

III. Otras disposiciones

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

RESOLUCION de la Dirección General de Promoción de Sahara por la que se amplía el plazo de admisión de obras para la XXII Exposición de Pintores de Africa.

El plazo de admisión de obras para la XXII Exposición de Pintores de Africa, a que se refiere la Resolución de la Presidencia del Gobierno, Dirección General de Promoción de Sahara, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 140, de 12 de junio de 1971, página 9506, queda ampliado hasta el 15, inclusive, de febrero próximo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Madrid, 28 de enero de 1972.—El Director general, Eduardo Junco Mendoza.

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don José María Piñol Aguadé, Notario de Barcelona, contra calificación del Registrador de la Propiedad número 5 de dicha capital.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don José María Piñol Aguadé, Notario de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 5 de dicha capital a inscribir una escritura de compraventa de un local de finca constituida en régimen de Propiedad Horizontal, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente.

Resultando que según escritura autorizada por el Notario recurrente, el 2 de septiembre de 1968, doña Erika Marschall constituyó en régimen de propiedad horizontal la casa número 76 de la calle Enamorados, de Barcelona, de la que era dueña; que resultaron 28 departamentos independientes, de los cuales cinco estaban situados en la planta baja y eran dos tiendas, dos bajos interiores para habitaciones y otra vivienda para el portero, y seis plantas altas, a cuatro puertas por rellano cada una de ellas, todos con su correspondiente cuota de participación; que el departamento número 5, inscrito también a nombre de la propietaria, se describe así: «Bajos, tercera interior, destinado a portería del inmueble señalado con el número 76 de la calle Enamorados, de esta ciudad, compuesto de comedor, cocina, aseo y tres dormitorios, ocupando una superficie útil de 35,30 metros cuadrados. Linda, por su frente, entrando, con vestíbulo de entrada; por el fondo, con los bajos interior primera; por la derecha, entrando, con vestíbulo o patio de luces, y por la izquierda, con la comunidad de Santa María del Mar. Cuota: 2,35 enteros por ciento»; que todos los departamentos se inscribieron como fincas independientes y se fueron vendiendo por su propietaria a distintos adquirentes, y que por escritura de 22 de diciembre de 1969 doña Erika Marschall, representada por don José Gallermí Patau, como sustituto del apoderado don José Nin Riús, vendió a don José Alonso Araujo el departamento número 5 del referido inmueble anteriormente descrito.

Resultando que presentado en el Registro el citado documento, fué calificado con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento con el número 51 del libro diario 32 de este Registro y recaída calificación de suspender su inscripción por los siguientes motivos:

Primero.—Por faltar el consentimiento de los demás copropietarios, toda vez que el departamento objeto de la venta, si bien consta inscrito como finca separada al folio 91 del tomo 1.094 del Archivo, se hace constar expresamente en su inscripción que está destinado a portería.

Segundo.—Por no acompañarse las escrituras de poder y sustitución de poder relacionadas en el mismo documento. No se ha tomado anotación preventiva por no haberse solicitado, y que presentadas las escrituras de poder y sustitución de poder se mantuvo el primer motivo de la calificación, tomándose anotación de suspensión a petición del presentante.

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó

que la finca vendida figura inscrita en el Registro a nombre exclusivo de la transmitente; que según el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para cumplir el trazo sucesivo e inscribir una finca a nombre del adquirente basta con que figure en el Registro a nombre del anterior titular, sin que se precise el consentimiento de los colitulares en otros elementos o partes de la finca matriz; que si el departamento vendido figura registrado a nombre de un titular único, no existe interés legal alguno ni aprovecha a nadie el que no cambie nunca de dueño; que si el departamento fué apto para ser inscrito a nombre de su primer titular, aun destinado a portería, no hay razón ni el artículo 20 impide por ese motivo que haya un cambio de titularidad; que el Registrador reconoce que el departamento figura inscrito como finca independiente, y aunque ahora suspenda la inscripción, no señala precepto que impida su transmisión; que cuando el Registrador inscribió el departamento cuestionado como finca separada, ya calificó —y calificó bien— y ahora no puede volver sobre lo que anteriormente hizo, que ya es cosa juzgada; que la situación quedó entonces definitivamente fijada con arreglo a lo dispuesto en los artículos 398 del Código Civil y tercero de la Ley de Propiedad Horizontal, y en su nota, con criterio diferente, el Registrador intenta desconocer los efectos de su actuación anterior; que según el artículo primero de la Ley Hipotecaria los asientos firmes del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales; que tener asignada una cuota de participación implica la copropiedad en los elementos comunes; que el consentimiento de los nuevos 28 copropietarios restantes es improcedente, pues han sucedido al primitivo dueño y no pueden tener más derechos que él; que aunque se diga que el departamento está destinado a portería, no se puede considerar elemento común, pues en tal caso las cuotas de los restantes departamentos serían distintas y él no tendría señalada ninguna; que si el propietario único de la totalidad del inmueble puede reservarse el derecho de vuelo o edificación futura sobre la última planta actual, con mayor motivo podrá reservarse la propiedad de cualquier parte ya construida del edificio, aunque en ese momento esté calificado de portería u otro destino; que la relación «ad exemplum» de elementos comunes que pueden existir en la copropiedad no indica que siempre existan todos; que el local de portería no es imprescindible en todas las casas por pisos, como lo prueba el hecho de que muchos bloques de viviendas o inmuebles carecen de ella e incluso en ocasiones se prescinde del «chiscón», «tabuco», mostrador o cabina desde el cual una persona vigila y atiende a quienes se relacionan por algún motivo con quienes ocupan el inmueble; que aunque la descripción diga «destinado a portería», este dato puede cambiar con el tiempo, como puede cambiar el número que en la descripción se atribuya al inmueble, o el color, si la descripción dijese, por ejemplo, «pintado de blanco», y que el empleo del posesivo «del» en la descripción del departamento 5 tampoco indica nada en favor del criterio del Registrador, puesto que se emplea en la descripción de todos los pisos o viviendas independientes del inmueble.

Resultando que el Registrador informó que no discute la facultad dispositiva del titular del local enajenado, pero sí la de desafectario del servicio de portería por la exclusiva voluntad de la vendedora, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 6 y 13 de la Ley de Propiedad Horizontal y la Resolución de 5 de mayo de 1970.

Resultando que el Presidente de la Audiencia, para mejor proveer, interesó informe de la Junta de Propietarios, la cual contestó al Presidente que en la reunión extraordinaria celebrada el 18 de enero de 1970 se estimó por unanimidad que la repelida portería es un bien común que debía seguir destinado a los fines propios, por lo cual, al haber sido vendida sin conocimiento de ningún propietario y en fraude de todos, se había acordado proceder judicialmente contra el vendedor, a cuyo efecto se designó Abogado y Procurador, habiéndose presentado la correspondiente denuncia el 16 de marzo de 1970, conociendo del asunto el Juzgado de Instrucción número 6 de Barcelona, con diligencias previas número 371 y que a su vista y por analogas razones a las expuestas por el funcionario calificador confirmó su nota, entendiéndose que mientras subsista la afectación al servicio de portería del local vendido es un bien «extracomercium», y, por tanto, su enajenación no puede tener acceso al Registro.

Resultando que el recurrente se alzó de la decisión presidencial con puntualizaciones a diversos extremos del auto, alegando finalmente como favorable a su criterio la resolución citada por el Registrador de fecha 5 de mayo de 1970.

Vistos los artículos 348 y 396 del Código Civil; 8, 20 y 98 de la Ley Hipotecaria, la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y la Resolución de este Centro de 5 de mayo de 1970.