

calificación y alegó: que hace muchísimos años que viene empleando la misma fórmula para la determinación de cuotas en pisos y locales en régimen de propiedad horizontal, sin que hasta la fecha se le haya puesto la menor objeción; que antes de extenderse la nota, le fué devuelto presentado con un apunte a lápiz, según el cual la Ley de Propiedad Horizontal recababa una cuota de participación centesimal en el valor de todo el edificio, pero al hacerse al Registrador la observación de que fijar porcentaje equivalía a fijar centésimas, insistió en su criterio y puso la nota contra la que se recurre; que de los oportunos preceptos legales resulta bien claro que los vecinos a quienes pertenece un inmueble en propiedad horizontal son dueños exclusivos de su piso o local y copropietarios de los elementos comunes del edificio; que, por consiguiente, la cuota de participación sólo puede referirse a estos elementos, y así se deduce de la legislación aplicable; que aunque el anterior artículo 8 de la Ley Hipotecaria decía que la cuota de participación era expresiva del valor del piso en relación con el total valor del inmueble a efectos de beneficios y cargas, no indicaba que al determinar esa cuota se diese que era el resultado de comparar el valor del piso con el valor del todo y podía no ser proporcional; que esto que aparecía claro en la anterior redacción de la citada norma se manifiesta expresamente en la nueva redacción al decir que para la determinación de la cuota se tendrá en cuenta no el valor, sino la superficie útil, emplazamiento interior o exterior, situación, uso que se presume se hará de los elementos comunes, etc., y esto no de forma obligatoria, sino como criterio relativo; que, por consiguiente, aunque se señale a los pisos o locales la misma cuota, no quiere decir que se les asigne el mismo valor; que lo importante y decisivo que tal porcentaje sirva para la atribución de beneficios y cargas respecto a los elementos comunes; que es posible que dos pisos de idéntica superficie y en igual situación y altura tengan un valor muy diverso, por estar destruido uno y el otro con servicios de planta y sus paredes decoradas con frescos de Sert, sin que esto sea razón por su diferente ecuación respecto al valor total del inmueble para el pago de una cuota diversa por el uso de los elementos comunes del edificio, que en principio ha de ser semejante; que la frase «con relación al valor total del inmueble» es una expresión elíptica que quiere decir «con relación al valor total de los elementos en copropiedad o comunes del inmueble», que es lo único que a estos efectos interesa; que el recurso interpuesto tiene notable similitud con otro anterior por calificación del mismo Registrador, que fué resuelto por el Presidente de la Audiencia en favor del Notario recurrente, si bien la Dirección General desestimó el recurso por haber sido autorizada la escritura en sustitución del citado funcionario; que el auto del Presidente de la Audiencia contiene razonamientos coincidentes con los expuestos, en los que se afirma que «era innecesaria la manifestación formal exigida relativa a referirse las mismas (cuotas) al valor total del inmueble»; que el Registrador quiere, por lo visto, que se cumpla literalmente la Ley, y que, para terminar, afirma ha cumplido todas las exigencias de los artículos 396 del Código Civil, 8 de la Ley Hipotecaria y 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960;

Resultando que el Registrador informó: que el artículo 396 del Código Civil dispone que salvo pacto en contrario las participaciones en un edificio poseído en régimen de copropiedad se presumen iguales, y que los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes deben ser satisfechos a prorrata por todos los interesados según el valor de su parte privativa; que de los anteriores párrafos se desprende la compatibilidad de dos proporciones distintas que pueden coincidir o no; que aunque estuviese determinada la participación de cada unidad en los elementos comunes, para fijar la participación en los gastos habría que tener en cuenta el valor de la parte privativa de cada interesado, que en defecto de acuerdo unánime sería fijado por los Tribunales; que la Ley Hipotecaria, por el deseo de cerrar el paso a enojosas discrepancias, incorporó un párrafo a su artículo 8, imponiendo como requisito formal de la inscripción la constancia en ella del valor de la parte privativa de cada condueño en relación con el valor total del inmueble a los efectos de distribuir los beneficios y cargas; que la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 vino a suprimir el párrafo segundo del citado artículo 396 del Código Civil, según se desprende de su exposición de motivos, cuando dice que «se regula en ella el coeficiente o cuota 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 cuanto a él se considera unido en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos y locales, se divide así económicamente en fracciones o cuotas»; que esto es lo que declara su artículo tercero, por lo que nada queda en pie de cuanto se preveía en relación a las cosas comunes, llevando implícita la cuota de participación centesimal del citado artículo tercero otra igual en tales elementos; que tanto la exposición como el correlativo artículo no tuvieron en cuenta que la regla quinta del artículo 9 mantiene en vigor el pacto especial de prorrateo que configura el párrafo tercero del artículo 396 del Código Civil, sin que por eso carezca de trascendencia la atribución de cuota centesimal, ya que en todo caso juega a efectos del cómputo de mayoría en la adopción de acuerdos; que el Notario recurrente aduce en defensa de la escritura que se expresará en la inscripción la cuota de participación que a cada piso o local corresponde en relación con el inmueble y esta expresión del artículo 8 de la Ley Hipotecaria es inexacta, pues ningún piso ni ningún local tienen copropiedad

en el resto de la finca, sino en las cosas comunes, y que es de más depurado estilo la redacción del citado artículo 3, que recoge como antecedente el texto refundido de la Ley Hipotecaria, pero bien entendido que no se impone una valoración real, sino, puramente simbólica, sin perjuicio de que las cuotas centesimales fijadas estén sujetas a revisión si no se acomodaron a los medios de determinación enunciados en el artículo 5 y a otros de evidente repercusión;

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador fundándose en razones análogas a las del Notario recurrente;

Resultando que el Registrador se alzó de la decisión presidencial y a sus anteriores razonamientos agregó: que el artículo 396 del Código Civil, tal como quedó redactado por la Ley de 26 de octubre de 1939 disponía en su párrafo segundo que las partes en copropiedad, y no su valor, como con falta de técnica se dice en la escritura calificada, se presumen iguales salvo pacto en contrario; que frente a este prorrateo convenido y en su defecto frente al legal supletorio, el artículo 8 de la Ley Hipotecaria impone como requisito formal de la inscripción que en la escritura figure prorrateado el valor total del edificio entre todos los propietarios, salvo también el pacto del párrafo tercero del artículo 396; que por tal motivo y también porque no se presume distribuido ese valor en partes iguales y en fuerza de que la participación en la masa de cosas comunes carecía de repercusión a efectos del citado párrafo tercero, el requisito formal de que se trata era de inexcusable cumplimiento, y que aunque en la escritura se atribuyese, a efectos de los citados artículos 396 del Código Civil y 8 de la Ley Hipotecaria, a cada piso o local un veinticinco por ciento en la masa de cosas comunes, no podría deducirse lícitamente que en ese veinticinco por ciento se remitía el otorgante al valor del inmueble, tanto más cuanto en el momento de su fecha real el párrafo segundo del citado artículo 396 no figura prácticamente en su texto.

Vistos los artículos 396 del Código Civil, 8 de la Ley Hipotecaria y 3 y 5 de la Ley de 21 de julio de 1960;

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 propiedad horizontal, 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 referida a centésimas;

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;

Considerado 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 el 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 total del valor 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.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado.

Lo que con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 7 de junio de 1963.—El Director general, José Alonso.

EXCMO. SR. PRESIDENTE DE LA AUDIENCIA TERRITORIAL DE MADRID.

MINISTERIO DE HACIENDA

RESOLUCION de la Direccion General de Tributos Especiales por la que se autoriza al Patronato de la Campaña Benéfica de Radio Nacional de España de Barcelona, para celebrar una tómbola de carácter benéfico en dicha capital.

Por acuerdo de este Centro directivo, fecha 27 de mayo en curso, se autoriza al Patronato de la Campaña Benéfica de Radio Nacional de España de Barcelona para celebrar una tómbola de carácter benéfico en dicha capital, cuya duración será del 31 de mayo al 30 de junio del corriente año, y en la que habrán de expedirse 500.000 boletos, al precio de cinco pesetas la unidad; debiendo sujetar los procedimientos de la misma a cuanto previenen las disposiciones vigentes.

Lo que se hace público para general conocimiento y demás que correspondan.

Madrid, 30 de mayo de 1963.—El Director general, Francisco Rodríguez Cirugeda.—4.501.