

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario, jubilado, de Madrid, don Benedicto Blázquez Jiménez contra calificación del Registrador de la Propiedad número 8 de la citada capital.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario, jubilado, de Madrid, don Benedicto Blázquez Jiménez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 8 de dicha capital a inscribir una escritura de compraventa pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente.

Resultando que por escritura otorgada en Madrid ante el Notario recurrente, el 4 de mayo de 1955, don Francisco López Vifiambres y don Agapito Alvaro Málaga vendieron a don Félix Ecija y don Antonio Ballesteros Ramón, por mitad y proindiviso, el piso segundo derecha de la calle Gabasti, 2, de Capillas (hoy, Madrid), el cual, en la misma escritura, fue segregado previamente del inmueble en que estaba integrado, asignándosele, a efectos de distribución de beneficios y cargas, el valor y porcentaje de 12 enteros 50 céntimos por 100 (12,50).

Resultando que transcurridos más de doce años desde el otorgamiento, se presentó en el Registro primera copia del anterior documento, que fué calificado con la siguiente nota: «Suspensión de la inscripción del precedente documento por observarse los siguientes defectos: Primero, no haberse adaptado a la Ley de 21 de julio de 1960, vulgarmente llamada de Propiedad Horizontal, conforme a lo determinado en la disposición primera transitoria de la misma. Segundo, en consecuencia, ni por el primitivo propietario de la totalidad de la finca, ni por la concurrencia de éste y del titular registral del piso tercero de la misma se han fijado las cuotas de participación que corresponden a cada piso o local, conforme a lo exigido por los artículos quinto y octavo de aquella Ley.—Y siendo subsanables los expresados defectos no se toma anotación preventiva por no haberse solicitado. Madrid a 18 de febrero de 1968». Retirado el documento, fué presentado de nuevo posteriormente, acompañado de certificación expedida por don Félix Ecija Ibáñez, Presidente de la Comunidad de Propietarios de la casa número 2 de la calle de Gabasti, de Madrid, en la que se hace constar que en Junta general de copropietarios, a la que concurren todos, fueron tomados por unanimidad los siguientes acuerdos: «Primero. Esta comunidad se registrará por las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, por el Código Civil y por las demás disposiciones pertinentes, y no tiene, por tanto, Estatutos especiales.—Segundo. Se confirma en el cargo de Presidente de la comunidad a don Félix Ecija Ibáñez, copropietario del piso segundo derecha.—Tercero. Todos los copropietarios del inmueble conocen, admiten y ratifican la división que del resto del inmueble han hecho los propietarios mediante escritura formalizada el día 30 de marzo de 1968 con el número 294 de protocolo ante el Notario de Madrid don Matías Martínez Pereda, y aceptan también el porcentaje asignado para todos los efectos de participación en beneficios y en cargas y en los elementos comunes a las dos naves de la planta baja y al piso segundo izquierda y consienten en que en tal forma se inscriban en el Registro de la Propiedad.—Cuarto. Todos reconocen y aceptan que los locales y pisos (dos pisos en cada una de las tres plantas altas y además dos naves en la planta baja, que hacen un total de ocho locales) tienen actualmente todos el mismo porcentaje, o sea, un 12,50 por 100 cada uno, pero cada uno de los copropietarios se reserva el derecho de rectificarlo si en definitiva se viera que no se adaptan a las bases del artículo quinto de la Ley de 21 de julio de 1960.—En esta nueva presentación se agregó a la calificación precedente que «la nota de este Registro de fecha 16 de febrero de 1968 no queda subsanada por la certificación presentada y, en su consecuencia, se mantienen en todo su vigor los defectos que la misma señala.—El acta presentada no especifica, ni describe, los distintos pisos y locales que integran el inmueble, conforme exige el artículo quinto de la Ley de Propiedad Horizontal y, a mayor abundamiento, la expresada certificación, en su apartado cuarto, reserva a cada uno de los copropietarios el derecho de rectificar el propio acuerdo si en definitiva se viera que no se adaptan los porcentajes a las bases del citado artículo quinto de dicha Ley, no constando la conformidad de todos los copropietarios, ni de forma auténtica.—Parece necesario, con arreglo a la tan repetida Ley, que todos los copropietarios actuales del inmueble manifiesten, en forma auténtica, su adaptación a la Ley de Propiedad Horizontal, conforme exige la primera disposición transitoria de la misma y con los requisitos de los artículos quinto y octavo de la repetida Ley. No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado expresamente».

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que en sendas escrituras autorizadas el año 1955, los propietarios de la casa número 2 de la calle de Gabasti fueron segregando y vendiendo, uno a uno, cinco pisos de dicho inmueble, quedando sin segregar ni vender otro piso y dos naves, que en cada una de las escrituras se hizo constar que el valor del respectivo piso (todos iguales) para los efectos de distribución de beneficios y cargas es el de 12,50 por 100, en relación con el total del inmueble; que con posterioridad, la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 modificó el sistema y, desde entonces, los pisos de un inmueble no pueden

segregarse uno a uno, sino conjuntamente todos los de la finca que se divide de una sola vez en su totalidad; que en todos los Registros a los que ha tenido que acudir en su actuación profesional han inserto con arreglo al sistema anterior no sólo las escrituras otorgadas antes de la vigencia de la Ley, sino incluso las autorizadas después, si el inmueble había empezado ya a ser vendido por pisos, combinando, de esta manera, preceptos y situaciones; que en el presente caso no existe ninguna complicación por razón de tal problema, pues se trata de una escritura otorgada antes de la vigencia de la Ley de Propiedad Horizontal; que los pisos segregados y vendidos en 1955 habían permanecido fuera del Registro por haberse preocupado fundamentalmente los adquirentes de su pago y liberación de hipoteca; que los titulares del piso tercero derecha lo vendieron a un primer comprador y éste a otro, previa cancelación de la hipoteca que lo gravaba, en escritura de 31 de marzo de 1966; que fallecido el nuevo adquirente, sus herederos pretendieron inscribir el piso en el Registro, a cuyo efecto presentaron en él la escritura de 1955; que los titulares de la oficina del Registro—número 8 de Madrid—exigieron a vendedor y comprador, según la citada escritura, la presentación de un escrito en el que declaraban que «no hay Estatuto ni régimen de comunidad», y, en consecuencia, nada se opone a la Ley de Propiedad Horizontal; que con este escrito se produjo la inscripción de la segregación del piso tercero derecha, no sólo a nombre de los primitivos adquirentes, sino también al de los posteriores titulares; que conseguida así la inscripción de la primera escritura, quisieron también los señores Ecija y Ballesteros obtener igualmente el acceso al Registro del piso segundo derecha, adquirido mediante la escritura de 4 de mayo de 1955, sin tener éxito en su pretensión, como resulta de la calificación recogida en el expediente; que el primer defecto señalado en la misma es la falta de adaptación a la Ley de 21 de julio de 1960, conforme a lo determinado en la disposición transitoria primera de la misma; que tal exigencia de adaptación debe referirse a los Estatutos de la comunidad resultante, pero no afecta a la inscribibilidad del título de adquisición de un piso; que lo que se dice en la primera disposición transitoria es que «la presente Ley registrará todas las comunidades de propietarios, estén inscritas o no, y que en el plazo de dos años las mismas deberán adaptar sus Estatutos a dicha Ley, en lo que estuvieren en contradicción con ella»; que de hecho, no hay en los Estatutos del inmueble de referencia cosa alguna que proceda a rectificar o adaptar, pues según consta en la propia inscripción del piso tercero que obra en el Registro no existen Estatutos, por lo que no es posible adaptación alguna, y simplemente se registrará la comunidad por la Ley de Propiedad Horizontal; que en cuanto al segundo defecto, como según la propia nota, se deriva del primero, deberá correr la misma suerte que éste, pero como se citan los artículos 5 y 8 de la Ley especial, hará un análisis de los mismos en relación con lo que consta en la escritura calificada; que la nota dice literalmente que «no se han fijado las cuotas de participación que corresponden a cada piso o local, conforme a lo exigido en los artículos 5 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal»; que en la escritura calificada se expresa la cuota en la forma corriente al describir el piso, y luego, en el apartado quinto, después de determinar cuáles son los elementos comunes, se dice que en ellos corresponde al piso vendido un porcentaje de 12 enteros y 50 céntimos por 100, todo en concordancia con lo declarado en la Resolución de 23 de julio de 1966; que el Registrador exige la concurrencia de todos los partícipes—no sólo de los afectados—para la fijación o modificación de las cuotas y para la adaptación de los Estatutos que él supone necesaria; pero afortunadamente el problema está decidido por la Resolución de 19 de junio de 1966, a la que se remite; que en la segunda nota se dice que la certificación presentada queda archivada en la oficina, lo que es improcedente si no se subsana la falta señalada; que la nota agrega que en el acta presentada no se especifican ni describen los distintos pisos y locales que integran el inmueble, conforme exige el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, pero en la citada Resolución de 19 de junio de 1966 se rechazó tal defecto, incluso en caso en que la descripción era incompleta en el título e inscripción misma; que en el presente caso, el Registrador no achaca ese defecto a la escritura, sino al acta de la comunidad, y el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal se refiere al título, en el cual quedaron bien claros los conceptos discutidos, sin perjuicio de que los interesados, después de aceptar los porcentajes establecidos por el propietario al segregar y vender, dejen la puerta abierta para la rectificación que en este terreno proceda, según las normas que establece el articulado de la Ley; y que, en resumen, a las adquisiciones anteriores a la Ley de Propiedad Horizontal se debe aplicar la legislación entonces vigente; la necesidad o innecesidad de adaptar los Estatutos no prejuga la inscripción o no inscripción ni la inscribibilidad; la adaptación sólo hay que hacerla cuando en los Estatutos haya algo que adaptar por estar en oposición con la Ley; la cuota está bien señalada puesto que se refiere a los elementos comunes y a los beneficios y cargas en relación con el total del inmueble; el título está completo, e incluso para subdivisión de lo inscrito se ha presentado la aprobación de la Junta (que no se necesitaba), y no se necesita tampoco que los innumerables partícipes de la comunidad se movilicen para otorgar un documento público sobre la propiedad horizontal existente entre ellos, sino que es suficiente con

que la Junta acuerde en la forma normal corriendo lo de su cuenta en el libro de actas.

Resultando que los titulares de la oficina registral informaron que la Ley de Propiedad Horizontal es imperativa y rige todas las comunidades de propietarios de inmuebles, cualquiera que haya sido la fecha de su constitución, por lo que así debió hacerse la de la calle Gabastí, número 2, de Canillas, que se formó con anterioridad; que según la Ley de Propiedad Horizontal, en el título de constitución deben constar: La descripción del inmueble en su conjunto, la descripción de cada piso o local, con asignación de número correlativo, la cuota de participación que corresponda a cada piso o local y las reglas de constitución y ejercicio del derecho, así como las disposiciones no prohibidas por la Ley; que en el título calificado se contiene la descripción del inmueble total, la de un piso, elementos comunes y la cuota de este piso, desconociéndose las demás circunstancias que por imperio de la Ley deben expresarse; que la cuota de participación ha sido fijada por el primitivo dueño, único del inmueble—señores Viambreres y Alvaro—, pero como figuran registrados dos titulares—el piso tercero derecha y los citados señores, propietarios del resto del inmueble—, es indudable que la cuota debió ser fijada por acuerdo de ambas partes; que el acta presentada como subsanatoria no contiene el nombre y circunstancias de las personas que concurrieron a la Junta, ya que únicamente se dice que concurrieron «todos» los copropietarios, designándose nominalmente sólo al señor Ercija Ibañez—cotitular adquirente en el documento calificado—, que es confirmado en su cargo de Presidente de la comunidad, por lo que, al desconocerse las personas que concurrieron a la reunión, el acta presentada es absolutamente ineficaz para salvar los defectos señalados en la primera nota, aunque contenga en el primer acuerdo una declaración de sumisión a la legislación vigente en la materia, y en el tercero, otra declaración de ratificación de la división hecha en el resto del inmueble mediante una escritura que no ha sido objeto de calificación y una aceptación de porcentaje asignado a las dos naves de la planta baja y piso segundo izquierda; y que, a mayor abundamiento, en el acuerdo referente al porcentaje de los ocho locales del inmueble, cada propietario se reserva el derecho de rectificarlo si, en definitiva, se viera que no se adapta a las bases del artículo 5 de la Ley, lo que implica una situación provisional opuesta al carácter definitivo que deben tener las cuotas, sin perjuicio de posteriores acuerdos unánimes que las modifiquen.

Resultando que el Presidente de la Audiencia, con devolución del defecto primero, confirmó el resto de la nota de calificación por razones análogas a las expuestas por los Registradores en su informe.

Resultando que el Notario recurrente se alzó de la decisión presidencial en la parte que confirmaba la nota, y a sus anteriores argumentos agregó: que el auto presidencial reconoce que las leyes no tienen efecto retroactivo si no dispusieron lo contrario, por lo que el título presentado para la inscripción, otorgado con anterioridad a la Ley de Propiedad Horizontal, es perfecto e inscribible; que el hecho de que la Ley de Propiedad Horizontal sea aplicable a todas las comunidades de propietarios de piso, hayan surgido antes o después de ellas, no afecta a la validez e inscribibilidad del título, pues la retroacción de la citada Ley sólo se refiere a la regulación de derechos y deberes y al funcionamiento de la comunidad; y que la Ley de 1960 no exige la comparecencia en documento público de todos los copropietarios para acordar una segregación e inscripción, sino que basta el acuerdo de Junta general, tomado en forma adecuada, y reflejado en acta, que se exterioriza por medio de las correspondientes certificaciones legalizadas.

Vistos los artículos 3, 396 y disposición transitoria segunda del Código Civil; 1, 8 y 38 de la Ley Hipotecaria y la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

Considerando que la amplia difusión adquirida por la llamada propiedad horizontal motivó que las escasas normas legislativas resultaran insuficientes para la regulación de este tipo de propiedad que aparecía suplidida en gran parte por una práctica continuada, casi siempre acertada, pero que en otros casos era necesario corregir y encauzar, objetivo que ha venido a salvar la Ley de 21 de julio de 1960 al establecer una regulación más completa del régimen de casas por pisos;

Considerando que modificando la práctica anterior a 1960 por la que un edificio que originariamente pertenecía a un solo titular que lo transmitía por pisos, los iba segregando uno a uno, sin previa constitución de propiedad horizontal, la Ley vigente ha introducido el sistema—artículo 5—de que el título constitutivo ha de dividir el edificio en su totalidad y describir, además del inmueble en su conjunto, cada uno de los pisos o locales que le forman, a los que se asignará número correlativo con expresión de todas las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria, y determina además en la disposición transitoria primera que dicha Ley rige todas las comunidades de propietarios cualquiera que sea el momento en que fueron creadas, así como la obligación de adaptar los Estatutos en el plazo de dos años, cuando estuvieran en contradicción con sus preceptos;

Considerando que como consecuencia de lo expuesto, las situaciones que hoy día pueden tener lugar son las siguientes: 1) Edificios que se van a constituir en régimen de propiedad horizontal a partir de la vigencia de la nueva Ley, respecto de los cuales no cabe ninguna duda que le son de apli-

cación las nuevas normas en toda su integridad; 2) edificios que se constituyeron en dicho régimen, con arreglo a la práctica anterior, y cuyos pisos o locales aparecen inscritos dentro del folio general abierto a todo el edificio, o bien, después de segregados, figuran como fincas independientes, en folio autónomo, para los que se respeta el sistema seguido, si bien con la obligación de adaptar los Estatutos de la Comunidad en cuanto estén en contradicción con las nuevas normas legales, y 3) edificios en los que se empezaron a practicar segregaciones y ventas de pisos que se fueron inscribiendo como fincas independientes en cualquiera de las dos formas antes indicadas, sin que en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley se hubiera completado todo el proceso, en cuyo caso se plantea la cuestión—como sucede en este expediente—de si aquellos pisos o locales todavía no inscritos habrán de tener acceso a los libros registrales según la forma en que se venía haciendo, o si, por el contrario, habrá de aplicarse en todo su rigor el sistema introducido por la Ley;

Considerando que tratándose del tercero de los supuestos señalados no cabe adoptar más solución que la seguida en el sistema anterior a la Ley vigente, pues al encontrarse ya inscritos en el Registro alguno o varios de los pisos o locales que forman parte del edificio por las ventas realizadas, es de todo punto imposible aplicar el nuevo sistema que exige como requisito ineludible una previa constitución del régimen de propiedad horizontal anterior a aquellas ventas, lo que ya no puede tener lugar, aparte de la sustantividad e inatacabilidad de las inscripciones ya verificadas, tal como establecen los artículos 1 y 38 de la Ley;

Considerando que el sistema indicado es el que generalmente ha seguido la práctica notarial y registral para resolver la cuestión planteada, sin que quepa desconocer otras soluciones, como la de dividir el único dueño, o la totalidad de ellos si lo son pro indiviso, por pisos o locales, el resto del edificio, que al ingresar en el Registro completarían, juntamente con los ya inscritos, la totalidad de que se compone el inmueble, reconstituyéndose de esta forma la situación de normalidad alterada;

Considerando que en el caso concreto de este expediente, la escritura de compraventa otorgada reunía en su fecha todos los requisitos exigibles para su acceso en el Registro de la Propiedad desde la descripción del piso transmitido, señalamiento de los elementos comunes—coincidentes con los señalados en la nueva Ley—, cuota en relación con el total valor del inmueble a los efectos de distribución de beneficios y cargas—12.50 por 100—establecida por el entonces único propietario de la finca y aceptada por los compradores y el sometimiento al régimen de comunidad de bienes que preceptúa el artículo 396 del Código Civil; circunstancias todas ellas que hacen perfecto e inscribible el título, dado el contenido del artículo tercero del Código Civil y disposición transitoria segunda del mismo Código legal, no destruidos por lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, disposición transitoria primera, que se refiere al hecho de que el nuevo régimen se aplicará a todas las comunidades de propietarios, que precisamente por eso habrán de adaptar sus Estatutos, pero no declara ineficaces—ni podía hacerlo—los títulos adquisitivos anteriores que van a originar esa comunidad;

Considerando, por último, que al ser inscribible la escritura calificada no era necesario acompañar la certificación del acta de la Junta, y por ello no es preciso entrar en su examen, aparte de que si no haber recurrido los Registradores del auto presidencial, no cabe examinar el contenido del defecto primero de la nota.

Esta Dirección General ha acordado revocar parcialmente el auto apelado y, en su totalidad, la nota del Registrador.

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

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 29 de enero de 1970.—El Director general, Francisco Escrivá de Kárumi.

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

MINISTERIO DE MARINA

ORDEN de 2 de febrero de 1970 por la que se concede la Cruz del Mérito Naval de primera clase, con distintivo blanco, al Subteniente de la Marina chilena don Carlos Pinochet Acosta.

En atención a los méritos contraídos por el Subteniente de la Marina chilena don Carlos Pinochet Acosta, vengo en concederle la Cruz del Mérito Naval de primera clase, con distintivo blanco.

Madrid, 2 de febrero de 1970.

BATURONE COLOMBO