

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado por la que se transcribe relación de expedientes de nacionalidad por residencia aprobados en el primer semestre del año 1966.

Relación de concesiones de nacionalidad española por haber ganado vecindad en España, aprobadas por el señor Minis-

tro de Justicia durante el primer semestre del año 1966, con expresión de la nacionalidad anterior del interesado y fecha de la Orden de concesión. Estas concesiones de nacionalidad, conforme al artículo 330 del Código Civil, no tendrán efecto alguno mientras no aparezcan inscritas en el Registro Civil.

Total expedientes resueltos por residencia: 105.

Madrid, 30 de junio de 1966.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

Relación que se cita

Nombre y apellidos	Nacionalidad anterior	Fecha	Nombre y apellidos	Nacionalidad anterior	Fecha
D. Juan (Joao) Eduardo Aguiar	Portuguesa	12-1-1966	D.ª Krystin Maria-Wiktor Zaleski Adjukiewicz	Polaca	13-4-1966
D. Federico Jorge Lindner Selbman	Argentina	12-1-1966	D. Antonio Gajda Palaszewski	Polaca	13-4-1966
D. Amar Mohamed Mokaden	Marroquí	12-1-1966	D. Emilio Oliveras y Basas	Argentina	13-4-1966
D. Torcuato Alves Ferreira	Portuguesa	12-1-1966	D. Salvador di Napoli Bottone	Italiana	13-4-1966
D. José Viaga Jiménez	Portuguesa	12-1-1966	D. Antonio Viaga Mato	Portuguesa	17-4-1966
D. Max Ecstein Katz	Alemana	12-1-1966	D. James Huntingford Hauserre	Británica	13-4-1966
D. Jean Pierre Matossian	Egipcia	12-1-1966	D. Silverio José Concalves y Vilas-Boas	Portuguesa	13-4-1966
D. Manuel Moreira Martínez (Martins)	Portuguesa	12-1-1966	D. Benjamin Mizrahi Rosales	Turca	20-4-1966
D. Aristides de Jesús da Silva	Portuguesa	12-1-1966	D.ª Maria de las Mercedes Aubois Izquierdo	Francesa	2-5-1966
D. Antonio Rodríguez Pintado	Argentina	12-1-1966	D. Nagel Ventura Misani	Apátrida	2-5-1966
D. Alfred Hugo Rappard Zwepink	Apátrida	26-1-1966	D. José Ramos de Sousa Oliveira	Portuguesa	2-5-1966
D. Liaito (Lahito) Cohen Cohen	Marroquí	26-1-1966	D. Alejandro Azin Klochko	Polaca	2-5-1966
D. Manuel Gunter Salinger Ehrenfried	Alemana	26-1-1966	D. Luggero de Araujo Garrido	Portuguesa	2-5-1966
D.ª Encarnación Eva Alvarez	Argentina	26-1-1966	D. Wojciech Maria-Wiktor Zaleski Adjukiewicz	Polaca	2-5-1966
D. Angel Vendrell Borrás	Argentina	26-1-1966	D. Alejandro Swiatopolk-Mirski y de Bellegarde	Polaca	2-5-1966
D.ª Matilde de Garat Fernández de Córdoba	Chilena	26-1-1966	D. Agostino Tassi Meniconi	Italiana	2-5-1966
D. Mohamed Aomar Mohamed	Marroquí	2-2-1966	D. José Ivan Moore Montesano	Dominicana	2-5-1966
D.ª Leonor Labouygues Sacristán	Francesa	2-2-1966	D. Jorge de Karolyi Klopfer	Húngara	13-5-1966
D.ª María Augusta da Conceição da Costa	Portuguesa	3-2-1966	D. Alfredo Becchi Calzolari	Italiana	13-5-1966
D. José Taussig Freund	Checoslovaca	3-2-1966	D. Ibrahim Celedonio Malcervelli Billelcho	Argentina	16-5-1966
D. Jorge Antonio Perla Sánchez	Peruana	16-2-1966	D. Horacio Hernández da Costa	Portuguesa	16-5-1966
D. Victor Manuel Hugarta Peña	Nicaragüense	16-2-1966	D. Alfredo Wach Kainzinger	Austriaca	16-5-1966
D. Juan José Franq y Steyaert	Belga	16-2-1966	D. José Petrescu Damascosa	Rumana	16-5-1966
D. Juan Gutiérrez del Castillo Auschitz	Argentina	16-2-1966	D. Americo Alves da Costa	Portuguesa	16-5-1966
D. Antonio Balcells Suris	Cubana	16-2-1966	D.ª Elena Mourelo Cuadrado	Cubana	16-5-1966
D. Jesús Manuel Fernández Alonso	Portuguesa	16-2-1966	D. Julián Gimester Domínguez	Francesa	16-5-1966
D. Guillermo Broll Cabré	Alemana	16-2-1966	D. José Desmeplez Martin	Francesa	16-5-1966
D. Adolfo Araco Bernedo	Cubana	16-2-1966	D. Paolo Italo Tamburri y Mosso	Italiana	16-5-1966
D. Efrain Mendelsohn Kornblut	Polaca	24-2-1966	D. Juan Butazzi Porte	Italiana	28-5-1966
D. Joaquín Oliveira Carballó	Portuguesa	24-2-1966	D. Gustavo Andrés Jesús de la Caridad López Muñoz y Larráz	Cubana	28-5-1966
D. Martín Lorenzo Helva	Inglesa	24-2-1966	D. Alvaro de Sousa Meneses	Portuguesa	28-5-1966
D. Simón Tannous Tarbay	Libanesa	24-2-1966	D. Isaac Jacques Alcalay	Apátrida	7-6-1966
D. Francisco Fernández Pérez	Cubana	24-2-1966	D. Mateo Boue Sayas	Francesa	7-6-1966
D. José Koen Esdra	Griega	24-2-1966	D. Luis Berger Fern	Polaca	7-6-1966
D. Félix Ganasinski Sauer	Polaca	24-2-1966	D. Alejandro Vogel	Apátrida	7-6-1966
D. Joaquín Sommariva Zanettin	Italiana	24-2-1966	D. Manuel Mariano Martínez Sacristán	Portuguesa	7-6-1966
D. Eugenio Eduarte Rey	Cubana	24-2-1966	D.ª Rosario Boileau Alegret	Italiana	11-6-1966
D. Juan Fournol Batanis	Francesa	24-2-1966	D. Manuel Gómez Fernández	Portuguesa	11-6-1966
D. Gabriel Mestieri Rius	Italiana	4-3-1966	D. Johannes Pinkoff Seenorm	Apátrida	17-6-1966
D.ª Rosario Granato de Marco	Italiana	4-3-1966	D. Manuel Gómez Bouza	Cubana	17-6-1966
D. Máximo Foerschler Salazar	Alemana	4-3-1966	D. Yarus Daly Tempestini	Italiana	17-6-1966
D. José Penykovy Blaby	Húngara	16-3-1966	D. Mariano Magister Hafner	Apátrida	17-6-1966
D. Esteban Abellá y Pillado	Norteamericana	17-3-1966	D. Jerónimo Gutiérrez da Silva	Portuguesa	17-6-1966
D. Eduardo Nobile Giménez	Italiana	17-3-1966	D. Enrique Demmer Mayor	Holandesa	17-6-1966
D. Victor Manuel Lacalle García	Argentina	17-3-1966	D.ª Tichia Tan	Griega	24-6-1966
D. Luis Augusto González	Portuguesa	17-3-1966	D. Gui Henri Albert Auvray	Francesa	24-6-1966
D. Serafín Castro García	Portuguesa	17-3-1966	D. Manuel Ferreira Vicente	Portuguesa	27-6-1966
D. Antonio Eduardo Felices Castillo	Filipina	17-3-1966	D. José Gómez Bouza	Cubana	27-6-1966
D. Ignacio Miguel Bergara de Medina	Uruguaya	2-4-1966	D. Davod Goncalves Ferreira	Portuguesa	27-6-1966
D. Gabino González González	Colombiana	13-4-1966	D.ª Cefora Serrano Forero	Colombiana	27-6-1966
D. Luis Zanni Sutzer	Italiana	13-4-1966	D. Baloya Tan	Griega	27-6-1966
			D. Ricardo Cesare Vito Allomano	Italiana	27-6-1966
			D. Blas Rodríguez Pintado	Argentina	27-6-1966
			D. Jan (Juan) Staller Rosell	Checoslovaca	27-6-1966

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por los Notarios de Madrid don Francisco Rodríguez Perea y don Juan Vallet de Goytisolo, así como por doña Pilar Domingo Requejo, contra calificación del Registrador de la Propiedad número 2 de dicha capital.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por los Notarios de Madrid don Francisco Rodríguez Perea y don Juan Vallet de Goytisolo, así como por doña Pilar Domingo Requejo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2

de la citada capital a inscribir una escritura de rectificación de error de superficie y consiguiente modificación de porcentajes de una casa en régimen de propiedad horizontal, pendiente en este Centro en virtud de apelación de los recurrentes;

Resultando que en escritura autorizada por el Notario de Madrid don Juan Vallet de Goytisolo el 30 de julio de 1957 se constituyó una comunidad de propietarios en la casa número 8, hoy 16, de la calle de Rufino Blanco, de la referida capital; que en dicha escritura se lee literalmente: «La Comunidad estará formada por los propietarios de los pisos que integran la finca y su participación en la misma será equivalente a la cuota que con relación al valor del inmueble tiene asignada su respectiva

propiedad individual, a saber... (a continuación se relacionan las cuotas asignadas a cada piso); que en la mencionada escritura se establece que «todos los gastos comunes serán sufragados por los propietarios de los pisos y tiendas en proporción a su participación en los elementos comunes»; que se fueron vendiendo diversos pisos y locales y en las correspondientes escrituras se expresaba que «la cuota de su propietario en los elementos comunes del inmueble, a los efectos del artículo 396 del Código Civil y párrafo 3.º del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, es de X por ciento en el valor de aquéllos»; que tanto la escritura de constitución de la comunidad como las siguientes de segregación y venta fueron inscritas en el Registro de la Propiedad número 2, de Madrid; que por haberse observado errores en las superficies atribuidas a las fincas segregadas todos los condueños acordaron en Junta de Propietarios, por unanimidad, la oportuna rectificación, fijándose las auténticamente reales, y, en consecuencia, rectificaron también la cuota de participación correspondiente en los elementos comunes del edificio, y que tales rectificaciones se recogieron en escritura pública autorizada por el Notario don Francisco Rodríguez Perea, en sustitución por imposibilidad accidental del también Notario don Juan Vallet de Goytisolo;

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «No admitida la inscripción del precedente documento por observar como falta insubsanable que el tanto por ciento señalado en la escritura de formación de finca—parte expositiva de aquél—, unificado en cada una a los efectos de la exigencia del párrafo tercero del artículo 8.º de la Ley Hipotecaria y segundo del 396 del Código Civil, degeneró al practicarse la inscripción por venta, bajo número separado de los diecinueve espacios en la fórmula: «La cuota de su propietario en los elementos comunes del inmueble a los efectos del artículo 396 del Código Civil y párrafo tercero del artículo 8.º de la Ley Hipotecaria es de X por ciento en el valor de aquéllos». Y por ello no está claro si la Junta de Propietarios acordó rectificar la propiedad en la masa de elementos comunes y no en uno de sus accidentes como resulta en dicha fórmula, en la cuota de participación en el valor total del edificio, o ambos porcentajes previa rectificación de los efectos de la anterior fórmula. Y pese a ello el mandatario rectifica la copropiedad. Se observan como faltas subsanables la falta de la previa inscripción como dos fincas de las cuatro referidas en el documento, y que en el acuerdo no se distinguen las cuatro tiendas por el número, único detalle que las identifica»;

Resultando que los Notarios que intervinieron en la redacción del instrumento, así como la propietaria de los pisos y locales no segregados del inmueble, interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegaron: Que el Notario señor Vallet es parte legítima para interponer el recurso, como titular del protocolo para el cual se autoriza la escritura cuya inscripción fué denegada, como redactor de la misma y como autorizante de la copia que se presentó en el Registro, invocando a favor de tal afirmación la resolución de 27 de diciembre de 1960 y los artículos 17 de la Ley Orgánica del Notariado 1, 3, 145 a 147 de su Reglamento y 119 del Reglamento Hipotecario; que los recurrentes estiman que no existe duda alguna de que la fijación del porcentaje de cada uno de los pisos y locales de la casa objeto del recurso es la verificada en la escritura de 30 de junio de 1957, sin que deba vacilar el funcionario calificador, puesto que recientemente ha inscrito otras escrituras semejantes; que el fundamento de la duda del Registrador se halla en su opinión de no ser equivalentes en cuanto a su aplicación los porcentajes de cada piso con su cuota de comunidad en los elementos comunes del inmueble, que estiman no aplicables a la distribución de beneficios y cargas, y sus correlativos en la denominada cuota de participación en el valor total del inmueble, que cree aplicable tanto para fijar la copropiedad de los elementos comunes como para determinar la distribución de los beneficios y cargas de la comunidad; que en el recurso decidido por la resolución de 7 de junio de 1963 el propio Registrador ha sostenido que la cuota de participación en el valor total del inmueble es «puramente simbólica» y expresa «la cuota de comunidad que al propietario de cada piso corresponde en los elementos comunes del inmueble y en la distribución de beneficios y cargas»; que, sin embargo, el citado funcionario cree que la cuota de distribución de beneficios y cargas no será aplicable a la comunidad en los elementos generales si no se dice explícitamente, salvo que se emplee aquella fórmula puramente simbólica de referirla al valor total del inmueble; que, por el contrario, parece evidente que la cuota de copropiedad en los elementos comunes no puede tener distinto porcentaje para cada piso o local que aquella simbólica cuota de participación en el valor total del inmueble, de la cual quiere diversificarla el Registrador, en cuanto a sus aplicaciones, y si no se dice lo contrario y sólo en los casos en que quepa diversidad deberá aplicarse a la participación en los beneficios y cargas del titular de cada piso o local una cuota igual a la asignada al mismo en la copropiedad de los elementos comunes del inmueble en cuestión; que posiblemente se alegue en contra la Resolución de 7 de julio de 1963, y concretamente las dudas que aduce su tercer Considerando, pero estas dudas están en contradicción no sólo con el auto del Presidente de la Audiencia, sino también con el segundo considerando de la misma Resolución y con la Ley, fuente de derecho de categoría superior; que según el artículo 396 del Có-

digo Civil cada dueño de piso o local de un inmueble regido por el mismo tendrá un derecho singular y exclusivo sobre un espacio suficientemente delimitado, y una copropiedad con los demás dueños de pisos o locales sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes; que siendo así es obvio que cada piso tendrá una cuota de copropiedad en los elementos comunes del inmueble, que sólo por pura casualidad podrá ser proporcional al valor del piso en relación con el total del inmueble, pues dos pisos de condiciones de habitabilidad semejante y con parecido uso de los elementos comunes pueden tener un valor completamente diferente por estar uno de ellos decorado por artistas famosos y con elementos valiosísimos; que la norma de la Ley de Propiedad Horizontal, según la cual «a cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación total valor del inmueble y referida en centésimas», admite varias interpretaciones lógicas; que la primera es considerar tal frase como una expresión elíptica, equivalente a total valor «de los restantes elementos, pertenencias o servicios comunes» del inmueble; que otra interpretación es considerar que la expresión «inmueble» se refiere a lo que va quedando después de las segregaciones de pisos, es decir, a los elementos comunes; que la tercera explicación es entender que la referencia al valor del piso en relación al total del inmueble debe interpretarse como valor del espacio delimitado de cada piso y sus elementos arquitectónicos esenciales e indispensables en relación con los elementos de uso común y los arquitectónicos esenciales e indispensables de la finca; que otra última explicación, puesto a que se hace referencia a centésimas, es la de considerar que la suma total de las cuotas de los diferentes pisos y locales ha de ser cien; que dejando aparte estas disquisiciones y volviendo al texto de la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 3.º, párrafo 2.º, letra l), dice: «Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de comunidad», es decir, que la cuota de copropiedad es la misma que sirve de módulo para regular la participación de beneficios y cargas; que además la Ley, en su artículo 9, regla quinta, obliga a cada condueño a contribuir «con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido», y en su artículo 16, regla segunda, alude a la mayoría «de cuotas de participación» para los acuerdos de la Junta de propietarios, sin regular ni admitir otra especial cuota para las votaciones; que a mayor abundamiento, el párrafo calificado en diversas escrituras a la expresión «cuota de su propiedad en los elementos comunes del inmueble» añadía: «a los efectos del artículo 396 del Código Civil y 8.º de la Ley Hipotecaria», y el citado artículo 396, en su párrafo final, se remite a dicha Ley especial al decir que «esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales»; que, por consiguiente, si la cuota se fija a los efectos previstos en el artículo 396 del Código Civil queda fijada sin lugar a dudas a todos los efectos previstos en la Ley de 21 de julio de 1960, y, por tanto, también a los determinados en los artículos 9.º y 16 de la misma; que tampoco, interpretadas convencionalmente, ninguna de las tres formulaciones puestas en relación por el Registrador, pueden inducir a dudas con respecto a los efectos a que es referida, puesto que la escritura de 30 de julio de 1957 determina iguales porcentajes para la cuota, que con relación al valor total del inmueble tiene asignada su respectiva propiedad individual, las participaciones en los elementos comunes y la proporción en los gastos generales, estableciéndose que los gastos colectivos para los que no se asigna regla especial de pago se satisfarán por los propietarios de pisos y tiendas «en proporción a su participación en los elementos comunes»; que en las escrituras de venta también se hicieron equivalentes en porcentaje esas participaciones al remitirse al artículo 396 del Código Civil y párrafo tercero del artículo 8.º de la Ley Hipotecaria en su redacción entonces vigente, y que en la escritura de 14 de agosto de 1963 se dice literalmente que «se rectifica la cuota de participación en los elementos comunes y a todos los efectos de la Ley de 21 de julio de 1960, de cada uno de los pisos y locales que integran...», o sea que la cuota que se señala es de participación en los elementos comunes y además, a todos los efectos de la Ley de 21 de julio de 1960, es decir, también para la distribución de beneficios y cargas; por consiguiente, para todo lo que en ella se prevea que debe aplicarse un módulo, por lo que, en conclusión, si las tres escrituras se refieren a lo mismo, aunque sea con palabras distintas, no puede suscitarse duda alguna a ningún buen jurista;

Resultando que el informe del Registrador dice literalmente: «Excmo. Sr. Presidente.—Plantea el escrito instaurador de estos autos como controversias.—A) Función de la participación en las partes en copropiedad en la distribución de beneficios y cargas.

Rechazamos de plano, pese al léxico del reformado artículo 8.º de la Ley Hipotecaria y al del 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, la posibilidad de que en un régimen de propiedad dicha clase, perfectamente estructurada sea posible la obtención de beneficios comunes. En la hipótesis de que al constituirse la casa en régimen de propiedad separada, se mantenga en proindiviso con las partes separadas algún espacio rentable, se conjuntarian, con posibles extravíos, en un mismo edificio, las dos formas de propiedad, la moderna de separación y la tradicional de proindivisión. Siendo ésta la determinante de los beneficios comunes.

Mirando cara a la distribución de cargas, destacamos en contra de la afirmativa que si en virtud del párrafo segundo del

artículo 396 del Código Civil, tal como lo redactó la Ley de 26 de octubre de 1939, el prorrateo de las partes en copropiedad entre todas las dependencias separadas no tenía escape, si efectivamente aquéllas pudieran repercutir en la distribución de cargas, no sería posible que el párrafo tercero, proveyendo a la ausencia de pacto especial sobre el caso, hubiese declarado que el prorrateo de los gastos de conservación y reparación en dichas cosas comunes se realizaría en proporción al valor de cada individualidad. Fijados los valores la distribución del importe de las cargas proporcionalmente a éstos, se verificaría mediante tantas razones combinando en todas como término común la suma de valores y la cantidad a repartir, y en el otro el del espacio pertinente y la incógnita.

Si en las valoraciones no había voto unánime habría que acudir a los Tribunales en pos de una peritación forzosa. A este inconveniente puso barrera el texto refundido de la Ley Hipotecaria (artículo 8.º). El legislador no siguió el estilo del párrafo tercero del artículo 396, disponiendo que en las escrituras, mejor dicho, en la inscripción, se expresase el valor de todas las partes privativas, en fuerza de que a los efectos de la nueva regulación no reputaba de efecto provechoso la táctica seguida en las Notarías de la capital del Reino, acogida en la vigente Ley, del otorgamiento de escrituras de constitución separada, sino que para él el nuevo ordenamiento no entraba en juego hasta que se realizase el primer traspaso a tercero, que ya daba la oportunidad para prohibir a los niños manejar el ascensor, bajar o subir en éste los perros, etc., mediante la inscripción principal pertinente, puesto que se trataba de lo convenido entre transmitente y adquirente. A partir de ese momento ya podría surgir la necesidad de la distribución de cargas; a tales efectos no bastaba saber el valor del espacio traspasado: se imponía también el conocimiento de la base contributiva del transmitente, que no era otra que la diferencia entre el valor de lo enajenado y el de la totalidad. Por esto dicho artículo 8.º disponía como requisito formal de la inscripción el valor de lo vendido y el de la totalidad, exigencia impuesta en casos sucesivos, sin perder de vista que el valor del edificio había de ser el mismo en todas y cada una de las futuras inscripciones. Las razones proporcionales llamadas al prorrateo serían las que dejamos apuntadas. Resulta, pues, que la Ley Hipotecaria se concretó a retocar el párrafo tercero del artículo 396 del Código Civil. El segundo quedó intacto. ¿Qué visión tuvo el legislador al haberlo redactado? No tuvo otra que la de conversión de la propiedad horizontal en comunidad de bienes sobre los restos del edificio siniestrado. A este supuesto, tan distanciado del normal de distribución de cargas, obedece la posición de tal párrafo, y que el artículo 396 no se preste a interpretar como prohibitivo dentro de un mismo espacio de un tanto por ciento para prorrateo de gastos diferentes en la prorrata de elementos comunes.

La vigente Ley especial suprimió el párrafo segundo del artículo 396, el tercero lo incorporó como regla quinta del noveno y el párrafo 18 del número tres del 8.º de la Hipotecaria en el inciso b) del tres de dicha Ley. Pero en cuanto a la base de valoración estableciendo como base comparativa entre los valores individuales y el total la proporción centesimal, que conduce al mismo resultado, y simplifica las operaciones de prorrateo.

No interesa a los efectos de esta controversia la consideración de si está permitida la prorrata contractual de las partes en copropiedad o si la cuota centesimal envuelve otra igual en la masa de elementos comunes. Pero si afirmamos, en atención a los antecedentes históricos, que la prorrata de la referida masa no tiene repercusión mientras la propiedad separada no se transforme en propiedad proindiviso normal.

B) Equiparación de los conceptos cuota centesimal y cuota de copropiedad de elementos comunes. Los señores recurrentes, centrando el debate en la órbita de la vigente Ley, dicen que el punto segundo del párrafo segundo del inciso b) del artículo 3.º dispone: «Dicha cuota—en los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes—será... Una cosa es que en tal disposición aparezca contenida, que no lo aparece la oración destacada por nosotros como incidental, y otra que se ha de sobreentender en el contenido literal.»

A este respecto ha de observarse que el artículo de que se trata hasta el párrafo primero del inciso b) define el elemento material de la propiedad de que se trata, el objeto de la misma, y sigue con el despliegue de su ejercicio. Es decir, propiedad estática y propiedad dinámica. En fuerza de que la Ley empieza disponiendo que a cada espacio se le atribuirá una cuota centesimal en el valor del todo y luego siguen las palabras «dicha cuota». Esta tiene que ser la anterior. La interpretación ahora combatida parte de la sugerencia de las palabras cuota de participación, puesto que la segunda de ellas envuelve la idea de pertenencia de propiedad y, claro está, el comunero no es dueño uno de los accidentes de la masa, el valor, sino de parte alícuota. Pero en cuanto nos atengamos a los antecedentes históricos y a la terminología matemática de reparto proporcional de un número entre otros desiguales se llega a la conclusión de que el repetido párrafo dispone que a cada espacio se le atribuirá una cuota proporcional centesimal en el valor del total edificio. Al tener declarado ese párrafo que los menoscabos o mejoras que sufra un espacio, que forzosamente repercuten en su valor, no alterará la cuota atribuida.

Puesta la atención en esos menoscabos y mejoras y aceptada la interpretación contraria, las mejoras realizadas o los menos-

cabos sufridos por las partes comunes no repercuten en un espacio determinado supuesto legal, sino en todos y proporcionalmente al coeficiente de copropiedad separada. A esta objeción se anticipa el recurso al exponer criterios doctrinales, entre ellos el que sostiene que la cuota proporcional centesimal ha de estar en relación con el valor de las cosas comunes. De modo que las soluciones son dos, todas infundadas. relación centesimal en el valor de las partes en copropiedad y de otro lado distribución centesimal de su masa.

C) Vaga redacción del acuerdo de la Junta de Propietarios. Acordada la rectificación de porcentajes, la vaguedad proviene, según ya ponen de relieve la escritura y el recurso y lo acredita el Registro, que se han prorrateado la masa de elementos comunes, el valor total del edificio, sus cargas mediante pacto especial sobre el módulo del prorrateo de aquella masa, y el valor de ésta.

¿Qué hizo el señor Miño? Rectificar la participación en los elementos comunes y a todos los efectos de la vigente Ley. ¿No habíamos quedado en que aquéllos no tienen puesto en ésta? Por otro lado, doña Pilar Domingo, interesada en la escritura, nos dice que tal prorrateo se hizo con vistas a la distribución de beneficios y cargas y de todo supuesto en el que juega un módulo. Ahora resulta que esos elementos influyen en el cómputo de la mayoría económica. Si en el acuerdo de la Junta figurase la rectificación de las participaciones en las cosas comunes, la escritura sería susceptible de toma de razón, sin la coetilla de y a los efectos, por cuanto se trata de un prorrateo de elementos comunes adaptado al entonces vigente párrafo segundo del artículo 396 del Código Civil.

Por las razones alegadas procede desestimar la reclamación; V. E., no obstante, acordará.

Madrid, 21 de marzo de 1964;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario.

Vistos los artículos 396 del Código Civil, 8.º de la Ley Hipotecaria y 54 de su Reglamento; la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y la Resolución de 7 de junio de 1963;

Considerando que el problema planteado es el de si la determinación de la cuota «en los elementos comunes del inmueble» a los efectos del artículo 396 del Código Civil y párrafo tercero del artículo 8.º de la Ley Hipotecaria, es expresión ajustada a los términos del último precepto citado y del artículo 3.º b) de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, en los que, respectivamente, se exige la fijación de una cuota de participación «en relación con el inmueble» o «con relación al total valor del inmueble».

Considerando que la cuota de participación de los titulares de cada piso puede tener diversas aplicaciones, tales como señalar la proporción en la propiedad total del edificio o en la distribución de gastos y cargas, sin que necesariamente sean idénticas dichas participaciones, como claramente se desprende del artículo 9.º, 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, que obliga a cada propietario a «contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido»;

Considerando que, si bien ni en la Ley Hipotecaria ni en la de Propiedad Horizontal se hace referencia a la existencia de una cuota que fije la participación de cualquier propietario en los elementos comunes, es precisamente la proporción del interés de los propietarios en estos elementos, la que reviste mayor importancia, pues determinará su participación en los nuevos locales en caso de elevación del edificio, o en el solar si aquél se destruye, y por eso precisamente el artículo 396 del Código Civil, destaca los dos elementos de esta especial propiedad: los pisos o locales—de propiedad independiente o separada—y los elementos comunes—en copropiedad—, por lo que estando el edificio compuesto de elementos comunes y de elementos independientes, la cuota de participación en aquéllos equivale a la de participación en el edificio en su totalidad;

Considerando que en principio y si otra cosa no se dice en la escritura, la única cuota que normalmente se suele fijar por los propietarios se refiere indistintamente a su participación en gastos y cargas, en el total valor del inmueble y en los elementos comunes;

Considerando que en la escritura se indicó expresamente que la cuota en los elementos comunes se fijaba «a los efectos del artículo 396 del Código Civil y párrafo tercero del artículo 8.º de la Ley Hipotecaria», y este último precepto se refiere a la cuota «en relación con el inmueble», queda fuera de toda duda cuál fué la intención de los otorgantes, y el pretendido defecto se reduce a no haberse ajustado el fedatario a los términos literales del precepto legal, pero sí a su recto sentido, y por eso no se padecía extralimitación en sus facultades por parte del mandatario designado por la Junta de Propietarios para hacer efectivo el acuerdo.

Esta Dirección General ha acordado, con revocación del auto apelado y la nota del Registrador, declarar inscribible la escritura.

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

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 23 de julio de 1966.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.