tratarse de una condición general ya homologada previamente por este Centro directivo en el modelo que ahora se modifica y teniendo en cuenta el carácter imperativo de las situaciones concursales que prevalecen sobre los aspectos puramente obligacionales, esta Dirección General entiende que no es obstáculo para la aprobación de la modificación del modelo.

Tercero.—Que el Registrador adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado, Sección Tercera, ha informado favorablemente a la aprobación del modelo solicitado en los términos antes expresados.

Esta Dirección General ha acordado:

1.º Aprobar la modificación del modelo de contrato de arrendamiento financiero y sus anexos, aprobado por Resolución de 17 de febrero de 2000 y modificado por Resolución de 24 de septiembre de 2001, para ser utilizado por la entidad Lico Leasing, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito, con las letras de identificación «L-LICO».

2.º Disponer que se haga constar en el impreso la fecha de esta Resolución y las de 17 de febrero de 2000 y 24 de septiembre de 2001.

3.º Ordenar a la entidad mercantil Lico Leasing, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito, que comunique a este Centro Directivo anualmente, con remisión de copia del primer ejemplar, la tirada realizada en cada año.

Madrid, 11 de marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

**6583** *RESOLUCIÓN de 8 de febrero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Norberto Redondo González, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Arganda del Rey, don Joaquín Cortés Sánchez, a inscribir dos escrituras, una de compraventa y otra de subsanación de la anterior.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Piedad de Juan Roldán, en nombre y representación de don Norberto Redondo González, frente

#### Hechos

##### I

Por escritura autorizada el 18 de marzo de 2003 por el notario de Madrid don Agustín Pérez-Bustamante de Monasterio, don Norberto Redondo González separado judicialmente, compró al Ayuntamiento de Tielmes, que invocaba su titularidad como bien patrimonial desde tiempo inmemorial y sin título justificativo de la adquisición, la que se describía como «Parcela de terreno número 155 del Plano Topográfico de la Zona La Perdiz, hoy demarcada con el número cincuenta y tres de la calle Llano, en Tielmes, que ocupa una superficie de ciento setenta y un metros cuadrados». Aparece testimoniada en la copia de la escritura un documento que resulta prácticamente ilegible del que parece deducirse la existencia de un acuerdo de la Corporación Municipal de Tielmes de fecha 30 de diciembre de 1986 acordando la venta directa a don Norberto Redondo González, que así lo había solicitado, de un terreno, parte de otro, y colindante con propiedad del adquirente, de 197 metros cuadrados que es superficie que ampara la parcela número 155 del Plano topográfico al efecto redactado por el Ayuntamiento.

En otra escritura posterior de igual fecha y número inmediatamente posterior de protocolo, del mismo don Norberto Redondo González, interviniendo además de en su propio nombre en representación, como mandatario verbal, de doña Magdalena Martínez Corao, procedió a subsanar la escritura autorizada el 17 de mayo de 2001 por el notario de Madrid don Antonio Rivero Morales en el sentido de incluir en el inventario de bienes de la sociedad conyugal de los otorgantes que por aquella se liquidó la finca objeto de compraventa en la escritura anterior.

##### II

Presentadas copias de ambas escrituras en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey fueron objeto de sendas calificaciones: 1. Escritura de compraventa: «El Registrador que suscribe ha calificado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el documento precedente, suspendiendo su inscripción en base a los siguientes: Antecedentes de hecho: El documento autorizado por el Notario de Madrid, Agustín Pérez Bustamante Monasterio, el 18 de marzo de 2003, número 2003/884 de su protocolo, fue presentado en este Registro el día 14/05/2003, número de asiento 22/2331, y ha sido suspendido por carecer el transmitente de título de previa adquisición fehaciente. Fundamentos de derecho: Artículo 298.1.º del Reglamento Hipotecario. Contra esta calificación puede interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación, sin perjuicio de que el interesado ejercite cualquier otro que entienda procedente. Arganda del Rey, 26 de mayo de 2003. El Registrador. Fdo.: Joaquín Cortés Sánchez». 2. Escritura de subsanación: «El Registrador que suscribe ha calificado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el documento precedente, suspendiendo su inscripción en base a los siguientes: Antecedentes de hecho: El documento autorizado por el Notario de Madrid, Agustín Pérez Bustamante Monasterio, el 18 de marzo de 2003, número 2003/885 de su protocolo, fue presentado en este Registro el día 14/05/2003, número de asiento 22/2332, y ha sido suspendido por no constar la ratificación de Magdalena Martínez Corao. Fundamentos de derecho: Artículo 1259 del Código Civil. Contra esta calificación puede interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación, sin perjuicio de que el interesado ejercite cualquier otro que entienda procedente. Arganda del Rey, 26 de mayo de 2003. El Registrador. Fdo.: Joaquín Cortés Sánchez».

## III

La Letrada D.<sup>a</sup> Piedad de Juan Roldán, en nombre de D. Norberto Redondo González, interpuso recurso gubernativo contra las anteriores calificaciones, y alegó: I.—Que con fecha 17 de mayo de 2001 se firmó ante el Notario de Madrid, D. José Antonio Rivero Morales, escritura de liquidación de sociedad de gananciales de los cónyuges D. Norberto Redondo González y su esposa D.<sup>a</sup> Magdalena M. C. II.—Que en la referida escritura se hace constar que a D. Norberto se le adjudica, entre otras, finca rústica sita en el término municipal de Tielmes de Tajuña, titulada «Dehesa de la Perdiz» de trescientos setenta y cinco m<sup>2</sup> de extensión al pasaje conocido por el nombre de La Perdiz, cuyos herederos son: Norte, Román M. P.; Sur, Mercedes B.; Este, la calle y Oeste, Conde de la Concepción. III.—Que es necesario hacer un inciso para aclarar la situación previa a la firma de la escritura de liquidación de la sociedad de gananciales: 1.º Que con fecha 16 de febrero de 2000 el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Arganda del Rey dictó Sentencia de separación de mutuo acuerdo del matrimonio formado por D. Norberto Redondo González y D.<sup>a</sup> Magdalena M. C., aprobando el convenio regulador firmado por los esposos el 14 de diciembre de 1999, en cuya estipulación séptima se hace referencia al régimen económico matrimonial, haciendo una relación de bienes integrantes en el mismo, entre los que se encuentra la parcela referida. 2.º Que el 7 de febrero de 2001 se procedió a presentar ante el Juzgado de Primera Instancia, número 3, de Arganda del Rey, demanda de liquidación de bienes gananciales de ambos cónyuges, donde se levantó acta y se hizo constar que los cónyuges se muestran de acuerdo respecto a la liquidación propuesta por la parte actora, salvo lo referente al ajuar doméstico. 3.º Que D. Norberto y D.<sup>a</sup> Magdalena estaban conformes en que los bienes inmuebles se adjudicaran a D. Norberto, abonando en metálico a la esposa la cantidad que correspondiera. IV.—Que volviendo a la escritura de liquidación de la sociedad de gananciales en la que se hace constar que a D. Norberto Redondo González se le adjudica, entre otros, finca rústica sita en el término municipal de Tielmes de Tajuña, titulada «Dehesa de la Perdiz» con la descripción que se ha expuesto anteriormente. En la escritura se cometió el error material de decir que la finca rústica tiene 375 m<sup>2</sup>, porque tenía que haber dicho que son 572 m<sup>2</sup>, según datos obrantes en el Excmo. Ayuntamiento de Tielmes de Tajuña. Que los 572 m<sup>2</sup> los forman dos fincas colindantes, la primera fue comprada a los herederos del Sr. P. y la segunda la Excmo. Ayuntamiento de Tielmes de Tajuña. Que finalmente hay que manifestar que está clara la voluntad de ambos cónyuges de que todos los bienes inmuebles que formaban parte de la sociedad de gananciales (incluida la totalidad de metros cuadrados de la finca rústica) se adjudicaran al esposo, luego la ratificación de la esposa huelga en este caso, debiéndose proceder a la inscripción de la finca que fue segregada y que tiene una cabida de 171 m<sup>2</sup> según certificado del catastro y 197 m<sup>2</sup> según el Excmo. Ayuntamiento de Tielmes de Tajuña. V.—Que si el Ayuntamiento antes citado vendió por documento privado una finca, D. Norberto Redondo González, deberá ser el Ayuntamiento quien pruebe el origen de su propiedad.

## IV

El Notario autorizante de las escrituras informó: a) En cuanto a la primera escritura parece que si la finca no está inscrita a favor del transmitente, debe ser éste quien proporcione los documentos fehacientes que acrediten su previa adquisición y de no ser así, seguir los trámites necesarios para la inmatriculación de la finca; b) En lo referente a la segunda escritura, no es competencia del Notario interpretar que no sea necesaria dicha ratificación, por cuando pudiera infringir el artículo 1259 del Código Civil.

## V

El Registrador de la Propiedad informó: 1.º Que en lo referente a la primera escritura, se hace constar que se trata de una inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento. Que conforme al artículo 298 citado, para poder inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad, se exige, entre otros requisitos, que el transmitente acredite la previa adquisición de la finca mediante documento fehaciente y en su defecto, se sustituya por acta de notoriedad justificativa de dicho dominio. Es evidente que aquí falta uno u otro, con lo que falta también un requisito esencial para proceder a la inmatriculación. 2.º Que en cuanto a la escritura de subsanación se hace constar lo siguiente: se trata simplemente de que en dicha escritura compareció D. Norberto Redondo González y lo hace en su propio nombre y derecho, y además, en repre-

sentación y como mandatario verbal de D.<sup>a</sup> Magdalena M. C. y sin que exista con posterioridad ratificación por dicha señora en escritura pública. Que aquí se trata de aplicar el artículo 1259 del Código Civil. Que la ratificación debería hacerse en documento público conforme al número 5.º del artículo 1280 del Código Civil.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 199 b), 205 y 206 de la Ley Hipotecaria, 1259 del Código Civil; 85 del Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y 36 y 113 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

1. Al margen del problema procedimental que pueda plantear la interposición de un único recurso frente a dos calificaciones independientes, referida cada una de ellas a un documento distinto, la interrelación existente entre éstos que, extrañamente, no se traslada a aquellas, unido a razones de economía procesal permiten abordar en un único expediente el examen de las dos cuestiones planteadas.

2. Aun cuando el recurrente se centre esencialmente en la segunda de tales cuestiones, la que plantea la calificación de la escritura llamada de subsanación, parece necesario abordar ante todo la otra, la posibilidad de inmatricular la finca vendida, que viene a ser el objetivo perseguido con el primero de los títulos calificados.

Y la calificación que rechaza esa inmatriculación ha de confirmarse. La peculiar condición del transmitente no supone una excepción a la exigencia de los artículos 199 b) y 205 de la Ley Hipotecaria en lo tocante a la necesidad, para inmatricular una finca en virtud de un título público de su adquisición, de acreditar fehacientemente la previa adquisición por el transmitente. Cierto que por éste se han infringido las obligaciones que le imponía la normativa de régimen local (cfr. artículo 85 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales en materia de Régimen Local aprobado por RD Leg. 781/1986, de 18 de abril y 36 y 113 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales) en orden a la obligatoria inscripción registral de sus bienes inmuebles de carácter patrimonial y, en todo caso, la depuración de su situación física y jurídica como trámite previo al inicio de un expediente para su enajenación, y tal parece que es esa infracción que alega el recurrente en el sentido de que corresponde al Ayuntamiento vendedor probar el origen de su adquisición. Pero es esa omisión la que obliga a tratar el supuesto como de inmatriculación en virtud de título público de adquisición.

Podría plantearse si dada la posibilidad de que gozaba el transmitente de obtener la inmatriculación de la finca por la vía del artículo 206 de la Ley Hipotecaria no sería suficiente a los efectos de los artículos 199 b) y 205, como medio de acreditar fehacientemente su previa adquisición, la misma certificación que contempla aquella norma, incluso la del expediente administrativo tramitado con ocasión de la enajenación si contuviera las circunstancias que a esa certificación le son exigibles, al menos descripción y expresión del título o modo de adquisición de la misma.

Pero en el presente caso tales circunstancias no concurren pues el documento incorporado a la escritura con la que se pretende la inmatriculación se limita a constatar el acuerdo municipal de enajenar la finca sin expresar el título de su adquisición y ni tan siquiera describirla. Es más, del mismo resulta que la que ha sido objeto de venta es parte que se segrega de otra que tampoco se describe, con la consiguiente imposibilidad de llevar a cabo la busca que garantice que no estaba previamente inmatriculada, evitando el riesgo de una doble inmatriculación.

3. Y en cuanto a la segunda de las notas de calificación, limitándonos al único defecto en ella señalado, igualmente ha de ratificarse. A efectos registrales la representación derivada de la invocación de un mandato verbal exige, o bien justificar de forma auténtica su existencia (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), algo realmente difícil aunque no imposible dada la forma en que se confirió, o la ratificación en tiempo oportuno del representado que elimine el vicio de invalidez de que adolecería el negocio caso de no existir la representación (artículo 1259 del Código Civil).

Frente a tales exigencias no pueden prevalecer las razones aducidas por la recurrente por cuanto: a) Se basan en una serie de consideraciones y documentos que no forman parte del título ni se aportaron al tiempo de la calificación; b) De tales documentos, carentes por lo general de la autenticidad que les permitiría tener el consiguiente valor probatorio, no resulta la existencia de una previa adjudicación de la finca en el pretendido convenio liquidatorio de la sociedad conyugal por lo que se trataría de un supuesto de aparición de un nuevo bien que obligaría, como impone el artículo 1079 del Código civil, aplicable por la remisión del artículo 1410, a adicionar o completar aquél, lo que en modo alguno compete de forma unilateral a uno de los partícipes; c) Y es que aunque se tratase, como se pretende, de configurarlo como un negocio simplemente aclaratorio

de otro ya existente es tal el confusiónismo que crea sobre la identidad y título de adquisición de la finca -se viene a reconocer que está integrada por dos porciones adquiridas de forma independiente- que, de tomarse en consideración, difícilmente permitiría, ni con el concurso del consentimiento de ambas partes, la inscripción pretendida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 8 de febrero de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Arganda del Rey.

## 6584

*RESOLUCIÓN de 16 de febrero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Liquidador, de la entidad mercantil XA-TOC, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número tres de Vigo, don Álvaro Montero Ducás, a inscribir una escritura de segregación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Pascual Silva Martínez, en nombre y representación, como Liquidador, de la entidad mercantil XA-TOC, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número tres de Vigo, don Álvaro Montero Ducás, a inscribir una escritura de segregación.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Vigo don Alberto Casal Rivas el 30 de diciembre de 1989, la entidad XA-TOC, S.L., declaró la obra nueva y división horizontal de un edificio sobre la finca registral 32.008, en la que lo construido no agota la superficie del solar, compuesto de semisótano, planta baja, nueve plantas más elevadas, y planta bajo cubierta constituyéndolo en régimen de propiedad horizontal, transmitiendo a terceros sus distintos locales y viviendas. En dicha escritura la entidad promotora XA-TOC, S.L., se reservó los derechos que quedan transcritos en el párrafo primero de los Fundamentos de Derecho 1 de la presente resolución.

Mediante escritura otorgada en Vigo el 17 de junio de 2003, ante el Notario don Antonio A. Salgueiro Armada, don Pascual Silva Martínez, en su calidad de Liquidador de la entidad XA-TOC, S.L., segregó de la llamada «zona excedentaria», con la pertinente licencia municipal, amparándose en los derechos que se reservó en las normas estatutarias letras B) y C), una porción del solar.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número tres, de Vigo fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se deniega la inscripción del precedente documento en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: HECHOS: En el año mil novecientos ochenta y nueve, la entidad mercantil, «XA-TOC, S.L.», declara la construcción de un edificio sobre la finca registral 32.008, compuesto de semisótano, planta baja, nueve plantas más elevadas, y planta bajo cubierta constituyéndolo en régimen de propiedad horizontal, y transmitiendo a terceros sus distintos locales y viviendas. Y ahora, sin la intervención y consentimiento de dichos terceros, mediante la escritura que se califica segrega una porción del solar, amparándose en los derechos que se reservó en las normas estatutarias letras B) y C). Fundamentos de derecho: 1.º) No resultar de los Estatutos que corresponda a dicha entidad la facultad de segregar una parte del solar, (elemento común de la propiedad horizontal) por lo que no se cumple con el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. La norma B) invocada, sólo le confiere la facultad de realizar construcciones en el subsuelo, independizándolas en distintas parcelas de aprovechamiento, pero siempre dentro de la propiedad horizontal, como implícitamente confirma la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de trece de mayo de mil novecientos ochenta y siete. La norma C) sólo

le otorga la posibilidad de adicionar alguna planta más al inmueble, o construir otra edificación sobre el mismo solar, lo que determinaría la configuración de un conjunto inmobiliario, pero en ningún caso la de segregar parte de aquél. Ni se concede esta facultad, ni se describe y concreta debidamente la porción a segregar, tal como exigen las Resoluciones de tres de abril de dos mil dos, y siete de diciembre de mil novecientos setenta y ocho de Dirección General de los Registros y del Notariado. 2.º) El excelentísimo Ayuntamiento de Vigo, partiendo de la base de que la finca original tiene una cabida da 2.512 metros cuadrados, según escritura, que no consta inscrita en el Registro, autorizada por el Notario de Vigo, don José María Rueda Pérez, el dos de marzo de mil novecientos noventa y cinco, concede la oportuna licencia de parcelación permitiendo su división en dos: una de seiscientos sesenta y dos con sesenta metros cuadrados y otra de mil ochocientos cuarenta y nueve metros cuadrados, a lo que no puede accederse sin inscribir previamente el exceso de cabida, ya que registralmente la finca tiene una extensión de dos mil cien metros cuadrados. Además, concurren las circunstancias de que se trata de una finca resultante de un Proyecto de Compensación, en el Polígono de Balaídos del Plan Parcial número XI del Municipio de Vigo, y que por nota al margen de la inscripción 4.ª consta la indivisibilidad de la misma con la cabida antes indicada de dos mil cien metros cuadrados, según certificación expedida por el Secretario General de dicho Ayuntamiento, visada por el Alcalde, por lo que es posible que en su día deba aplicarse el párrafo quinto del número 3.º del artículo 298 del Reglamento Hipotecario y sea aplicar el criterio sustentado en la Resolución de veintidós de octubre de dos mil uno. 3.º) No se expresa el linderos este de la finca segregada, con infracción de los artículos 9.1.º de la Ley Hipotecaria y 51.3.º de su Reglamento. Y siendo insubsanable el 1.º de los defectos señalados, no procede extender anotación de suspensión, que tampoco se ha solicitado. Contra esta nota de calificación, en un plazo de un mes desde su notificación y por los trámites previstos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o en su caso, ante el Tribunal Superior de Justicia de esta Comunidad, mediante su presentación en este Registro o en las oficinas y Registros a que hace referencia el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio del derecho de los interesados a instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en su artículo 275 bis.

Quedará automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación de esta nota, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Vigo, 29 de julio de 2003.—El Registrador. Fdo.: Álvaro Montero Ducás».

#### III

Don Pascual Silva Martínez, en nombre y representación, como Liquidador, de la entidad mercantil XA-TOC, S.L., interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que desde la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de septiembre de 1998 que declara la validez de la reserva de la facultad estatutaria de dividir los locales comerciales de un inmueble sin dar cuenta a la comunidad de propietarios, se ha producido un cambio de orientación en el criterio jurisprudencial hasta ese momento restrictivo, ya que a partir de dicha sentencia no se cuestiona la validez de las cláusulas de reserva sino que, por el contrario, tomando como punto de partida el reconocimiento implícito de su validez, el nuevo criterio jurisprudencial examina las limitaciones legales que existan para su ejercicio. Con anterioridad; en materia de exenciones, la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1968 había decretado la plena eficacia de las estipulaciones convenientes, consistentes en la exención del pago de los gastos de portería a favor de los propietarios de locales comerciales (Sentencia de la antigua Audiencia territorial de Oviedo de 13 de febrero de 1978). Que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido desde antiguo e incluso como contrario a la doctrina jurisprudencial, un criterio favorable a la admisibilidad de las cláusulas de reserva reconociendo su validez y eficacia como manifestación del principio de autonomía de la voluntad (Resolución de 31 de agosto de 1981). Que los distintos tratadistas, frente a algún criterio restrictivo que considera necesaria en todo caso la aprobación de la Junta de propietarios, reconocen generalmente la eficacia de las cláusulas de reserva. Que el principio de libertad contractual no ha sido eliminado por la Ley de Propiedad Horizontal, antes lo contrario, como afirma la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de mayo de 1967. Que el artículo 396 del Código Civil, reformado por el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, confirma la misma aplicación del principio de autonomía de voluntad. Que la formulación de los Estatutos por el promotor inicial está expresamente prevista en el artículo 5, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal, en el