

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Vigo don Luis Solano Aza contra la calificación del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad en una escritura de parcelación horizontal de edificio.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Vigo don Luis Solano Aza contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad a inscribir una escritura de parcelación horizontal de edificio, pendiente en este Centro en virtud de apelación del funcionario calificador;

Resultando que en escritura otorgada ante el Notario recurrente, el 10 de marzo de 1966, don Manuel Segura García, Consejero Delegado de la Sociedad «Antonio Lasheras, Sociedad Anónima», formalizó la parcelación horizontal de la casa número 278 de la Gran Vía, de Vigo, y que a la indicada escritura se unieron los Estatutos de la Comunidad del inmueble, cuyo artículo 17 dice así: «La Sociedad «Antonio Lasheras, Sociedad Anónima», se reserva el derecho de poder adicionar al inmueble dos plantas más, siempre que lo permitan las Ordenanzas Municipales y las condiciones de firmeza y seguridad del edificio, cuyo derecho de vuelo podrá inscribir a su nombre, conforme al artículo 16 del Reglamento Hipotecario. A las plantas de nueva construcción se les asignará un módulo a efectos de beneficios y cargas y en relación con el total valor del inmueble, proporcional a su extensión, pudiendo dicha Entidad propietaria determinar tales módulos y rectificar los atribuidos a las plantas ya existentes, en proporción, en el acto de otorgarse las correspondientes escrituras de declaración de obra nueva, para lo cual se considerará invertida de amplios poderes de todos los titulares de los reseñados pisos y plantas, que lo entenderán conferido por el solo hecho de la adquisición de los mismos y la aceptación de los presentes Estatutos. En consecuencia, solamente el titular del derecho de vuelo podrá utilizar la terraza que corona y remata el edificio, aunque los gastos de conservación y reparación serán considerados comunes por tratarse de la cubierta del edificio».

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la referida escritura, fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «No admitida la inscripción del precedente documento, porque la facultad que se reserva la Entidad propietaria en el artículo 17 de los Estatutos de la Comunidad para determinar unilateralmente las cuotas de participación de las futuras plantas que puedan añadirse, así como la de modificar a su libre voluntad las cuotas fijadas para los locales y viviendas ya existentes en la actualidad, sin intervención de los respectivos titulares, son facultades contrarias a la vigente Ley de Propiedad Horizontal, especialmente en sus artículos 5 y 11, en relación con los artículos 4 y 1.256 del Código Civil, sin que sea admisible anotación preventiva, que tampoco se ha solicitado. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, se hace constar que el presentador no ha manifestado su conformidad con la supresión del citado artículo 17 de los Estatutos de la Comunidad, para la inscripción del título».

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que la nota transcrita adolece de imprecisión al no determinar si las faltas atribuidas al documento calificado son subsanables o insubsanables, no precisando si suspende o deniega la inscripción, incumpliendo con ello lo preceptuado en los artículos 65 de la Ley Hipotecaria y concordantes de la misma y su Reglamento; que otra escritura similar, autorizada por el recurrente y presentada en el mismo Registro, fué inscrita sin ninguna dificultad, lo que evidencia que hubo error antes o lo hay ahora; que estima es ahora cuando yerra el funcionario calificador, por las siguientes razones: a), en el momento de formalizarse la parcelación horizontal sólo existe un propietario del inmueble; b), por esta circunstancia sólo él puede fijar la cuota correspondiente a cada piso o local, y tal facultad no se limita a los actuales, sino también a los futuros, según resulta del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el 11, y c), según el artículo 16 del Reglamento Hipotecario, el vuelo de un edificio es inscribible en el Registro como derecho autónomo que puede reservarse el propietario o transmitir a un tercero, y en ambos casos exige que se determinen las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas o las normas que se establezcan para determi-

narlas; que de todo lo expuesto se deduce el escrupuloso cumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y Reglamento Hipotecario; que la reserva por la Sociedad de modificar en el futuro las cuotas de las viviendas y locales actuales es obligada consecuencia de lo anterior, pues si el total de las cuotas tiene que ser 100, al introducir nuevos elementos habrá que disminuir la cuantía de los existentes; que las facultades que se reserva la Sociedad propietaria en nada agravan ni perjudican a los potenciales propietarios de los pisos existentes, puesto que conciben perfectamente las circunstancias de la operación que realizan, que se rige, como en general, por la ley de la oferta y la demanda, y al dar su consentimiento lo prestan también al ejercicio de las facultades que retiene la Entidad vendedora; que por sí ello fuera poco en el artículo 17 estatutario se establece que por el solo hecho de la adquisición de los pisos, se entienden conferidos amplios poderes al primitivo dueño para efectuar la redistribución de porcentajes, y que reunir a 30 dueños de pisos que no existen en la actualidad es metafísicamente imposible, y en cuanto al futuro, resulta muy difícil hacerles coincidir en un momento y lugar determinados;

Resultando que el Registrador informó: que la nota expresa con suficiente claridad que se trata de una denegación por defecto insubsanable, al decir que «no es admisible anotación preventiva», pues si la falta fuese subsanable cabría anotación; que si con anterioridad se inscribió otro título como el ahora presentado, el asiento está ya bajo la salvaguarda de los Tribunales, y en el presente recurso sólo pueden decidirse las cuestiones planteadas en él, teniendo en cuenta los documentos presentados; que los errores son siempre posibles entre los humanos, y si el informante ha incurrido en uno, el Notario autorizante de los instrumentos ha cometido, por el mismo concepto, que la Ley de Propiedad Horizontal tiene carácter eminentemente social, dada su finalidad de lograr el acceso a la vivienda grandes sectores de personas mediante una inversión de capital limitado a las necesidades económicas y familiares del adquirente; que estas leyes sociales son inderogables por voluntad de los interesados para proteger a la parte más débil; que, en consecuencia, los acuerdos contrarios a la misma son nulos, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 del Código Civil y sentencia de 21 de marzo de 1914; que está conforme en que, inicialmente, el propietario único del edificio puede fijar las cuotas de los diferentes pisos, pero desde el momento en que enajena éstos se requiere, para variarlas, acuerdo unánime de los interesados, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal; que según el artículo 11 de dicha Ley, la construcción de nuevas plantas supone modificación en el título constitutivo, que debe ser aprobada por todos los propietarios existentes en el momento de hacerse, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5, en relación con la norma primera del 16, cualquiera que sea el motivo de la nueva edificación, incluida la reserva de esta facultad hecha por el promotor de la vivienda; que el número 2 del artículo 16 del Reglamento Hipotecario ha sido derogado por la Ley de Propiedad Horizontal, de fecha posterior y superior rango; que la facultad que se reserva la Sociedad constructora para modificar por su propia voluntad las cuotas de participación ya fijadas, aun en el caso de pasar los locales o viviendas a otros propietarios, es opuesta al artículo 1.256 del Código Civil, que no permite que el cumplimiento de los contratos quede al arbitrio de una de las partes, y la modificación de tales cuotas, sin intervención de los interesados, sería nula, conforme al artículo 4 del Código Civil, y que en cuanto a la autonomía de la voluntad del propietario promotor de la vivienda, se remite al preámbulo de la Ley de Propiedad Horizontal, en donde se explica que ha sido motivo de especial estudio la constitución del régimen de propiedad horizontal, hasta ahora entregado a la autonomía privada en la redacción de sus Estatutos que no eran fruto de libres determinaciones recíprocas de los contratantes, sino dictados por el promotor de la edificación, limitándose los nuevos propietarios a prestar su adhesión a los mismos;

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el Notario recurrente, y el funcionario calificador se alzó de la decisión presidencial abundando en las razones anteriormente expuestas;

Vistos los artículos 5 y 1.709 y siguientes del Código Civil, 5, 11 y 18 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960 y 18-2.º del Reglamento Hipotecario;

Considerando que en este recurso ha de dilucidarse si es inscribible una escritura de parcelación horizontal de un inmueble, en cuyos Estatutos se contiene una cláusula por virtud de la cual la Sociedad vendedora se reserva el derecho de levantar dos plantas, a las que se asignará un módulo proporcional a

su extensión, que será determinado por la propia Entidad, quien podrá, asimismo, rectificar, en proporción, aunque pertenezcan a otros propietarios, los ya atribuidos a las plantas existentes.

Considerando que en caso de enajenación de todo o parte de un edificio, es frecuente que el propietario del mismo se reserve el derecho de elevar una o más plantas, y tal situación no podía ser desconocida por el legislador hipotecario, y así, primeramente el Reglamento, en el artículo 18, prescribió su inscripción en el Registro de la Propiedad, y con posterioridad, la Ley de Propiedad Horizontal autoriza en el artículo 11 la construcción de nuevas plantas por los actuales titulares del dominio, no existiendo inconveniente en que tal derecho pueda reservárselo el primitivo propietario y afecte a tercero, siempre que la cláusula forme parte del Estatuto privativo y se inscriba en los libros registrales.

Considerando que el artículo 5 de la Ley de 21 de julio de 1960, en el párrafo tercero, indica la forma en que se fijarán las cuotas de participación que corresponden a cada piso; pudiendo hacerlo el propietario único del edificio al iniciar la venta por pisos, y así los futuros compradores podrán conocer a través del título constitutivo la establecida para el local o piso que pudiera interesarles adquirir, pero una vez enajenado, toda modificación de ese título y, por ende, de las mencionadas cuotas, requerirá la aprobación unánime de todos los propietarios, según el artículo 16 de la misma Ley, que confirma lo ya ordenado en el propio artículo 5, de que serán fijadas por acuerdo de todos los dueños del edificio, en caso de ser varios.

Considerando que no obsta a la anterior conclusión que el artículo 16.2.º del Reglamento Hipotecario permita que en la inscripción del derecho de elevar una o más plantas de un edificio o de realizar construcciones bajo su suelo, se hagan constar, bien las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas, bien las normas que se establezcan para su determinación, ya que este precepto debe interponerse en forma conjunta con los de la Ley de Propiedad Horizontal, a la que, ni por su rango ni por su fecha, puede derogar, por lo que será necesario que si no se hacen constar las nuevas cuotas, si, al menos, existan reglas de las que se deduzcan aquéllas en forma indubitada, evitando así que la modificación del título constitutivo sea un acto unilateral y arbitrario del transmitente.

Considerando que los adquirentes de pisos o locales pueden conferir al transmitente o a cualquier otra persona los apoderamientos que eslimen oportunos para rectificar las cuotas de aquéllas en relación con el total valor del inmueble, o para cualquier actuación no prohibida por las normas vigentes, ya se incluyan tales apoderamientos en los Estatutos, ya se hagan figurar en documento separado, con lo que la modificación del título constitutivo, si en su día llegare a realizarse, se hará por el enajenante, en su propio nombre, si es titular de algún piso o local, y en el de los demás titulares de los mismos, en calidad de apoderado, sin que se viole así el principio de unanimidad sentado en los artículos 5 y 16.1.º de la Ley de Propiedad Horizontal en tanto los poderes no sean revocados, sin que sea aquí necesario entrar en el estudio de la posibilidad de que las partes los configuren como irrevocables, ya que no parece desprenderse esta consecuencia de la cláusula estatutaria cuestionada, que considera a la Sociedad vendedora investida de amplios poderes de todos los titulares de los reseñados pisos y plantas, que lo entenderán conferido por el solo hecho de la adquisición de los mismos y la aceptación de los presentes Estatutos.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado que recovó la nota del Registrador.

Lo que comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 7 de abril de 1970.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de La Coruña.

MINISTERIO DE HACIENDA

ORDEN de 21 de marzo de 1970 por la que se aprueba provisionalmente a la Entidad «Omnia», S. A. E. (C-135), documentación relativa al Seguro de Vida y riesgo complementario, colectivo y acumulativo, aplicable a las personas físicas acogidas a los beneficios de programas de financiación.

Ilmo. Sr.: La Compañía de Seguros «Omnia», S. A. E. (C-135), interesa la aprobación de la póliza, boletín de adhesión, testimonio individual de seguro, nota técnica y tarifa del Seguro de Vida y riesgo complementario, con carácter colectivo y acumulativo, aplicable a las personas físicas acogidas a los beneficios de programas de financiación de una Entidad, y

Vistos los favorables informes de la Subdirección General de Seguros de ese Centro directivo y a propuesta de V. I.

Este Ministerio ha tenido a bien acceder a lo interesado por la indicada Compañía, con carácter provisional, hasta tanto se ponga en vigor una reglamentación completa y actualizada sobre seguros colectivos y acumulativos. La documentación que ahora se aprueba se aplicará con la limitación fijada en el

número primero de la Orden ministerial de 25 de abril de 1964, y únicamente formarán parte de este seguro colectivo los titulares de los contratos de financiación que cita el artículo primero de la póliza. Dichos contratos habrán de estar legalmente autorizados y no podrán alterar la mencionada documentación.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 21 de marzo de 1970.—P. D. el Subsecretario, José María Sainz de Vicuña.

Ilmo. Sr. Director general del Tesoro y Presupuestos.

ORDEN de 21 de marzo de 1970 por la que se aprueba provisionalmente a la Delegación General para España de «La Sud América, Compañía de Seguros sobre la Vida», documentación relativa al Seguro de Vida colectivo temporal renovable, aplicable a los titulares de planes de inversión mobiliaria.

Ilmo. Sr.: La Delegación General para España de «La Sud América, Compañía de Seguros sobre la Vida» (E-59), interesa la aprobación de los modelos de póliza, solicitud del contratante y del partícipe y certificados individuales del seguro de Vida acumulativo temporal renovable de capital decreciente, aclarando que la razón del decrecimiento es debida a que dicho seguro es complementario de planes de ahorro con destino a inversión mobiliaria, a cuya documentación serán aplicables las bases técnicas y tarifas aprobadas por Resolución de la Dirección General del Tesoro y Presupuestos de 31 de enero de 1969.

Vistos los favorables informes de la Subdirección General de Seguros de ese Centro directivo, y a propuesta de V. I.

Este Ministerio ha tenido a bien acceder a lo interesado por la indicada Entidad, con carácter provisional, hasta tanto se ponga en vigor una reglamentación completa y actualizada sobre seguros colectivos y acumulativos. La documentación que se aprueba se aplicará con la limitación fijada en el número primero de la Orden ministerial de 25 de abril de 1964, y solamente podrá utilizarse en aquellos casos en que los planes de ahorro se ajusten a modelos previamente aprobados, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de 22 de diciembre de 1955 y disposiciones complementarias.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 21 de marzo de 1970.—P. D. el Subsecretario, José María Sainz de Vicuña.

Sr. Director general del Tesoro y Presupuestos.

ORDEN de 13 de abril de 1970 por la que se amplían las autorizaciones concedidas para operaciones de carga, descarga y despacho de diversos productos en la factoría de «EXISA, Exportaciones e Importaciones, S. A.», en Sevilla—Canal de Alfonso XIII—, para sosa cáustica líquida, a granel.

Ilmo. Sr.: La Empresa «EXISA, Exportaciones e Importaciones, S. A.» solicita sea ampliada la habilitación de su factoría en Sevilla, instalada en la margen izquierda del Guadalquivir, dentro del Canal de Alfonso XIII, para la carga y descarga de sosa cáustica líquida, a granel.

Resultando que por Orden ministerial de 17 de mayo de 1957 fue habilitada dicha factoría para descarga y despacho de aceites a granel, que fue ampliada por Orden ministerial de 20 de abril de 1960 para carga y descarga de aceites vegetales comestibles, grasas vegetales industriales, grasas animales, alcoholes de todas clases y melazas, y por la de 21 de julio de 1961 para las mismas operaciones referentes a cereales, leguminosas y semillas oleaginosas, así como a disolvente hexano;

Vistas las Ordenes ministeriales citadas e Informe de la Administración de la Aduana de Sevilla en cuanto a condiciones del tanque donde se va a recibir dicho producto, aforado por la Delegación de Industria, y que permite conocer las cantidades descargadas, así como su precintado, en caso necesario, hasta efectuar el despacho.

Este Ministerio, de conformidad con lo propuesto por V. I., ha acordado ampliar las autorizaciones concedidas, habilitando dicha factoría para la carga y descarga de sosa cáustica líquida, a granel, así como la realización de los correspondientes despachos.

Las operaciones se realizarán con documentación e intervención de la Aduana de Sevilla y bajo la vigilancia del Resguardo afecto a la misma, con cumplimiento de las condiciones fijadas en las citadas disposiciones, cuyo contenido se amplía, así como de las normas que en orden a la debida seguridad fiscal adopte aquella Administración.

Lo digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 13 de abril de 1970.—P. D. el Subsecretario, José María Sainz de Vicuña.

Ilmo. Sr. Director general de Aduanas.