

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 Gabasti, 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 concurren a la Junta, ya que únicamente se dice que concurren «todos» los copropietarios, designándose nominalmente sólo al señor Ercia 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 concurren 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 suplida 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 completarian, 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 Kómun.

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