

## I. RESOLUCIONES COMENTADAS

# La cuota de participación en la propiedad horizontal

(Comentario a la R. de la Dirección General de 7 de junio de 1963)

JOSE LUIS ALVAREZ ALVAREZ

Notario de Madrid

1. La propiedad horizontal (P. H.) exige, de acuerdo con la ley de 1960, que a cada piso o local se le atribuya una cuota.

El artículo 8.º, 4.º, L. H. habla de "la cuota de participación que a cada uno (piso o local) corresponde en relación con el inmueble".

El artículo 3.º L. P. H. dice "que corresponde al dueño de cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio...

b) La copropiedad con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime."

El artículo 5.º dice que en el título se fijará "la cuota de participación que corresponde a cada piso o local", y señala a continuación la forma en que se debe fijar.

Otros diversos artículos: el 8.º, 9.º-5.ª, 10.º, 11.º, se refieren a las cuotas, pero no ya en forma especial, sino imponiendo su modificación en ciertos casos y señalando la forma en que debe hacerse.

El artículo 396 del C. c. no emplea en su nueva redacción la palabra cuota, únicamente dice que "los pisos o locales podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como...".

2. La R. de 7 de junio de 1963 resolvió un recurso en el que se ventilaba lo siguiente: la escritura de constitución en propiedad horizontal decía respecto de cada uno de los pisos en que se dividió la finca —tres viviendas y un local comercial— que "la cuota de su propietario en los elementos comunes del inmueble a los efectos del

artículo 396 del Código civil y 8 de la Ley Hipotecaria es de veinticinco enteros por ciento del valor total de aquéllos”.

Presentada la primera copia en el Registro número dos de los de Madrid, fué calificada con nota que decía: “Suspendida la inscripción del presente documento por la falta subsanable de no atribuirse en él a cada piso y al local número 1 la cuota de participación con relación al valor del edificio.”

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador y estimó totalmente correcta y suficiente la fijación de cuota realizada en la escritura, pero la Dirección General revocó el auto apelado y confirmó la nota del Registrador.

La Resolución consta de tres Considerandos, que vamos a examinar para centrar el problema y ver cuáles han sido las razones que hayan podido motivar ésta, ya a primera vista, sorprendente resolución.

3. El primer Considerando dice textualmente: “Considerando que el problema planteado en este recurso requiere esclarecer si en la escritura calificada, por la que se constituyó una finca urbana en régimen de P. H., al señalar las cuotas de participación en los elementos comunes del inmueble de cada uno de los titulares de los pisos y locales se cumple con lo dispuesto en el artículo tercero de la ley especial, según el cual la cuota se determinará con relación al valor total del inmueble y referido a centésimas.”

Este primer Considerando resume sólo el problema y lo plantea en muy pocas palabras, pero no da razones a favor de una u otra postura. Únicamente plantea la duda de si el señalamiento de las cuotas de participación en los elementos comunes del inmueble vulnera el artículo 3.º de la ley especial, de lo que parece deducirse que el problema está sólo en ese artículo y no en los demás que se refieren a la cuota.

4. El 2.º dice: “Considerando que en la denominada propiedad horizontal el artículo 396 del Código civil sanciona la coexistencia de una propiedad exclusiva del titular del piso o local y de un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute, que mediante la correspondiente cuota servirá de módulo para fijar la participación de los propietarios en las cargas y beneficios.”

Este segundo considerando sigue sin entrar aún en el problema. Contiene dos afirmaciones: una primera que la P. H. sanciona la coexistencia de una propiedad exclusiva del titular del piso o local y de un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes. Esta primera afirmación es una de las posturas más claramente tomadas por la ley de 1960; no sólo en la E. de Motivos, sino aún en el artículo 3.º de la Ley se reconoce expresamente.

Y otra segunda, que ese derecho de copropiedad, mediante la correspondiente cuota, servirá de módulo para fijar la participación de los propietarios en las cargas y beneficios.

Aquí ya se empieza a hablar, aunque sea de pasada, de la cuota.

Parece que, según la resolución, en este considerando la cuota se refiere al derecho de copropiedad, y que la función de la cuota es servir de módulo para fijar la participación de los propietarios en las cargas y beneficios.

De acuerdo con este considerando, parece que el fin de la cuota es servir para determinar la participación en cargas y beneficios. Cargas serán, principalmente, los gastos comunes; beneficios, el derecho al uso de los elementos comunes y la titularidad sobre esos mismos elementos cuando cambiaren de uso, casos de la destrucción del edificio y aparición del solar como valor, o de la negociabilidad de un elemento común accidental, por ejemplo, una planta o piso dejado como común y que se decide vender por unanimidad conforme al artículo 4.º

Con ello la resolución no ha hecho sino recoger lo que dice también el artículo 3.º “Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en los gastos y beneficios por razón de la comunidad.”

5. En el considerando tercero la resolución dice: “Considerando que advierte la exposición de motivos de la Ley especial que con el propósito de que la cuota no exprese sólo la participación en los elementos comunes, sino también pasivamente el módulo de cargas, se ha de determinar poniendo en relación el valor proporcional del piso y cuanto con él estuviere unido, con el valor total del inmueble, por lo que el artículo tercero dispone que a cada piso o local se atribuya una cuota de participación con relación al valor total del inmueble, exigencia que no puede reputarse cumplida en la escritura calificada, que se refiere en forma imprecisa al valor de los elementos comunes, acaso por no haber adaptado las fórmulas empleadas antes de la reforma a la modificación legal.”

En este considerando, cuyo examen detenido nos reservamos hacer luego, ya empieza a cojear la argumentación.

A primera vista se observa: 1.º Que el estilo es distinto de los dos anteriores, hasta el punto que no parecen ser obra de la misma persona. 2.º Que se utiliza no un argumento legal, sino tomado de la exposición de motivos. 3.º Que no se examina la regulación de la ley en conjunto, sino la letra de la exposición de motivos y del artículo 3.º de la ley. 4.º Que no se somete a rigurosa interpretación lo que el artículo 3.º quiere decir. 5.º Que es contradictorio en su argumentación con el considerando anterior. 6.º que las dos partes del considerando se unen con un “por lo que” que implica una relación de causa a efecto que no justifica la afirmación que sigue. 7.º Que, por último, sienta la afirmación de que la exigencia de que la cuota se fije en relación al total del inmueble no puede reputarse cumplida. 8.º Que carece absolutamente de sentido práctico o doctrinal.

6. Si se hubiera seguido el hilo de los dos primeros considerandos, no cabría duda que el valor lógico y ejemplar de la resolución hubiera sido mayor, y con ello su verdadero valor, pues no teniendo

la doctrina de la Dirección General la eficacia imperativa de la norma ni el carácter de doctrina legal a los efectos de la casación, no tiene más fuerza, salvo para los Registradores, que la que emana de la misma ejemplaridad de sus razonamientos.

Como dice Castán (*Derecho civil español, común y foral*, 7.<sup>a</sup> edición, tomo I, pág. 170): "en cuanto al valor normativo de las decisiones y doctrina de la Dirección de los Registros, por no emanar éstas del poder judicial del Estado, sino de un centro administrativo, no forman jurisprudencia en el sentido propio de la palabra, ni constituyen doctrina legal a los efectos del recurso de casación".

Si a una resolución de la Dirección General le falta, pues, el vigor intrínseco que viene de la fundamentación que al fallo dan sus considerandos, disrutará del prestigio ganado por tantas anteriores extraordinarias resoluciones, pero ella en sí no tiene valor ejemplar, y rompe esa línea de prestigio tan justamente lograda y que tan cuidadosamente se ha de conservar.

Como dice el mismo autor, "no por ello —por carecer de esa eficacia— dejan de tener gran autoridad e importancia". "En el terreno práctico y también en el científico, la doctrina del centro directivo tiene indudable valor para la interpretación del Derecho hipotecario y del Derecho civil, gozando de un prestigio y una autoridad unánimemente reconocidos."

Pero esa autoridad, fruto del patrimonio de prestigio que tiene la Dirección General, que es de lo que realmente vive la doctrina de ésta, no sirve sino para aumentar la eficacia de las resoluciones bien hechas e influir sobre la doctrina científica y la práctica, pero, naturalmente, no convierte a una resolución desacertada en norma, ni siquiera en ejemplo y guía para la práctica.

7. En un edificio en P. H. el dueño tiene: a) el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso. Es éste un derecho de propiedad normal; en cuanto se refiere a actos sobre su piso que no afecten a los demás, esta propiedad es tan ilimitada como lo puede ser la que se tiene sobre una casa completa. Si pudiera separarse radicalmente ese piso de todos los elementos comunes, sería un derecho de propiedad corriente; por ejemplo, en una casa de una planta con dos pisos, cabe el hacer una división que llamaríamos vertical, y si cada piso tiene entrada independiente, sería una forma de terminar la P. H.; de hecho, esto se hace con frecuencia en los pueblos. En cuanto a este derecho se refiere, no se necesita para nada la cuota. Si la cuota se fija no es por razón de él, sino por razón de la comunidad o copropiedad.

b) la copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

Como en otro lugar hemos dicho, el dueño de piso se encuentra en una situación de comunidad o concurrencia, física y legalmente imposible de evitar, entre tanto exista la pluralidad de titulares y la casa, que se refleja en la existencia de Juntas, acuerdos, etc. Prescindimos ahora de tratar el problema de la naturaleza jurídica de la P. H., pero

queremos indicar que aparte de la pura copropiedad existe esa situación de comunidad.

Pues bien, precisamente la ley, a continuación de hablar de la copropiedad, se refiere a la cuota. Para la copropiedad y comunidad sí que es imprescindible la cuota. Lo que pasa es que como el derecho exclusivo de propiedad y el de copropiedad van siempre juntos (Artículo 396, 2.º “Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa, de la que son anejo inseparable”), la cuota va referida al derecho del propietario de un piso, pero para lo que sirve no es para decir cómo ese piso es suyo, sino cuál es su parte en la copropiedad, en los beneficios y cargas, en lo común del inmueble, en la forma de tomar los acuerdos.

8. Entre los preceptos de la ley hay unos que dicen para lo que sirve la cuota y otros que indican cómo se debe determinar.

A. El artículo 3.º es el que más claramente se refiere a la utilidad de la cuota; “servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad”. Con este solo precepto bastaría. Dice bastante de para qué sirve la cuota: para fijar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

Dentro del término cargas están todas las obligaciones que hay que asumir por razón de la comunidad. El artículo 9.º, 5.ª, desarrolla o aplica esta idea al señalar entre las obligaciones de cada propietario la de “contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales”, y entre éstos cita a los de sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización.

Es decir que, como es de todos sabido, los gastos o cargas que se pueden individualizar no se satisfacen en proporción a la cuota, sino por el causante, de acuerdo con el principio que la misma L. de Motivos recoge, de que “se pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad”; la cuota actúa allí donde ya no es posible que actúe el derecho exclusivo de propiedad, como dice el artículo 3.º, “por razón de la comunidad”.

Dentro de los beneficios, por razón de la comunidad, está el uso de los servicios y elementos comunes. La cuota sirve para determinar la participación en esos elementos comunes, si bien en cuanto a su uso se hace, más que en relación a la cuota, en relación a la necesidad, pues usará más la escalera o el ascensor el de un piso ático interior y pequeño y con mucha familia, que el de un segundo grande, exterior y con poca familia, y, sin embargo, tendrá normalmente éste una cuota mucho mayor. Ni siquiera servicios como el portero, el agua caliente central o la calefacción se usan en relación con la cuota.

La cuota sirve para determinar la parte de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio (art. 396 C. c.), pero no propiamente sobre su uso. El propietario será titular de los elementos comunes en proporción a su cuota, y así, en el caso de destrucción, tendrá una par-

te en el solar en su precio proporcional a su cuota; en el caso de indemnización por un seguro general, cobrará una parte proporcional a su cuota; en el caso de venta del vuelo (art. 11), tendrá una parte del precio proporcional a su cuota; en el caso rarísimo de venta del edificio en conjunto, tendrá una parte en el precio proporcional a su cuota; en el caso de venta de un elemento común no sustancial que deja de serlo (v. gr.: portería, local almacén de carbón, garaje, etc.), tendrá una parte en el precio proporcional a su cuota.

Por tanto, la participación en los beneficios se refiere siempre a los elementos comunes, a la parte en copropiedad.

Sirve la cuota también para determinar el peso de su opinión en los acuerdos generales. Si consideramos el asistir a las Juntas y votar como beneficio y no como carga, el artículo 16 señala que las mayorías se forman sumando las cuotas.

Resumiendo, sirve por tanto la cuota para señalar la participación en las cargas y en los beneficios comunes, según el artículo 3.º

Sirve también para fijar las mayorías de las Juntas (art. 16).

Para determinar la parte que pertenece al propietario del piso en el inmueble, el artículo 8.º, 4.º, dice la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. Pero del inmueble en la parte a la que se extiende la copropiedad, que es, como dice el artículo 396, "un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute".

Hasta aquí lo que dice la ley de para qué sirve la cuota.

La E. de Motivos no cambia en absoluto esto. Afirma que no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales, se divide económicamente en fracciones o cuotas.

Esta afirmación de la E. de Motivos no se ha cristalizado en la ley, pero para el caso es lo mismo. A las utilidades de la cuota querría la E. de Motivos añadir una más: sirve para expresar el valor del piso en relación con el inmueble, que se divide, dice la exposición, así, económicamente, en fracciones o cuotas.

Esta última utilidad de la cuota es más que dudosa, pero a los efectos que aquí nos interesan, este punto no tiene demasiada importancia.

Digo que es más que dudosa porque en la realidad el valor del piso no depende en absoluto de la cuota. En el valor del piso influyen una serie de factores que no se relacionan para nada con la cuota. Si un piso está decorado con obras de arte que son inseparables de él, frescos en las paredes, etc., tendrá un valor muy superior, aunque su cuota sea igual que la del piso de enfrente. Es más, la misma ley, en su artículo 3.º, contradice ese propósito de la E. de Motivos al afirmar que "las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime". Es decir, reconoce: que la cuota no refleja el valor del piso, lo que nun-

ca se había dudado; que, por tanto, las cuotas lo que hacen es establecer la proporción en los gastos, en los beneficios y en los elementos comunes, y que, como afectan a todos, no pueden modificarse sin acuerdo unánime. Tan es esto así que, aun en los casos de segregación o división (art. 8.º) o edificación sobre el vuelo (art. 11), se necesita para modificar las cuotas acuerdo de la Junta.

La cuota lo que refleja es la proporción del piso en relación con el inmueble, pero no el valor intrínseco del piso, como se deduce del párrafo copiado. Esta idea, sobre la que volveremos, la expresa perfectamente el artículo 8.º, 4.º, cuando dice: "la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble".

Decíamos antes que además de que la utilidad de esa frase de la E. de Motivos es dudosa, no tiene demasiada importancia.

Y no la tiene, primero porque las afirmaciones de la E. de Motivos podrían servir para explicar o interpretar la ley, pero no tienen valor normativo en absoluto; y segundo, porque ahora que ya hemos señalado las utilidades de la cuota, podemos ver que esa utilidad la determina la ley independientemente de lo que diga la escritura de P. H.

Es decir, si la ley ha de tener algún sentido, es el de señalar para qué sirve la cuota. El constructor o constituyente en P. H. fijará las cuotas de acuerdo con las orientaciones de la ley que luego veremos, y, una vez fijadas, no tiene que añadir nada más; no tiene que decir para qué sirve la cuota, porque eso ya lo ha señalado la ley. Y la ley dice que sirve para fijar la participación en los beneficios y cargas por razón de la comunidad (art. 3.º), para determinar la parte de cada piso en el inmueble (art. 8.º, 4.ª, L. H.) y para formar las mayorías en las Juntas (art. 16). La E. de Motivos añade, sin que luego se recoja en la ley, que sirve para determinar el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido en el conjunto del inmueble.

Pero en todo caso la escritura no es preciso que diga la cuota, a efectos de beneficios y cargas, o la cuota que señala el valor del piso, o la cuota en los elementos comunes, o la cuota a los efectos de mayorías. Basta con que diga la cuota de participación es de tanto. Y una vez fijada y ya no por efecto de la escritura, sino de la ley, la cuota servirá para señalar esos beneficios y cargas, la parte en los elementos comunes y, si se quiere, el valor del piso en relación con el inmueble. Pero en todo caso lo único preciso es fijar la cuota y fijarla de acuerdo con las instrucciones de la ley. Fijada ésta, el título constitutivo es perfecto. Si se quiere añadir cualquiera de esas frases se podrá hacer, pero ello no cambia en absoluto ni su sentido ni su utilidad. Tanto será decir: la cuota a los efectos del artículo 396, como la cuota a los efectos de los elementos comunes, como la cuota a los efectos de beneficios y cargas, como la cuota a los efectos legales, como no decir nada o decirlo todo. Lo único que será indispensable es si se quiere modificar esos efectos de las cuotas, es decir, si se quiere establecer alguna excepción de la ley, y siempre que ésta la permita, regularla o disponerla expresamente. Este es el caso de que algunos servicios no se usen por todos los pisos (escalera, ascensor), o que la casa tenga

dos escaleras, o que la calefacción no se distribuya por cuotas, o no la tengan todos los pisos; en todos estos casos cabe, como hemos defendido en otro lugar, establecer normas especiales. Así ha sido siempre, lo exige la misma naturaleza de las cosas y lo permite el artículo 9.º, 5.ª, que ordena "contribuir a los gastos generales con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido".

9. B. En segundo lugar, la ley tiene otra serie de preceptos en los que señala la forma en que ha de fijarse la cuota.

La ley dice, 1.º, dónde se fija la cuota: en el mismo título de constitución (art. 5.º).

2.º, por quién: por el propietario único del edificio, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial (art. 5.º).

3.º, cuándo: al iniciar la venta por pisos del edificio (art. 5.º), o, en general, cuando deban pertenecer a distintos titulares.

4.º, qué factores se deben tener en cuenta: se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, lo cual es lógico, ya que la extensión es un factor importantísimo; su situación; su emplazamiento exterior o interior, factor que puede influir en su valor, y el uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes, que importa para fijar la cuota que ha de servir para señalar la parte de las cargas (artículo 5.º). Pero todos estos datos ya sabemos el valor que tienen; son puros consejos o recomendaciones o instrucciones para fijar la cuota.

5.º, en qué forma. Porque aun con todos estos datos, la cuota que es módulo o porcentaje debe serlo con relación a algo que es el todo, y esto lo dice en su artículo 3.º, la cuota se atribuirá con relación al valor total del inmueble y referida a centésimas. Es decir, que se divide idealmente un inmueble en 100 enteros y todas las cuotas han de arrojar esa suma, y que la cuota se fija con relación al valor total. Con ello se eliminan las antiguas cuotas por mil o por diez mil a aun por números más raros que a veces se establecían, unificando el sistema: se fija el denominador, que ha de ser siempre 100, y se señala que la cuota se pone en relación al total del valor del inmueble. Pero, naturalmente, no al valor real, sino al total valor, es decir, que lo único que se hace es señalar la forma en que debe hallarse la cuota para que la distribución de beneficios y cargas sea proporcional. (A este sentido es al que se debe referir el Registrador en su informe cuando habla de valor simbólico.)

El artículo 3.º no establece el valor del piso ni dice que la cuota sea el valor del piso, sino señala la forma en que ha de fijarse la cuota, en relación con el total del valor del inmueble, porque sólo así las cuotas serán proporcionadas entre sí y prorrateadas entre ellas los gastos resultarán la suma de las partes igual al todo.

El artículo 8.º, 4.ª, L. H. recoge la misma idea cuando dice que en la inscripción se reflejará "la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble". Porque si una cuota o

porcentaje lo ha de ser con relación a algo, ha de fijarse el algo, y ese es el inmueble total. La ley, después, unas veces habla de "inmueble", otras de "total valor del inmueble". Estaría mal fijada la cuota que no lo fuera en relación con el inmueble, pero lo que no es preciso, repito, es decir que se ha fijado en relación con el total valor del inmueble, sino fijarla.

Verdaderamente la cuota se fija en relación con el total valor del inmueble, pero sirve a los efectos de la comunidad, como hemos visto.

El porcentaje señalado no sirve para indicar la parte que al propietario de ese piso le corresponde en los otros pisos porque en ellos no le corresponde nada. Los otros pisos son, conforme al artículo 396 C. c. y 3.º de la ley especial, derecho singular y exclusivo de propiedad sobre espacios delimitados que corresponden a otras personas. El porcentaje o cuota sirve para determinar la parte que le corresponde en los elementos comunes, y eso, con la ley anterior y con la actual, y con cualquiera que reconozca en la P. H. partes de uso exclusivo —pisos o locales— y partes de uso común —elementos comunes—.

Hablar de que se tiene el X por 100 del inmueble es cierto sólo por abstracción, porque no se tiene el porcentaje de todo, sino el piso y una parte en los elementos comunes que representa el X por 100 de todo. Pero ese X por 100 se forma de parte propia y parte de una copropiedad, como claramente se deduce del artículo 3.º La cuota va referida al valor total del inmueble idealmente, pero realmente actúa sobre los elementos comunes, sobre los beneficios y cargas, en una palabra, sobre la parte común. El artículo 3.º incluye la cuota cuando habla de la copropiedad, y habla de que se obtiene un porcentaje en los beneficios y cargas, entre los cuales están los elementos comunes. En el lenguaje corriente, aun jurídico, se dice que se tiene un porcentaje en los elementos comunes y en los beneficios y cargas, o por transposición en el inmueble: efectivamente, se tiene, como dice la exposición de motivos, un porcentaje en el valor del inmueble porque la parte privativa más el porcentaje de la parte de copropiedad representa ese tanto por ciento del todo. No es que efectivamente sea el X por 100 del valor del inmueble, cosa que ni la misma exposición de motivos dice. Esta afirma que la cuota no sólo es la participación en los elementos comunes, sino que "expresa activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso". Es decir, que además de expresar activamente la parte en los elementos comunes, que eso no lo ha dejado de representar nunca, expresa, en cuanto módulo para cargas el valor proporcional del piso. Si se ven las frases "en cuanto módulo" y "proporcional", claramente se ve que lo que se quiere es que la cuota cumpla esa doble función, en la que tanto hemos insistido.

10. La afirmación siguiente de la E. de Motivos de que el edificio se subdivide no sólo física y jurídicamente en pisos y locales, sino también económicamente en fracciones o cuotas, es y ha sido en

un sentido siempre verdad; cada piso ha sido una fracción del edificio, y lo es también. Su valor no depende de verdad de la cuota, sino de mil coyunturas de mercado, y no resulta influido prácticamente por la cuota que se le ha fijado. Si la frase de la E. de Motivos la hubiera recogido la ley, lo que no ha hecho, sería posible afirmar que en relación con el todo la fracción valdría lo que su cuota, pero eso sólo tendría eficacia prácticamente en los negocios sobre el todo, que requieren unanimidad y no mayoría, puramente ideales. La venta del edificio en conjunto por todos los propietarios de acuerdo no se da jamás, y casi lo mismo sucede con la hipoteca del 218 R. H., que además es solidaria y no influyen las cuotas sobre el acreedor. Únicamente esa cuota importaría cuando recayera sobre el inmueble en el que no existieran partes privativas, y entonces sería ya solar y no inmueble, y en el fondo, por tanto, elemento común. La división económica en fracciones o cuotas, por tanto, no repercute sino en las relaciones jurídicas que se establecieran sobre la totalidad del edificio o sobre las partes del edificio que no son divisibles —elementos comunes—.

Discutir ahora la virtualidad de esa afirmación de la E. de Motivos sería un bizantinismo y, además, no serviría para aclarar la materia que nos hemos propuesto examinar, que es la resolución citada.

11. Después de este repaso de las normas legales sobre la cuota y de esa frase de la E. de Motivos sin reflejo en la ley, nos creemos ya en condiciones de examinar el asunto que nos ocupa.

Para ello vamos a seguir el siguiente sistema: primero, examinar la cláusula de la escritura que ha dado lugar a la nota; después, la nota misma; y, por último, la resolución.

12. La escritura ha cumplido todos los requisitos legales del título constitutivo, ha formado cuatro fincas —tres pisos y un local— y les ha asignado a cada uno un 25 por 100, y esto último lo ha hecho con esta frase: “la cuota de su propietario en los elementos comunes del inmueble, a los efectos del artículo 396 del C. c. y 8 de la L. H. es de 25 enteros por ciento del valor total de aquéllos”.

Tal cláusula no se opone:

1.º Al artículo 3.º de la ley de 1960, que ordena que se atribuya una cuota con relación al valor total del inmueble y referida a centésimas.

En efecto, la cuota se ha fijado en relación al valor total del inmueble y referida a centésimas. Si el valor total es 100, a cada piso le corresponden 25.

Ya se tiene la cuota de cada piso y ya puede servir como módulo para determinar la participación en beneficios y cargas.

Al fijar esa cuota el propietario no excluye cualquier efecto que la ley quiera atribuir a la cuota; servirá para contribuir a los gastos (art. 9.º), para formar las mayorías (art. 16), para determinar la parte en beneficios (art. 5.º) y hasta para, si la E. de Motivos tuviera

fuerza de obligar, determinar la fracción o cuota en la división económica del edificio. A todo ello no se opone la cláusula de la escritura. Todo ello es posible cualquiera que sea la forma en que se redacte una vez que se haya fijado la cuota, y se haya fijado precisamente como dice el artículo 3.º, "con relación al total del valor del inmueble" y "referida a centésimas".

La cláusula dice algo más que ya no era necesario, pero que no está mal dicho. Bastaba que hubiera dicho "la cuota de su propietario es del veinticinco por ciento" o "la cuota es del veinticinco por ciento" o "tiene este piso una cuota del veinticinco por ciento", porque por ninguna parte se exige una frase sacramental.

Pero añade, "en los elementos comunes del inmueble, a los efectos del artículo 396 del C. civil y 8 de la Ley Hipotecaria".

Todo ello es correcto porque:

a) la cuota en los elementos comunes es efectivamente la misma, el veinticinco por ciento; el apartado b) del artículo 3.º habla de la copropiedad de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes, y la cuota señala la participación en los beneficios por razón de la comunidad;

b) el derecho de copropiedad se tiene sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute (art. 396);

c) la cuota se señala a los efectos del artículo 396 del C. c., que es el precepto fundamental y que contiene la remisión a la ley especial;

d) y a los efectos del artículo 8 L. H., que ordena que se fije "la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble". Bastaría con esta última remisión si razonablemente hubiera cabido alguna vez la más mínima duda sobre el significado de la cláusula para que se desvaneciera esa duda. Porque no sólo ese 25 por 100 se tiene en los elementos comunes, sino que se fija a los efectos del artículo 396 C. c., que es lo mismo que decir a los efectos de lo que ordena la ley en relación con la P. H. en general, y a los efectos del artículo 8.º L. H., es decir, para que quede fijada la cuota que se debe inscribir en el Registro y para que surta los efectos que previene el artículo 8.º Por tanto, se expresa en esta forma que esa cuota es la que le corresponde al propietario del piso en relación con el inmueble. Es decir, no sólo no se excluye que esa cuota representa la participación del propietario en el inmueble, sino que se dice eso mismo por la remisión expresa al artículo 8.º L. H. El que además se añada que esa cuota recae también sobre los elementos comunes, no se opone a que se haya fijado en relación con el inmueble y que determine lo que corresponde en relación con éste, sino que con esa alusión se da un carácter más práctico y, si se quiere, explicativo, vulgarizador y, al mismo tiempo, más claro y exacto a la cuota, porque lo que el particular quiere es que le digan la parte que le corresponde en el solar, en el suelo, en los elementos comunes, y eso es lo que el Notario le dice añadiendo esa frase que en realidad no hace sino poner de relieve uno de los efectos que a la cuota atribuye la ley.

2.º No se opone tampoco a ninguno otro de los preceptos que se

refieren a la cuota; ni al 8 L. H., al que expresamente se remite; ni el artículo 5.º, puesto que fija en el título constitutivo la cuota de participación que corresponde a cada piso o local.

3.º La forma de expresión es, además, totalmente diáfana, no ofrece lugar a dudas, determina la cuota con precisión, no excluye la aplicación de ningún precepto legal, es perfectamente inteligible por los posibles adquirentes del piso, permite conocer *ab initio* cuáles son los derechos y obligaciones, beneficios y cargas inherentes a ese piso por razón de la comunidad. En una palabra, cumple todos los requisitos y fines para los que la cuota se fija.

4.º Su entrada en el Registro está amparada por el artículo 8.º L. H., que lo único que exige es que figure la cuota que a cada piso corresponde en relación con el inmueble.

5.º Que el Auto de la Audiencia Territorial afirmó que "era innecesaria la manifestación formal exigida relativa a referirse las mismas (cuotas) al valor total del inmueble".

Ya antes, con ocasión de otra resolución, la de 22 de octubre de 1962, que planteaba sensiblemente el mismo caso, el presidente de la Audiencia Territorial falló reconociendo la no necesidad de emplear la frase "con relación al valor total del inmueble". El fallo de la Dirección General no trató el asunto porque al no considerar con personalidad al Notario recurrente para interponer el recurso, evitó el entrar en el fondo.

13. La nota denegatoria de la inscripción que provocó el recurso, decía: "Suspendida la inscripción del precedente documento por la falta subsanable de no atribuirse en él a cada piso y al local número 1 la cuota de participación con relación al valor del inmueble."

Después de lo dicho, ya podemos ver claramente cuál es el defecto que se atribuye: que la cuota de participación no se fija con relación al valor del inmueble. Es decir, que no se recoge la letra del artículo 3.º de la Ley.

Pero en realidad, aunque no se recoge la letra, se cumple el artículo 3.º La cuota se fija con relación al inmueble total y en centésimas. La referencia al valor ya hemos visto el sentido que tiene; la cuota ha de referirse al total valor del inmueble, al inmueble total, considerado como ciento, pero no a su valor en el mercado ni a su valor en cambio, sino sencillamente a su valor total, como dice el mismo Registrador en su informe, a su valor simbólico. Es decir, que el valor del inmueble = 100, debe ser el denominador del quebrado, del que el numerador será la parte que se atribuye al piso, y así se forma la cuota de participación.

La cuota se ha fijado, pues, de acuerdo con el artículo 3.º sin duda de ninguna clase, pues todas ellas suman tanto como el inmueble total; la suma de sus valores es igual al valor total y va referida a centésimas. El hecho de que se haya señalado la cuota en los elementos comunes no es más que la aclaración, como hemos dicho, de que esa participación o cuota señala la parte que le corresponde al dueño de

cada piso en la copropiedad, que recae, como el mismo artículo 3.º dice, en los elementos, pertenencias y servicios comunes. Pero, como hemos señalado, el que esa cuota determine la copropiedad en los elementos comunes no excluye en absoluto que se haya fijado en relación al valor total del inmueble.

No entendemos qué otra cosa puede significar en relación con el total valor del inmueble. Como hemos visto, no significa en absoluto que haya que referirse al valor previo del inmueble, sino que el piso representa una cuota o fracción, una parte económica, como dice la E. de Motivos, del total valor del inmueble, del inmueble total, del inmueble tomado en su conjunto, en su totalidad, en su integridad. Y esa está perfectamente determinada con la cuota fijada que indica que la casa queda dividida, además de física y jurídicamente en cuatro líneas, económicamente en cuatro fracciones de valor; y la cuota fijada señala cuál es esa fracción, un 25 por 100 cada una en relación con los 100 que es el inmueble.

No vemos por ninguna parte la falta ni el defecto, ni la oscuridad ni la insuficiencia ni, mucho menos, la infracción legal.

Pensemos por un momento en que la cláusula escrituraria hubiera dicho "la cuota con relación al total valor del inmueble es de veinticinco enteros por ciento a los efectos del artículo 396 del Código civil y 8 de la Ley Hipotecaria".

La situación sería exactamente la misma. La cuota se habría fijado siguiendo el mismo procedimiento que en el caso que nos ocupa y los efectos y utilidad de esa cuota serían exactamente los mismos.

De los Resultandos, parece que el Registrador entiende que al fijarse como se ha hecho la cuota, queda indeterminada la participación en los gastos, porque conforme al artículo 396 hay dos proporciones distintas que pueden coincidir o no. Pero ese artículo 396 que cita, es el derogado anterior, en el que, efectivamente, se decía que "las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y, salvo pacto, se presumen iguales" y "los gastos serán satisfechos también salvo pacto, a prorrata por todos los interesados según el valor de su parte privativa". Hoy, el artículo 396 no dice nada de eso y, por tanto, no se puede argumentar con aquel texto hoy inoperante, y cuya cita no puede arrojar la más mínima luz.

El artículo 3.º, en cambio, reconoce que dicha cuota determina la participación en beneficios y cargas y, por tanto, fijada la cuota a los efectos del artículo 396 C. c. y el artículo 8 L. H., es decir, a efectos civiles y registrales, esa cuota determina la participación en gastos automáticamente, sin que ello obste la regla 5.ª del artículo 9.º, que deja a salvo lo especialmente establecido. Con ello se abre la puerta para esos casos especiales de distinta forma de uso de los servicios que requieren un señalamiento de una forma de pago especial y en proporción distinta, lo que no impide, como todos estamos hartos de saber, que fijada la cuota, si no se hace ninguna aclaración, es en esa proporción en la que se tienen que pagar los gastos y cargas.

14. No nos queda ya entonces otra forma de entender la nota y la resolución que pensando que lo que se quiere decir en ambas es que al fijar la cuota hay que decir textualmente que se fija en relación al valor del inmueble; es decir, que para que la cuota esté bien fijada es preciso que en todas las escrituras se copie esa frase del artículo 3.º de la Ley.

Si tal es lo que quiere decir la nota y la resolución cuando dice que "el artículo tercero dispone que a cada piso o local se atribuya un cuota de participación con relación al total del valor del inmueble, exigencia que no puede reputarse cumplida en la escritura calificada", la posición de ambas es absolutamente insostenible.

15. El Derecho ha llegado, tras una evolución que terminó hace muchos siglos, a la eliminación de las frases sacramentales. En un período primitivo, éstas eran precisas para fijar la voluntad, y sobre ésta preponderaba la forma. Se trataba de fórmulas mágicas que sujetaban a las personas, y sólo interviniendo ellas era posible lograr los efectos apetecidos. Todo ello fué desapareciendo. Ni en los actos más formales y solemnes, el testamento, por ejemplo, se exigen ya frases sacramentales. No digamos ya en los contratos. Hace ya más de seiscientos años que el O. de Alcalá reconoció que de "cualquier forma que un hombre quiera obligarse, queda obligado". El texto del Ordenamiento decía "mas que sea valedera la obligación o el contrato que fueren fechos en cualquier manera que parezca que alguno se quiso obligar a otro, e facer contracto con él", y en la Novísima Recopilación dice "mandamos que todavía vala la dicha obligación y contrato que fuere hecho en qualquier manera que parezca que uno se quiso obligar a otro". Los Tribunales interpretan las leyes y los contratos de acuerdo con el sentido, con la intención, con la voluntad que encierran. El artículo 1.281 del C. civil dice: "Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieron contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas", y el 675, en forma aún más rigurosa, "Toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fué otra la voluntad del testador. En caso de duda se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador según el tenor del mismo testamento. El testador no puede prohibir que se impugne el testamento en los casos en que haya nulidad declarada por la Ley." Si tal es el criterio de interpretación de las leyes —que revisten una indudable objetividad—, cuál no será el de los contratos y documentos, que son una creación subjetiva y cristalizan, reflejan o fijan la voluntad de su autor.

Si la fórmula o frase cumple con la ley y hace claro o patente para todos qué es lo que su autor quiso decir, no se necesita más. Exigir fórmulas rituales a estas alturas, sería tanto como pretender volver a las XII Tablas.

Este es el elemento más sorprendente de la resolución, y el que hace que a primera vista no sea inteligible, ni para un profano ni para un estudioso del Derecho. Si se fija la cuota en relación al valor del inmueble, si se dice que es un 25 por 100, si es a todos los efectos civiles e hipotecarios, si la ley señala para qué debe tenerse en cuenta esa cuota, ¿qué es lo que falta? ¿qué es lo que se discute?

Si el piso o su titular tiene perfectamente determinada su propiedad exclusiva, su, su parte en la copropiedad, sus beneficios, sus cargas, sus obligaciones y sus derechos. Si los demás copropietarios también lo conocen. Si, en una palabra, está perfectamente determinada su posición jurídica de titular o coparticipe en la P. H. y ésta funciona correctamente, ¿qué es lo que se discute?, ¿por qué se rechaza la inscripción de esa escritura que puede surtir todos sus efectos?

Si no hay infracción legal, ni imprecisión, ni perjuicio de tercero, ni oscuridad en los libros registrales, ¿en base a qué se puede negar la inscripción?

Si es en base a la falta de una frase que se considera sacramental, la conclusión se califica por sí misma. Y de la resolución no puede sacarse otra conclusión sino que a la escritura le falta precisamente eso, contener la frase de que la cuota es "con relación al total del valor del inmueble".

A pesar de lo evidente que es esta conclusión, al analizar el considerando tercero no nos atreveríamos a suponer que el firmante de la resolución amparara semejante criterio si no fuera por el origen y antecedentes del problema.

16. Desde hace cierto tiempo, se han venido planteando recursos ante la Dirección General que tienen todos el mismo carácter. La misma fuente: el criterio de un Registro y el mismo estilo: la exigencia de fórmulas sacramentales.

En los recursos resueltos por las RR. de 13 y 18 de junio y 9 de octubre de 1962 se exigía por el Registro que se hiciera constar la palabra "explicita" unida a la condición resolutoria pactada, sin que fuera bastante con que se redactara claramente la condición resolutoria, e incluso que se la llamara expresa. Naturalmente, en todos ellos se reconoce que, "cualesquiera que sean los términos gramaticales empleados en la redacción de la cláusula de aplazamiento de pago del precio, siempre que resulte inequívocamente la voluntad de las partes de configurar el impago como condición resolutoria, podrá inscribirse...".

En los recursos resueltos por las RR. de 1 y 2 de marzo de 1963 se decía por la nota calificatoria que no bastaba que los bienes inmuebles gananciales sean enajenados por marido y mujer, sino que debe decirse que el marido vende y la mujer lo consiente, es decir, que no bastaba con la concurrencia de ambos cónyuges y la manifestación de que venden, y la conformidad en ello, y la percepción del precio, y la ratificación del acto ante Notario, sino que si no se empleaban esas palabras mágicas, el acto no podía ingresar en el Registro. El

acto, que era válido ante la Ley, ante los Tribunales, plenamente claro, querido por dos personas capaces, desarrollado y calificado por el Notario autorizante, con plenos efectos sustantivos, entendido por la generalidad de las gentes, por la sociedad, no servía para reflejarse en el Registro, que no es sino una institución que tiende a hacer pública y cognoscible la realidad jurídica. Asimismo, en estos casos, la Dirección General desechó el criterio formalista que mantenía el mismo Registrador, y afirmó que "cualquiera que sea la tesis sustentada (respecto a la naturaleza del consentimiento que debe prestar la mujer), bien se trate de un denominado negocio de asentimiento, bien de un auténtico consentimiento necesario para el acto dispositivo, es lo cierto que en la escritura calificada se cumple la exigencia, incluso con exceso, pues traduce que ambos cónyuges están de acuerdo en la realización de la venta de la finca.... por lo que no puede sostenerse, como afirma la nota calificadora, que no aparece prestado el consentimiento de la mujer".

17. La contradicción de tal criterio formalista con los fines de la institución a la que precisamente parecía querer defender, era patente.

No dudamos que el uso de fórmulas sacramentales y de palabras y frases acuñadas facilita la labor del funcionario calificador de la inscripción registral. Pero perjudica claramente la importancia y función del Registro y transforma el Derecho en algo distinto de la ciencia de lo justo; lo convierte en el arte de las fórmulas. Y de otra parte, también nos parece que hace innecesario, o por lo menos no tan necesario, que el funcionario calificador sea un jurista; bastará con un cotejador de fórmulas rituales, y tal vez con el tiempo cumpliría impecablemente ese cometido un cerebro electrónico que constate si han sido escritas todas las frases y palabras sacramentales exigidas para que el documento pueda inscribirse.

Aplicando tal criterio formalista o, más aún que formalista, literalista, ni se aplica ni se interpreta la Ley, sino que se retrocede cientos de años en la interpretación y en el desarrollo de la doctrina jurídica. Ya las Partidas (I-1, 13) dijeron que "el saber de las leyes no está solamente en aprender a decorar las letras dellas, más el verdadero entendimiento dellas", y Gregorio López en su glosa afirmó que "scientia consistit in medulla rationis non in cortice scriptarum", y a un órgano como la Dirección General debería corresponder dar una interpretación adecuada a la época en que vivimos desde hace seiscientos años, a las necesidades de la práctica, a las enseñanzas de la doctrina y concordante con el criterio de los Tribunales españoles y de todo el mundo al aplicar las leyes.

Ya hemos visto qué es lo que dice el maestro Castán respecto al valor de las resoluciones de la Dirección General. La única forma de que esas resoluciones mantengan esa autoridad e importancia como la han mantenido durante tanto tiempo, es que se impongan por la fuerza y ejemplaridad de sus razonamientos, no por el valor decisorio de declarar una cláusula inscribible o no, valor decisorio que sólo obliga

a los Registradores y que podría llevar hasta a que un asunto se plantease ante los Tribunales civiles y fallado por éstos en sentido contrario a la resolución tuviera que acatarse el fallo por la Dirección General.

En las resoluciones hay que distinguir entre el mando de estas resoluciones ("son obligatorias para los Registradores") y su autoridad (cuando dice que gozan "de un prestigio y una autoridad unánimemente reconocidas").

En este último aspecto el prestigio de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado fué conquistado por las grandes figuras del Cuerpo de Letrados de esa Dirección, y muy especialmente por la de don Jerónimo González, de quien José Luis Díez Pastor ha escrito que (R. D. P. 1.946, p. 805) llegó a ser un oráculo en el Ministerio de Justicia y que (loc. cit., p. 802) alcanzó "casi al final de su vida a conquistar autoridad y prestigio ilimitado".

Esa misma opinión la comparte Rafael Núñez Lagos ("Don Jerónimo", semblanza del vol. II de los "Estudios...", de don Jerónimo González, pág. 14): "La jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado —desde 1907 hasta 1946, salvo el período republicano— y la del Tribunal Supremo —desde 1931 a 1936— han estado directa y personalmente influidos por don Jerónimo. Aquel hombre que en la discusión amontonaba problemáticas, y una pregunta engendraba otra por afinidad o rebote, solucionó trascendentales cuestiones jurídicas en sus resoluciones o en sus fallos, y en las páginas de la "Colección Legislativa" dejó una cantera inagotable para todo jurista español."

Don Jerónimo González y sus doctos compañeros de Cuerpo conquistaron hace años el prestigio y la autoridad de las resoluciones de la Dirección. Los directores de entonces, discretamente, apoyaron con su mando aquella autoridad.

18. La D. G. en todos esos recursos que pretendan introducir un olvidado criterio formalista, falló, hemos visto, como era natural, de la única manera que podía hacerlo: reconociendo que da igual decir "expresa" que "explícita" cuando se califica a la condición resolutoria; y que es perfectamente válido el acto dispositivo otorgado por marido y mujer, cualesquiera que sean las palabras que se hayan empleado, pues lo único a tener en cuenta es la intervención y voluntad de los dos, su concurrencia al acto y que ha quedado cumplido el fin que la Ley pretendía, que era el evitar el perjuicio del interés jurídicamente digno de protección, que conforme a la Ley ambos tienen cuando se trata de la venta de un bien inmueble ganancial.

Y en una resolución posterior todavía, de 9 de julio de 1963, en recurso interpuesto por otro Notario de Madrid contra una calificación del mismo Registrador se dice aún más explícitamente que "se debe reiterar la doctrina y declarar cumplida la exigencia del artículo 1.413 del Código civil cuando en la escritura comparecen ambos cónyuges para hipotecar una finca ganancial adquirida por ellos con anteriori-

dad, pues aunque hubiera sido suficiente que el acto lo realizase el marido con el consentimiento de la mujer, es indudable que en el título se exterioriza la voluntad concorde de los otorgantes para constituir el gravámen”.

Es decir, se reconoce claramente y como argumento definitivo que lo que prevalece es la voluntad de los otorgantes, la intención claramente manifestada cualquiera que sean las palabras empleadas.

Pero este sano criterio es el que parece haberse quebrado con la resolución que ahora comentamos.

19. Veamos ya, después de toda esta exposición en la que el problema creemos que ha quedado examinado suficientemente, clara la suficiencia de la escritura y visible la exigencia injustificada de la nota denegatoria, ese tercer considerando, cuyo examen habíamos prometido al principio, y en el que está la fuente del criticado fallo, ya que ni el primero ni el segundo justifican en absoluto esa resolución.

Cuando después de haber examinado los dos primeros considerandos, en los que no hay ni un solo razonamiento que pueda abonar el fallo que sigue, entrábamos en el análisis crítico del tercer considerando, decíamos:

20. Que se observa un distinto estilo entre los dos primeros y el tercero. El primero centra el problema y se refiere al artículo 3.º de la Ley especial; el segundo reconoce el doble aspecto que existe en toda titularidad sobre P. H., y el tercero, con menos pulcritud de lenguaje, olvidando los dos anteriores considerandos y sin basarse en ellos para nada, por lo que propiamente podría haber prescindido la resolución de ellos sin que hubiera cambiado en absoluto, emite la opinión de insuficiencia de la cláusula por el solo argumento del artículo 3.º interpretado por el E. de Motivos, al que no se ha aludido en el primero, y sin tener en cuenta ese doble carácter de la P. H.

El considerando tercero, además, prescindiendo de la posible contradicción con el segundo, que luego veremos, hace inútiles los dos anteriores porque no sigue el hilo de razonamiento que pudiera desprenderse de ellos, porque no acumula argumentos con los dos anteriores para desembocar en un fallo que es el efecto normal de una resolución con varios considerandos y porque, sobre todo, es suficiente en sí; es decir, encierra el planteamiento del problema, la mención del artículo pretendidamente conculcado, la razón por la que se entiende así y la estimación de que la escritura no cumple la exigencia legal, además de esa suposición aludida que ya no tiene la más mínima razón de ser. En realidad, con este considerando bastaba y sobraba para justificar el fallo, y los otros dos no pintan absolutamente nada; se han quedado como colgados y sin terminar. La entrada del tercero inicia de nuevo la argumentación, no la recoge donde el anterior la había dejado, y conduce a un fallo que no se podía esperar de la lectura de los dos primeros.

21. El argumento utilizado es uno solo y se basa en la E. de Motivos, mucho más que en la Ley.

El procedimiento seguido es este: se interpreta una frase de la E. de Motivos, y con esa interpretación se explica, uniéndolo con una conjunción adverbial, "por lo que", lo que se cree que debe querer decir el artículo 3.º

Pero:

a) La E. de Motivos no se copia, sino que se parafrasea.

b) El que la cuota exprese la participación en los elementos comunes, sin excluir pasivamente el ser módulo para cargas, no implica que no se haya cumplido el artículo 3.º

c) El que la cuota se determine poniendo en relación el valor del piso con el valor total del inmueble no debe significar sino que la cuota represente una parte alícuota del total del inmueble. En efecto, esta frase no se puede tomar al pie de la letra, como ya hemos visto, porque la cuota no es la relación del valor real del piso a valor real del edificio. Lo excluye la repetida frase del artículo 3.º de la ley, que dice que "Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime". El mismo Registrador que califica reconoce que no se impone en el artículo 3.º una valoración real, sino puramente simbólica, lo cual no puede entenderse sino como que esa valoración porporcional no es con referencia al valor real, sino que lo único preciso es que se haga con referencia a ciento, como explica el mismo párrafo de la ley. Es decir, que sea con referencia a la totalidad del edificio y no a una parte.

Por ello se equivoca ese tercer considerando cuando dice que la cuota se ha de determinar poniendo en relación el valor proporcional del piso y cuanto con él estuviere unido, con el valor total del inmueble, atribuyendo tal frase a la E. de Motivos, que indudablemente tampoco tiene una redacción muy feliz, pero que, desde luego, como veremos, no llega a decir eso.

Cada piso tendrá una cuota de copropiedad en los elementos comunes del inmueble, y al mismo tiempo esa cuota servirá como módulo para determinar la participación en beneficios y cargas por razón de la comunidad, por lo que debe fijarse en relación con el total del valor del inmueble, pero esa cuota sólo por pura casualidad podrá ser alguna vez proporcional al valor del piso y cuanto con él estuviere unido en relación con el valor del inmueble, ya que si bien fijada en relación con el total del valor del inmueble se ha de fijar teniendo en cuenta los datos que señala el artículo 5.º: extensión, situación, emplazamiento y el uso que se presume va a efectuar de los servicios comunes.

22. En la argumentación del considerando se da una importancia a la letra del artículo 3.º, y más aún a la de la E. de M., exagerada. Sobre todo, la palabra "valor" parece que ha obsesionado, primero, al Registrador, y luego, al firmante de la resolución. La cuota no tiene otra finalidad que servir de módulo para señalar la participación del propietario del piso en lo que puede participar: en los elementos

comunes, en los beneficios y cargas también por razón de la comunidad, pero no en los pisos de los demás, ni en la parte, por tanto, del edificio que es privativa, sino en la parte que es común ahora y en la que puede ser común en el futuro, pero nunca en la exclusiva y particular. Esto es prácticamente así porque no puede ser de otra manera, y por eso esta en lo cierto la escritura calificada y es más perfecta técnicamente que la E. de Motivos, que quiere llegar a donde no puede con la realidad de la P. H. en la mano. La ley, más ponderada ya, no habló de esa división económica en fracciones o cuotas, sino que se quedó en la fijación de la cuota centesimal y con referencia al total del inmueble, lo cual sí es correcto; es decir, se quedó en lo que el Registrador llama valoración simbólica.

El Notario autorizante, cuya ciencia jurídica está fuera de toda duda, pues figura entre nuestros primeros civilistas, afinó su cláusula respetando al mismo tiempo la esencia de la P. H. y la ley; la esencia de la P. H. refiriéndose a que esa cuota determina la parte en los elementos comunes, lo cual reconoce el artículo 3.º de la ley, sanciona el considerando 2.º y admite el 3.º, que dice que la cuota expresa no sólo la participación en los elementos comunes; luego aunque expresa más cosas, expresa primero eso; y la ley en cuanto se remite a la legislación hipotecaria y civil a los dos preceptos fundamentales, y a los efectos de dichas legislaciones —a todos, naturalmente, sin exclusión de ninguno—, fija la cuota en centésimas y con referencia al valor simbólico total del inmueble, de ciento.

23. Que el referido considerando no ha sometido a examen el artículo 3.º ni en sí mismo ni en relación con los demás preceptos de la ley. Visto, como evidentemente no debería desconocer el firmante de la resolución, y como no desconoce el Registrador en su informe, que no se habla de valor en sentido propio, pues la cuota no varía, como dice el artículo 3.º, con el aumento o disminución de valor del piso, sino por acuerdo unánime, parecía evidente plantearse el problema de qué quería decir y qué quería obtener el artículo 3.º

El mandato de esta Resolución pretende apoyarse en el artículo 3.º de la Ley; pero ese artículo, al regular el régimen de P. H., distingue sus elementos en singulares y comunes cuando expresa que:

“En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código civil, corresponde al dueño de cada piso o local:

- a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos o instalaciones de toda clase...
- b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias o servicios comunes.”

Si se tiene en cuenta esto, si se examina la realidad de la P. H. y el sentido y el valor que no sólo los demás preceptos de la ley (5.º, artículo 396, 9.º, 16), sino el mismo artículo 3.º en su párrafo siguiente atribuyen a la cuota, no habrá más remedio que intentar buscar el sentido concordante que la frase “total del valor del inmueble” pueda

tener para que adquiriera sentido práctico, concuerde con la realidad y con las demás normas legales. Eso, indudablemente es lo que debería haber hecho la resolución y lo que absolutamente se echa de menos en ella, sobre todo en el tercer considerando, pues los dos primeros eran un correcto arranque para examinar el problema.

A la frase "total del valor del inmueble" pueden encontrársele las siguientes interpretaciones:

1.<sup>a</sup> La rechazada por el mismo Registrador en su informe de que haya que fijarse la cuota estableciendo una relación entre el valor o precio real del piso y el valor total del inmueble. Va contra el artículo 5.<sup>o</sup>, que al señalar la forma de fijar la cuota no sólo no establece ese criterio, sino que impone otros que aplicados han de dar resultados radicalmente distintos, sobre todo al recomendar tener en cuenta "el uso que racionalmente se presume que va a efectuarse de los servicios o usos comunes". Y contra el mismo artículo 3.<sup>o</sup>, que dice que las mejoras o menoscabos que naturalmente influyen sobre el valor del piso no influyen ni modifican la cuota. Como no cabe admitir que el legislador en dos artículos casi consecutivos, y aun dentro del mismo artículo, se contradiga, es evidente que no puede ser esta la interpretación correcta de la ley.

Esta es precisamente la que parece imponer el tercer considerando al explicar el artículo 3.<sup>o</sup> por esa interpretación que hace de la exposición de motivos. La cita o parafraseo que hace no es correcta, porque la E. de Motivos no dice lo que la resolución pretende que diga; ésta afirma que "la cuota se ha de determinar poniendo en relación el valor proporcional del piso y cuanto con él estuviere unido, con el valor total del inmueble", mientras que la E. de Motivos lo que dice es que la cuota representa no sólo la participación en los elementos comunes, que sería desde el punto de vista activo el valor proporcional del piso en relación con el conjunto del inmueble, sino también pasivamente el valor en relación con el conjunto para que sirva de módulo para cargas. Es decir, lo que la E. de Motivos quiere poner de relieve es esa doble función activa y pasiva de la cuota, pero no dice jamás que la cuota sea una relación de valor del edificio a piso, sino un módulo para determinar lo que el piso representa en el conjunto, tanto activamente, en cuanto al disfrute de lo común —edificio menos lo exclusivo, que son los otros pisos—, como pasivamente, en cuanto contribución a las cargas. Entendida la exposición de motivos adecuadamente, no está en contradicción con la ley ni con el artículo 3.<sup>o</sup>, que distingue el derecho singular y exclusivo de la copropiedad, al tratar de la cual habla de la cuota, ni con el párrafo que dice que ésta se fija en relación al valor total del inmueble, cuyo sentido hemos explicado sobradamente, ni con el artículo 5.<sup>o</sup>, que señala otros criterios para fijar la cuota. Pero es que aunque la interpretación que la resolución da a la E. de Motivos fuera correcta, que no lo es, no sería nunca argumento bastante, pues al no haberse articulado tal propósito debe prevalecer la interpretación sistemática, lógica y práctica de los preceptos de la ley sobre una frase de la E. de M. que se habría que-

dado en una opinión, un deseo o un ideal de su redactor o, mejor aún, en una expresión poco feliz del doble carácter de la cuota modificando los párrafos 2.º y 3.º del antiguo artículo 396 C. c., cuyo doble carácter sí se ha recogido en la ley.

2.º La de que es preciso reflejar siempre que la cuota se fija en relación al total del valor del inmueble, porque lo que el artículo 3.º lo que quiere es imponer una frase como ritual o fija sin la que la cuota, aunque se haya fijado efectivamente como una parte del todo, podrá surtir todos sus efectos excepto los de ingresar en el Registro, porque es obvio que a todos los demás efectos la cláusula es correctísima.

Tal interpretación es inadmisibile y cae por su peso sólo con enunciarla. El legislador es hombre de su época y sigue los criterios de ella; si quisiera introducir algo tan extraño como una frase sacramental en un negocio jurídico patrimonial, y ni siquiera traslativo, como es el de constitución en P. H., lo hubiera dicho claramente; y si tuviera tal carácter no sería en la norma sustantiva (ley especial), sino en la norma adjetiva (art. 8.º L. H.) donde lo habría impuesto; y en éste muy claramente el legislador dice que en la inscripción se reflejará "la cuota que a cada piso corresponde en relación con el inmueble". es decir, no repite la comentada frase, sino la idea de que la cuota hace referencia como una parte al todo.

3.º La de que la expresión "con relación al total del valor del inmueble" es una expresión elíptica o abreviada que resume "con relación al total valor de los restantes elementos, pertenencias o servicios comunes" del inmueble, es decir, no privativos, "necesarios para su adecuado uso y disfrute".

Son frecuentes en todas las leyes, y de modo concreto lo es en el Código civil, el uso de expresiones abreviadas en los párrafos y epígrafes sucesivos después de su primera expresión completa y detallada. Se trata de una de las muchas formas de economía legislativa. Economía de palabras partiendo de que la ley es interpretada por un jurista, es decir, por un buen entendedor de las normas. Veamos sólo dos ejemplos tomados del propio Código:

El artículo 808 C. c. refiere la mejora a los hijos y descendientes legítimos; sin embargo, ninguno de los artículos 823 y siguientes, que regulan las mejoras, vuelve a emplear el adjetivo "legítimos" detrás de los sustantivos hijos y descendientes. Igual sucede al regular la sucesión "ab intestato": el artículo 931 habla de los "hijos legítimos" y sus "descendientes", mientras los artículos 932, 933 y 934 dicen "hijos, nietos" y "descendientes" sin añadir el calificativo de "legítimos".

Los artículos 939 y siguientes regulan la sucesión intestada a favor de "los hijos naturales legalmente reconocidos y los legitimados por concesión real"; pues bien: el artículo 939 emplea completas estas dos expresiones, y, en cambio, los artículos 940 y 942 dicen sólo "hijos naturales o legitimados"; los artículos 841 a 945, "hijo natural o legitimado", y el 944, "hijo natural reconocido o legitimado".

Nada tiene, pues, de anormal, dentro de la economía terminológica

legislativa, que la expresión "con relación al total del valor del inmueble sea expresión abreviada o elíptica de con relación al total valor de los elementos, pertenencias o servicios no privativos del inmueble necesarios para su adecuado uso y disfrute". Es decir, que la expresión del artículo 3.º, letra b) está abreviada en el párrafo siguiente.

Es más, en una interpretación rigurosa, el artículo 3.º b, párrafo 2.º, al hablar "del valor total del inmueble" lo hace dentro del párrafo o parte en el que se refiere a lo que queda de la finca primitiva después de constituir como fincas independientes los diversos pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente. Es decir, frente a esos "pisos y locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal", distingue el "inmueble en conjunto", finca originaria o matriz que no desaparece aunque de ella se extraiga todo lo privativo, sino que integra todo lo común excluido lo privativo, y es "el inmueble", "la raíz", por antonomasia, pues lo demás sólo es en dependencia respecto de él.

Esta interpretación es rígidamente literal, pero en armonía con la naturaleza de las cosas, que, por ello, no incide en ninguna consecuencia que repugne al buen sentido y, con la cual, "valor total del inmueble" se identifica plenamente con "valor total de sus elementos comunes".

Esta interpretación ya es perfectamente admisible. La cuota se fija en relación al total valor del inmueble que interesa a los efectos de la comunidad, no tanto en relación con el valor de los otros pisos, sino en relación con todo el inmueble común, que es fundamentalmente los elementos comunes de que habla el artículo 396, con lo cual se consigue para la cuota ese doble carácter que la ley y la E. de M. quieren de parte en los elementos comunes activamente, y pasivamente, módulo para el reparto de cargas. Al mismo tiempo, teniendo en cuenta los criterios del artículo 5.º, esa cuota sirve aún para el caso de desaparición de las partes privativas; v. gr.: destrucción o venta conjunta, pues en este caso lo que se ha producido es un ensanchamiento o expansión de la copropiedad, y la cuota sirve, asimismo, para fijar la parte en ese nuevo elemento común: solar, cantidad, etc., de forma perfecta, de modo que excepcionalmente la cuota ha servido también para determinar la fracción económica de cada titular, pero siempre sobre la copropiedad, nunca sobre la propiedad exclusiva de los demás, que para ésta la cuota es absolutamente inoperante.

4.ª Por último, existe otra explicación, que es la más sencilla y la que se adapta perfectamente no sólo al espíritu de la ley y a una interpretación conjunta de todos sus artículos, sino aún perfectamente a la letra de la repetida frase del artículo 3.º.

Este, al decir que a cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas, señala la forma aritmética en que se debe fijar la cuota.

Junto con el artículo 5.º, señala la forma en que debe señalarse aquélla.

Después de ponderar los factores que deben influir en el *quan-*

tum de la cuota, dice el elemento con el que se debe poner en relación, el inmueble total y la forma en que debe expresarse esa relación. En este sentido, el Registrador habla de valoración simbólica. Más que simbólica, deberíamos decir aritmética (ya sabemos que, según ésta, los números son símbolos).

De ninguna forma hay que hallar el valor del inmueble. Viene dado siempre. Su valor es cien, y de él la cuota no es sino la parte proporcional, en centésimas, que sirve como módulo para repartir beneficios y cargas por razón de la comunidad. Lo dice el mismo artículo 3.º y en la frase siguiente.

Todo lo que sea buscar extrañas interpretaciones formalistas es querer complicar las cosas, y no mejor técnica, sino interpretación conceptualista alejada del fin de la ley, y malamente literalista, pues ni siquiera ésta impone la consecuencia que saca la resolución.

Todos los que hemos hecho alguna constitución o división de una casa en P. H., y nadie como los Notarios, en cuanto a experiencia en ese punto, sabemos que jamás hay intervención de valores, que la cuota no intenta representar el valor de la propiedad exclusiva del piso, sino la parte que a ese piso debe corresponderle en los elementos comunes y en las cargas, y el día de mañana en el solar, que es elemento común asimismo. Y que se toman los datos del artículo 5.º y se barajan para que la cuota sea justa en su doble carácter de parte representativa de la copropiedad y módulo para la contribución en los gastos, y que, una vez hallada la relación entre los pisos, se reducen a centésimas en relación al valor total del inmueble que es cien. Y que sí, a pesar del deseo de la ley, existe algún uso muy desigual de un servicio, o si éste no se aplica a todos los pisos, se señala una norma especial para sufragar los gastos causados por éste.

Y fijada así, la cuota es correcta y ha quedado cumplida la norma del artículo 3.º, pues se ha fijado, como éste dice. No hay necesidad de arrastrar frases más o menos litúrgicas que no conducen a nada en las escrituras, que vendrían a ser así esos documentos cabalísticos que empezaron a dejar de ser ya en el siglo xv y xvi y dejaron de ser definitivamente con la entrada en vigor de la L. H. (1861) y del Notariado (1862), pues la cultura de ambos cuerpos y el carácter de notables juristas, de Registradores y Notarios, hace imposible e inútil pensar que se les convierta en copiadotes de fórmulas estereotipadas o cotejadores de ellas, lo que abortaría su labor creadora de jurisperitos colaboradores en la interpretación y adaptación de la realidad social a la jurídica y hasta en fuente remota de normas.

“La actividad de los Notarios y Registradores de la Propiedad —ha dicho también Castán (7.º edición, tomo I, pág. 197 del *Derecho civil español, común y foral*)— es legitimadora, autenticadora y constitutiva de los derechos, no creadora de éstos, ni del Derecho objetivo. La función de aquéllos es, simplemente, colaboradora en la producción del Derecho.”

Pero, además, continúa, “toman parte importante en el proceso dinámico de creación del orden jurídico... las interpretaciones y cons-

arucciones jurídicas que, a través de sus respectivas calificaciones, formulan los Notarios y Registradores pueden llegar a alcanzar un valor normativo..."; "... pueden también ser la base de costumbres jurídicas o usos jurisprudenciales que, a la postre, con mucha frecuencia, llegan a ser acogidos por el propio legislador, convirtiéndose en norma de perfecto Derecho positivo".

24. Los considerandos 2.º y 3.º, si se estudian comparativamente, se puede observar que no concuerdan e, incluso en algún punto, son contradictorios.

El segundo considerando reconoce expresamente que en la P. H. coexisten "la propiedad exclusiva del titular del piso o local" y "la copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute", derecho de copropiedad que mediante la correspondiente cuota servirá de módulo para fijar la participación de los propietarios en las cargas y beneficios. Es decir, que lo que determina la cuota es el derecho de copropiedad, lo cual no es nada extraño, pues el mismo concepto de cuota, por su naturaleza, pide que se establezca con referencia a una comunidad.

La cuota, según ese considerando, determina la proporción en que el propietario del piso tiene copropiedad sobre los elementos comunes y, como consecuencia, la forma en que participa en beneficio y cargas, y se remite al artículo 396 C. c., que afirma expresamente que la propiedad separada sobre el piso "lleva inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute".

La cuota, pues, según este considerando, determina la parte de copropiedad en los elementos comunes, es decir, éste parece su objetivo principal de acuerdo con el artículo 396. Y sólo ya por razón legal y como un efecto normal de la cuota, sirve también para determinar la participación en beneficios y cargas, como dispone el artículo 3.º de la ley especial.

Cotejándola con este considerando, la cláusula calificada no puede ser más correcta: se fija en centésimas, conforme al artículo 3.º, y determina la parte de copropiedad en los elementos comunes; y por si fuera poco esto, se dice que queda fijada esa cuota a los efectos del artículo 396 C. c. y del 8 L. H.; es decir, como ya hemos indicado, en relación con el inmueble.

Pero el tercer considerando realiza, más que un cambio o un giro, una verdadera pirueta, al decir "que con el propósito de que la cuota no exprese sólo la participación en los elementos comunes, sino también pasivamente el módulo de cargas", pues, según el anterior, la cuota que fija la participación en los elementos comunes sirve también para fijar la participación en beneficios y cargas.

Entonces el tercer considerando cambia el criterio no estimando suficiente la fijación de la cuota en los elementos comunes, porque no se cumple la exigencia del artículo 3.º de la ley, de que "a cada piso o local se atribuya una cuota de participación con relación al valor total

del inmueble", lo cual ya hemos visto lo que significa, y que, efectivamente, se ha cumplido al fijar la cuota en relación al valor total y simbólico de cien del inmueble.

Pero siguiendo con el examen del considerando y de su disconformidad con el anterior, que es lo que nos interesa, prosigue diciendo, "exigencia que no puede reputarse cumplida en la escritura calificada que se refiere en forma imprecisa al valor de los elementos comunes".

Esta afirmación es contradictoria también con el considerando anterior. Porque la referencia a la cuota en los elementos comunes no puede ser más precisa, y porque además contiene una referencia al artículo 396 C. c. y 8 de la L. H., que este considerando pasa por alto.

A lo que el considerando se debe referir cuando califica de "imprecisa" a la cláusula, hay que suponer que es a la posible utilidad de esa cuota para determinar los demás efectos de la cotitularidad, es decir, para determinar la parte en los beneficios y cargas.

Imprecisión que, conforme al considerando anterior, no existe, puesto que la cuota—afirma—, que determina la copropiedad en los elementos comunes, sirve de módulo para fijar la participación en las cargas y beneficios.

Con la ley en la mano se ve claramente que no hay tal imprecisión. En efecto:

1.º El artículo 3.º, b)—como ya hemos dicho—, después de aludir en su 1.º a la copropiedad de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes, trata en el primer inciso de su segundo párrafo de la forma de fijar la cuota de participación, y en su inciso segundo dice que "dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad".

2.º El artículo 9.º, que señala las obligaciones de cada propietario, en su regla 5.ª determina la de: "Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales...".

3.º Y el artículo 16, 2.º, dice: "para la validez de los demás acuerdos, es decir, para los que no requieren unanimidad, bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios, que, a su vez, representen mayoría de las cuotas de participación".

Es decir, que, como hemos repetido, en la actual legislación de la P. H., la cuota de participación en los elementos comunes servirá legalmente, y sin necesidad de expresarlo, de cuota de participación en los gastos generales, salvo si se hubiere especialmente establecido otra cosa (casos que ya hemos visto, de servicios especiales), y servirá de cuota de valor del voto para contar la mayoría de cuotas de participación en las Juntas generales.

Tal es lo que dice y reconoce el considerando segundo, y luego el tercero, con no se sabe qué fines de considerar imprecisa la cláusula, que es absolutamente precisa, clara y suficiente, cambia de criterio contradiciendo la conclusión expuesta que de forma inmediata surge de la ley.

Concluyendo, y para no insistir sobre puntos ya totalmente escl-

recidos, queda patente la contradicción, aparte de la insuficiencia y errónea interpretación que contiene, de este considerando tercero con el anterior.

25. El fallo que determina este tercer considerando, ya hemos visto que interpreta erróneamente las disposiciones legales, y que carece de valor doctrinal, pero es que, sobre todo, adolece de una falta de sentido práctico muy notable.

Si el derecho es para la vida, habrá que atender, más que a su letra, al espíritu de las leyes y al fin que persiguen. Y si una operación jurídica—sea escritura, fórmula o acto—cumple el fin que se ha propuesto y produce el efecto jurídicosocial deseado, es evidente que si no contradice a la ley es un acto técnicamente correcto y prácticamente útil.

La fijación de la cuota, como ha sido hecha en la escritura calificada, es totalmente útil para la vida jurídica y para el normal desarrollo de la P. H. (tal y como ésta está regulada). Esto es indudable, no sólo por el análisis científico de la escritura, sino por el examen de la experiencia. Cientos de escrituras han fijado con estas o parecidas palabras la cuota, desde luego sin incluir la frase “con relación al total del valor del inmueble”, y han sido inscritas y han surtido plenos efectos. El único defecto sería que no viniera fijada la cuota en centésimas con relación a los cien enteros, valor total del inmueble, pero no ningún otro.

Ventura Traveset (*Derecho de propiedad horizontal*. Ed. Bosch, 1961, pág. 157) señala esto mismo cuando, hablando de la cuota, dice: “No hemos conocido ni un solo caso entre miles, en que haya habido necesidad de suspender la inscripción de un documento relativo a un piso por falta de cumplimiento de este requisito legal”. Con ello, no hace sino poner de manifiesto lo dicho: que prácticamente, lo único importante es fijar la cuota en relación al valor, ciento, total del inmueble, y que a ningún Registrador se le había ocurrido que porque faltara o figurara una palabra en la cláusula—cuando ésta estaba perfectamente clara—, se tuviera que dejar de inscribir la escritura de propiedad horizontal.

Pues bien, con esta resolución cabe pensar que—al ser obligatorio para los Registradores el criterio de la Dirección General—entiendan éstos que aun sin razón legal bastante y por efecto de una errónea o parcial interpretación, deban, para curarse en salud, exigir que se haga constar expresamente la frase “con relación al total del valor del inmueble”, con lo que llegaremos al curioso efecto de que en pleno siglo xx haya que emplear unas palabras cabalísticas que, fuera de eso, no sirven para nada, para que ingresen actos, perfectamente válidos sin ellas, en el Registro de la Propiedad. La verdad que tal interpretación y requisito a quien favorece menos y a quien quita más seriedad es a la propia institución registral.

26. Para acabar el análisis de ese tercer considerando, veamos cómo termina.

No se contenta con afirmar que la escritura calificada se refiere

en forma imprecisa al valor de los elementos comunes, sino que seguidamente emite la siguiente conjetura: "acaso por no haber adaptado las fórmulas empleadas antes de la reforma a la modificación legal". Esta conjetura de la resolución, o mejor, de su firmante, creemos que merece también un comentario.

Es sabido que los Tribunales pueden recurrir y de hecho necesitan acudir y aplicar la prueba de presunciones *hominis seu iudicis*. El Código civil, en su artículo 1.249, les reconoce valor al señalar negativamente su límite de admisibilidad: "Las presunciones no son admisibles sino cuando el hecho de que han de deducirse esté completamente acreditado".

Pero esa prueba de presunciones, de conjeturas racionales basadas en un hecho probado, tiene por fin conseguir la prueba de algo que debe ser resuelto o calificado en el fallo.

No ocurre así en la conjetura que cierra el último considerando de la resolución que analizamos. No se trata de conjeturar para llegar al fallo justo, sino que, después de declarada la imprecisión de la cláusula, se trata —*innecesariamente*, puesto que ya nada tiene que ver, a los efectos de su fallo— de explicar el porqué de esa imprecisión. La conjetura no persigue, pues, aclarar nada que sea necesario ni útil al fallo. Y, sin embargo, se formula.

Pero es que, además de innecesaria, esa conjetura está tan falta de justificación y acierto como el resto del tercer considerando.

En efecto. El artículo 8.º, núm. 3, 3.º de la L. H. antes vigente ya decía que "En las inscripciones de esta clase se expresará el valor de la parte privativa de cada propietario en relación con el valor total del inmueble, a los efectos de la distribución de beneficios y cargas". Y, por tanto, con este texto, si esa fórmula empleada no es suficiente hoy, menos lo debía ser antes; luego no se trata de una imprecisión por olvido de adaptar la fórmula, sino porque, sirviendo para inscribir la cuota antes con ese texto, mucho más debería servir hoy.

Y además, y sobre todo, la reforma introducida en el artículo 396 hace hoy, mucho menos necesario que antes, fijar dos cuotas o decir que lo que se señala en los elementos comunes sirve también como módulo de cargas. Porque antes el artículo 396 disponía que "las partes en copropiedad, salvo pacto, se presumen iguales", y que "los gastos serán satisfechos, también salvo pacto, a prorrata por todos los interesados, según el valor de su parte privativa", de lo que fijada una cuota en gastos, si no se decía que servía para determinar la parte en los elementos comunes, no serviría a estos fines, y viceversa. Y ahora, en cambio, con el artículo 396 y su remisión a la ley especial queda claro que la cuota que determine la copropiedad en los elementos comunes sirve también como módulo para participar en los beneficios y cargas.

Luego la fórmula empleada sirve perfectamente para la legislación actual mucho mejor aún que para la anterior, sin perjuicio de que con la remisión a los preceptos que cita —396 C. c. y 8.º L. H.— sea igualmente eficaz y suficiente para una que para otra.