

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

*RESOLUCION de la Subsecretaría por la que se anuncia haber sido solicitada por don Luis de Larrauri y Ros la rehabilitación del Título de Conde del Valle de Arce*

Don Luis de Larrauri y Ros ha solicitado la rehabilitación del Título de Conde del Valle de Arce, concedido a don José de Arce y Secadas en 14 de febrero de 1722, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo cuarto del Decreto de 4 de junio de 1948, se señala el plazo de tres meses, a partir de la publicación de este edicto, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido Título.

Madrid, 11 de mayo de 1970.—El Subsecretario Alfredo López.

*RESOLUCION de la Subsecretaría por la que se anuncia haber sido solicitada por don Eusebio Lafuente Hernández la rehabilitación del Título de Conde de Fuente Roja*

Don Eusebio Lafuente Hernández ha solicitado la rehabilitación del Título de Conde de Fuente Roja, concedido a don Pedro de la Fuente en 4 de noviembre de 1772, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo cuarto del Decreto de 4 de junio de 1948, se señala el plazo de tres meses, a partir de la publicación de este edicto, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido Título.

Madrid, 11 de mayo de 1970.—El Subsecretario, Alfredo López.

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Santiago Pelayo Hore contra calificación del Registrador de la Propiedad número 6 de dicha capital en una escritura de segregación y venta.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Santiago Pelayo Hore contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 6 de dicha capital a inscribir una escritura de segregación y venta por la Junta de Copropietarios de la que fué vivienda portaria de una propiedad horizontal, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente:

Resultando que la casa número 32 de la calle de Oviedo, de Madrid, se vendió por pisos y, al entrar en vigor la Ley de Propiedad Horizontal, hubo necesidad de adaptar los Estatutos de su comunidad; que ello se verificó en escritura de 9 de octubre de 1965, en la que además y en base al acuerdo de la Junta de propietarios de 16 de julio de 1965, se procedió a desvincular como elemento común del inmueble la vivienda que estaba destinada a portaria y que era el bajo número 3, al cual se le atribuía un porcentaje del 6,8 por 100 en los elementos comunes, a la vez que se redistribuirían las cuotas correspondientes a los otros pisos; que la nueva vivienda seguiría perteneciendo a la comunidad, si bien por no formar ya parte de los elementos comunes inseparables de la propiedad horizontal, no se incluye dentro de la relación que de esos elementos hace el nuevo artículo 1.º de los Estatutos ni por otra parte se verifica su descripción física ni se solicita su inscripción como finca independiente en el Registro de la Propiedad; que el señalado documento se inscribió en la forma indicada; que como consecuencia de lo expuesto, la Junta de propietarios, en sesión de 6 de febrero de 1966, adoptó el siguiente acuerdo: «Se acuerda vender el piso que fué de la portaria, a don Moisés Bausela Martín, en la cantidad de ciento veinticinco mil pesetas, al contado. Se autoriza al Presidente para que, en nombre de la comunidad, firme cuantos documentos públicos o privados sean necesarios hasta la total inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad; que como de dicha sesión de la Junta estuvieron ausentes tres de los propietarios de piso, se acordó notificarles el acuerdo de venta y firmaron después en el libro de actas de la comunidad su conformidad con la enajenación realizada, haciéndolo por los herederos de uno de ellos que había fallecido, una de sus hijas, notificándose también el acuerdo a otros posibles herederos mediante acta notarial remitida por correo certificado al titular del piso o sus herederos en la propia finca a que se refiere el recurso; y que, en cumplimiento

de lo acordado, el Presidente de la Junta otorgó ante el Notario recurrente, escritura de venta de la vivienda con la descripción correspondiente, a favor de don Moisés Bausela Martín, fijándose el precio en la cantidad de ciento veinte mil pesetas;

Resultando que presentada en el Registro primera copia del citado documento, fué calificado con la siguiente nota: «No admitida la inscripción de segregación y venta del piso que fué vivienda portaria a que se refiere el precedente documento, por los defectos siguientes: 1.º no corresponder a la Junta de copropietarios la facultad de enajenación del referido piso que se atribuye al Presidente en representación de aquellos asistentes al acuerdo y de la ratificación que se dice de los no asistentes, facultad no comprendida dentro de los distintos apartados del artículo 13 de la Ley de 21 de julio de 1960 sobre propiedad horizontal; y 2.º no constar la ratificación en escritura pública por los demás copropietarios de la enajenación realizada en su nombre por su Presidente y siendo al parecer subsanable este último defecto, no se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado»;

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que los dos defectos señalados se resumen realmente en uno sólo, a saber: que no corresponde a la Junta de propietarios, como ente colectivo, la facultad de enajenar el piso sino que son todos y cada uno de éstos, como sujetos individuales, quienes pueden hacerlo; que el derecho subjetivo real implica la adscripción de una cosa al servicio de un interés humano y, cuando este interés afecta a varios hombres, se presenta el problema de si surge entonces un ente colectivo que unifica todas las relaciones o se establecen éstas individualmente entre cada interesado y la cosa; que esta última figura inestable y anómala que supone contraposición entre un objeto único y sujeto múltiple es mirada con recelo por el legislador que procura impedir se prolongue demasiado y facilita su terminación (artículos 400, 404 y 1.522 del Código Civil); que en ocasiones, sin embargo, los interesados no son extraños entre sí, sino que el interés de cada uno está tan ligado al interés de los demás, que resulta un interés conjunto muy diferente de la suma de intereses individuales dispersos; que en tales casos, el Derecho acude al artificio de configurar una persona jurídica, llámese sociedad cooperativa, asociación o cualquier otro nombre que traiga a colación la idea de lo social; que al surgir esta nueva persona jurídica, de contornos más o menos perfilados, desaparece aquella multiplicidad de intereses individuales inconexos, por lo que cambia la actitud del legislador que va dictando, apremiado por la realidad, disposiciones especiales para regular alguna de esas situaciones, una de las cuales es la derivada de la propiedad horizontal; que la Ley sobre esta materia de fecha 21 de julio de 1960, es afortunadamente, pragmática, y en ella, huyendo de rigideces doctrinales, se ha procurado resolver los numerosos problemas que la propiedad de pisos plantea; que forzoso es reconocer que la propiedad horizontal es una institución usual genérica, que algún autor pretendió bautizar con el impreciso nombre de «propiedad colectiva», recogido por cierto en la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1966 y cuyas características ponen de manifiesto la magistral sentencia de 18 de mayo de 1969 y la exposición de motivos de la Ley que confiesa sin rodeos que el nuevo texto representa el alejamiento del sistema de la comunidad de bienes; que la calificación registral adolece de la obligada conclusión propia de la función calificadora por lo que no se sabe exactamente si el Registrador quiso decir que la Junta de propietarios no tenía subjetivamente facultad para enajenar elementos comunes o que objetivamente la cosa vendida no era elemento común; que el sistema establecido por la Ley de Propiedad Horizontal es totalmente distinto al contenido en el Código Civil para la comunidad de bienes, en la que se requiere la mayoría para los actos de administración y la unanimidad para los dispositivos, pero sin que tales unanimidad y mayoría requieran acuerdo previo, sino que son resultado de hecho de una serie de comportamientos individuales; que en la Ley de Propiedad Horizontal, por el contrario, la Junta delibera y decide colectivamente los asuntos que interesan a la comunidad; que el artículo 13 de la citada Ley de Propiedad Horizontal señala la competencia de la Junta y, después de enumerar algunos supuestos, en su apartado 5.º le atribuye la facultad de «conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común»; que el Presidente representa a la comunidad en juicio y fuera de él—como dice el artículo 12—en los asuntos que la afecten; que seguramente el Registrador no ha querido decir, dada la claridad de los preceptos mencionados, que la Junta no tuviese facultades para la enajena-