

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, 12 de septiembre de 2005.—La Directora general. Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de San Javier número 2.

17385 *RESOLUCIÓN de 12 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Burgos, don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Burgos n.º 4 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Burgos don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Burgos n.º 4, don José María Barba González, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

En escritura de 14 de junio 2001 autorizada por el Notario de Burgos don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, una persona física transmitía un local comercial a una Sociedad Limitada.

II

Presentada la escritura en el citado Registro, fue objeto de la siguiente calificación: Presentado este documento a las 10 horas del 25 de junio de 2001, con asiento de presentación n.º 1502 del Diario 12 de Operaciones, se ha procedido previo examen y calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria 98 y siguientes de su Reglamento, a suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable de no constar la cuota de participación que corresponde al local, por lo que es preciso adaptar los Estatutos de la Comunidad a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal (artículo 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, Disposición final de la Ley 8/1999, de 6 de abril). No se extiende anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra esta calificación cabe interponer recuso, en el plazo de cuatro meses contados a partir de esta fecha, ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sección de Burgos, y después, en su caso, de apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado conforme a la regulación de los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Burgos, 10 de julio de 2001. El Registrador. Fdo. José María Barba González.

III

Don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: I) que la cuota del local ni consta ni puede constar en la escritura porque no existe ni en el título previo, ni en el Registro de la propiedad, por lo que el Registrador rechaza la inscripción de algo que reúne los mismos requisitos que lo que está inscrito previamente; II) que en idénticas circunstancias no se impidió la inscripción; III) que conforme a la Resolución de la DGRN de 22 de noviembre de 1972 no se puede limitar el poder de disposición del propietario de un local por falta de unos requisitos genéricos afectantes a todo el edificio.

IV

El 19 de septiembre de 2001 el Registrador emitió su informe alegando la necesidad de adaptar los estatutos de la comunidad, en la que no hay cuotas, a la normativa actualmente vigente. Mediante Auto de 3 de octubre de 2001, el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León estimó el recurso del Notario. El 9 de octubre de 2001 el Registrador interpuso recurso de apelación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 393 del Código Civil, 1, 8 y 9 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, disposición transitoria primera de

la Ley 49/1960, disposición final de la Ley 8/1999, de 6 de abril, 51 del Reglamento Hipotecario, Resolución de esta Dirección General de 27 de noviembre de 1972.

1. En el presente supuesto se transmite un local en régimen de propiedad horizontal constituida antes de la Ley 49/1960. El Registrador suspende la inscripción al no constar la cuota de participación del mismo en la Comunidad, teniendo en cuenta la obligación de adaptación de los Estatutos a la nueva Ley. El Notario recurre. El Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, apelando el Registrador.

2. La disposición transitoria primera de la Ley sobre Propiedad Horizontal 49/1960 establecía la obligatoriedad de que las Comunidades sujetas a régimen de propiedad horizontal con anterioridad a dicha Ley adaptaran sus Estatutos a lo dispuesto en la misma en el plazo de dos años desde su entrada en vigor en lo que estuviere en contradicción con sus preceptos. La Ley 8/1999 de 6 de abril de reforma de la Ley 49/1960, sobre propiedad horizontal, establece en su disposición final única que los estatutos de las Comunidades de propietarios se adaptarán en el plazo de un año a lo dispuesto en la misma. Por otra parte, del artículo 393 del Código Civil, vigente al tiempo de constituirse la Comunidad, resulta la presunción de igualdad en las cuotas de todos los elementos del régimen de propiedad horizontal si no consta la adaptación estatutaria.

3. De conformidad con el artículo 5 de su ley reguladora, una de las circunstancias que ha de contener el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal es la referida a la cuota de participación en los elementos y gastos comunes del indicado régimen. Así pues para las propiedades constituidas con anterioridad a la ley, la determinación de la cuota será en su caso uno de los elementos a fijar. Ahora bien no constando dicha adaptación, ello no puede ser impedimento para la enajenación de los elementos privativos configurados en su día como propiedad independiente y así inscritos en el Registro, teniendo en cuenta además la presunción legal de igualdad de cuotas entre los indicados elementos. Pretender otra cosa sería aplicar una prohibición de disponer que no está legalmente prevista para el caso de la falta de adaptación estatutaria.

4. Ha de tenerse en cuenta por otra parte que la modificación o adaptación estatutaria requiere la intervención de todos los propietarios de la Comunidad, por lo que tal modificación no puede realizarla el propietario individualmente, y en consecuencia la falta de adaptación no puede afectar a la posible realización de actos dispositivo respecto de los elementos privativos para los que sólo los respectivos propietarios están legitimados; si en el Registro no consta adaptación habrá de entenderse transmitida la cuota correspondiente en los elementos comunes que resulte de la indicada presunción de igualdad.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Madrid, 12 de septiembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

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

17386 *RESOLUCIÓN de 12 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de León, don José María Sánchez Llorente, contra la negativa del registrador de la propiedad de León, n.º 2, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de León don José María Sánchez Llorente contra la negativa del Registrador de la Propiedad, titular del Registro número 2, de dicha capital don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 22 de febrero de 2005 don José María Sánchez Llorente, Notario de León, autorizó una escritura de compraventa por virtud de la cual, don A. LL. G vendía una parcela de terreno y una cuota indivisa de otra a don F. A. R. y a la sociedad «Rimini Asociados, S.L.».

En dicha escritura se expresa que el comprador don F. A. R. interviene por sí y, además, en nombre y representación de la referida sociedad compradora; respecto de la citada representación, que el representante «Interviene en virtud de escritura de poder especial y de uso exclusivo para la compra de las fincas objeto de esta escritura, otorgado por el Administrador de la sociedad Don Juan Lozano García, en Maspalomas, el día 15 de febrero de 2005, ante la Notario Doña Blanca Fátima Varela Barja, con el número 441 de protocolo, de la que me exhibe una copia