

ses, a partir de la publicación de este edicto, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 21 de noviembre de 1972.—El Subsecretario, Alfredo López.

*RESOLUCION de la Subsecretaria por la que se convoca a don Clemente Muñoz Domínguez y don Félix Hurtado de Mendoza en el expediente de rehabilitación del título de Marques de San Juan de la Rivera.*

Don Clemente Muñoz Domínguez y don Félix Hurtado de Mendoza han solicitado la rehabilitación en el título de Marqués de San Juan de la Rivera, lo que, de conformidad con lo que dispone el número 25 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922, se anuncia para que en el plazo de quince días, a partir de la publicación de este edicto, puedan alegar los intereses lo que crean convenir a sus respectivos derechos.

Madrid, 21 de noviembre de 1972.—El Subsecretario, Alfredo López.

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado de Zaragoza contra calificación del Registrador de la Propiedad de Sos del Rey Católico.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado de Zaragoza contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sos del Rey Católico a inscribir una certificación administrativa de rectificación de la superficie de una finca perteneciente al Patrimonio del Estado, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente.

Resultando que el Estado adquirió en virtud de adjudicación por débitos a la Hacienda una finca urbana con parte edificada y jardín, sita en la calle Jesús, número 8, de Sos del Rey Católico, que fue inscrita en el Registro con una superficie de 143 metros cuadrados; que con motivo de diversas actuaciones administrativas se vino en conocimiento de que la parte edificada medía 164,10 metros cuadrados y la superficie descubierta ocupada por el jardín 143,15 metros cuadrados, que hacen un total de 307,25 metros cuadrados; y que como consecuencia de ello el Jefe de la Sección del Patrimonio del Estado en la Delegación de Hacienda de Zaragoza expidió certificación acreditativa del referido extremo, a fin de que se practicara la oportuna rectificación en la inscripción del inmueble.

Resultando que presentado en el Registro el anterior documento fue calificado con la siguiente nota: «No verificada la rectificación de la medida superficial de la finca a que se refiere el precedente documento por no ser aplicable con sólo el documento presentado ninguna de las reglas contenidas en el número 5 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. El defecto se considera subsanable y no se ha tomado anotación preventiva por no haberse solicitado.»

Resultando que el Abogado del Estado de Zaragoza interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que parece ser que se ha producido en el Registrador una confusión en los preceptos aplicables, puesto que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario desarrolla el 205 de la Ley y no el 200, que lo está por los 205 a 207 del propio Reglamento, que se trata de una rectificación que debe hacerse mediante un título de igual naturaleza que el que sirvió para practicar la inscripción; que la certificación que se presentó en el Registro contiene todos los extremos necesarios para que se realice la rectificación pretendida, que se refiere sólo a la cabida; que de no aceptarse ese criterio no comprende cómo habría de verificarse una inscripción a favor del Estado; que basta leer los artículos 261 a 291 de la Ley Hipotecaria para advertir su inaplicabilidad al presente caso; que si la certificación del funcionario que tiene a su cargo la administración de la finca fue suficiente para que ésta ingresase en los libros registrales, es claro que otro documento igual debe servir para rectificar cualquier error padecido en aquella; que aun suponiendo aplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, la conclusión sería la misma, puesto que las certificaciones administrativas son documentos fehacientes; y que conforme al principio jurídico de que «quien puede lo más puede lo menos», recogido en la sentencia de 10 de marzo de 1903, el documento es inscribible, puesto que la rectificación de una inscripción es menos que la práctica de este asiento.

Resultando que el Registrador informó: Que la certificación presentada no está expedida conforme a lo dispuesto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, ya que no se expresan en ella todas las circunstancias establecidas en el 303 de su Reglamento, alguna de carácter inexcusable como es el título de adquisición de la finca con la mayor extensión superficial que realmente tiene o en su caso la formal afirmación de no existir título de dominio inscrito o inscribible, según resulta

de la Resolución de 19 de octubre de 1955; que tales omisiones afectan a la validez de la certificación calificada sobre la base de considerarla expedida con arreglo al artículo 206 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, según lo dispuesto en el artículo 98 del propio texto reglamentario; que las certificaciones de dominio libradas por el Estado, provincia o municipio, aun formalmente extendidas, sólo tienen virtualidad inscribitoria de inmuebles conforme se deduce del artículo 169 de la Ley Hipotecaria, constituyendo un procedimiento excepcional si se carece de otro título inscribible para el ingreso de la finca en el Registro, según pone de relieve la citada Resolución de 19 de octubre de 1955; que en cuanto a la fehacencia de la certificación, una cosa es que el título, en su aspecto formal, reúna los requisitos legales exigidos y otra que en su aspecto material contenga los requisitos o circunstancias que deben concurrir para su inscripción; que en el primer aspecto no ha puesto ningún obstáculo para que se practique la inscripción, pese al silencio de la legislación hipotecaria sobre la procedencia del medio empleado para hacer constar en el Registro el exceso de cabida de fincas inmatriculadas; que no obstante ha suspendido la práctica del asiento solicitado, por no justificarse en el documento presentado ni en otro complementario que el exceso de cabida que se desea registrar se halle comprendido en alguno de los supuestos establecidos en el número 5 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, único procedimiento posible para extender el asiento pretendido; que es evidente la existencia de una inexactitud registral, consistente en la expresión de una medida superficial que no corresponde a la realidad, por lo que según la Resolución de 28 de febrero de 1951 debe rectificarse conforme al título VI de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento, destinados a restablecer la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extraregistral; que con arreglo a reiterada jurisprudencia, consigna la medida superficial de una finca en el asiento de inmatriculación, para subsanar el error es necesario demostrar la verdadera cabida, sin que baste la simple afirmación de los interesados (Resoluciones de 14 de marzo de 1876, 22 de noviembre de 1893, 30 de noviembre de 1919, 14 de marzo de 1944, 22 de noviembre de 1949 y 26 de enero de 1955); que la doctrina sentada por más reciente jurisprudencia señala que en el número 5 del artículo 298 se ha recogido reiterada jurisprudencia del Centro directivo que facilita la rectificación de la medida superficial de fincas inscritas cuando existan linderos fijos, se acredite la extensión con datos catastrales o se trate de pequeñas cabidas en relación con la registrada, siempre que no haya duda acerca de la identidad de los predios y se excluya la posibilidad racional de perjuicio a los colindantes; que en el presente caso no se dan tales circunstancias, pues no existen linderos fijos; se trata de una diferencia importante en relación con la cabida inscrita; no se acredita el exceso con datos catastrales y existe, por tanto, la posibilidad de perjuicio a terceros; que de lo expuesto se infiere que no procede registrar directamente el exceso de cabida, sino que hay que valerse de alguno de los medios establecidos en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria; que el Estado tiene reconocidos determinados privilegios, como es el uso de la certificación de dominio para la inscripción de sus bienes cuando carezca de título inscribible; que el título utilizado para la inmatriculación no fue una certificación de dominio, sino la expedida por el Tesorero de Hacienda en procedimiento administrativo de apremio, de acuerdo con el artículo 26 del Reglamento Hipotecario; y que según resulta del título presentado el error existente no arranca del mismo, sino de la primera medición de la finca, seguramente puesto de manifiesto en la correspondiente diligencia practicada, conforme a lo ordenado en el artículo 118 del Reglamento del Patrimonio del Estado, para depurar la situación física y jurídica del inmueble.

Resultando que el Jefe de la Sección del Patrimonio del Estado, en informe solicitado por el Presidente de la Audiencia al amparo del artículo 115 del Reglamento Hipotecario, indicó que deducida petición de compra de la finca objeto de este expediente se iniciaron las actuaciones previstas en la Ley de Patrimonio del Estado y su Reglamento, en la que, entre otras, el Arquitecto del Servicio de Valoración, al evacuar su informe, manifiesta que el total solar del inmueble es de 307,25 metros cuadrados, y la Dirección General del Patrimonio del Estado, en vista de ello y de que sólo se encuentran inscritos 143 metros cuadrados, ordena en 17 de febrero de 1970 que se proceda por la Delegación de Zaragoza a la inscripción de la diferencia de superficie, para lo que se expidió la certificación de dominio calificada, que tras una serie de vicisitudes se entregó a la Abogacía del Estado con la documentación suficiente por si consideraba necesario interponer el recurso precedente, indicando a continuación una serie de fundamentos legales similares a los expuestos por el recurrente en defensa de la inscripción del exceso de cabida.

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario.

Vistos los artículos 2.º, 3.º, 189, 200 y 206 de la Ley Hipotecaria; 18, 298 y 303 a 307 del Reglamento para su ejecución; 43 y 44 de la Ley del Patrimonio del Estado de 15 de abril de 1964 y 87 y siguientes de su Reglamento de 5 de noviembre

de 1954; las Resoluciones de este Centro de 14 de marzo de 1944, 12 y 14 de diciembre de 1953, 19 de octubre de 1955 y 19 de enero y 24 de noviembre de 1960.

Considerando que la cuestión planteada por el presente recurso consiste en determinar si la certificación administrativa de dominio es título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad la mayor cabida de una finca inscrita ya a nombre del Estado.

Considerando que las certificaciones de dominio expedidas por el Estado y otras Entidades de carácter público para inscribir fincas que les pertenecían fueron introducidas en la legislación hipotecaria española por Reales Decretos de 19 de junio de 1863 y 11 de noviembre de 1864 —aunque entonces tales normas facultaban únicamente para obtener inscripciones de posesión como medio supletorio de inmatriculación, carácter que conservan actualmente, conforme se desprende de los artículos 199, letra c), y 206 de la Ley Hipotecaria.

Considerando que de acuerdo con esta finalidad exclusivamente inmatriculadora, atribuida desde su origen a las certificaciones de dominio, se les ha negado por este Centro directivo virtualidad para inscribir mediante ellas derechos reales sobre cosa ajena (Resoluciones de 12 de diciembre de 1953 y 24 de noviembre de 1960) o para conseguir la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (Resolución de 19 de enero de 1960).

Considerando que la constancia registral de los excesos de cabida no puede entenderse como una especie de inmatriculación, aunque a primera vista así pudiese parecerlo, en cuanto que ingresa en el Registro una superficie que antes no figuraba inscrita, pero un examen más profundo revela que simplemente se trata de rectificar una medida superficial de fincas ya inscritas en su totalidad, distinción que tiene su fundamento en la propia Ley Hipotecaria, que después de enumerar en el artículo 199 los medios de inmatriculación, entre ellos las certificaciones de dominio, determina en el artículo 200, párrafo segundo, aquéllas que la misma admite para hacer constar en el Registro «la mayor cabida de las fincas ya inscritas», entre los cuales no se encuentran tales certificaciones debido sin duda alguna al propósito de no atribuir a las mismas otra eficacia que la puramente inmatriculadora.

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

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

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 20 de noviembre de 1972.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

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

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sagunto don Celestino Mas Alcaraz, contra calificación del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sagunto don Celestino Mas Alcaraz contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad a inscribir una escritura de aceptación y manifestación de herencia, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente.

Resultando que doña Natalia Salt Vicente falleció en Sagunto el 15 de noviembre de 1962, bajo testamento abierto otorgado el 7 de agosto del mismo año, en el cual, sin perjuicio de la legítima que pudiera corresponder a su segundo esposo, don José Franco Barrachina, instituyó heredero universal a su único hijo, don Emilio Suárez Salt, habido en primer matrimonio con don Emilio Suárez Suárez; que por escritura otorgada el 9 de mayo de 1966, ante el Notario de Sagunto don Francisco del Hoyo Villameriel, el viudo don José Franco Barrachina repudió la herencia de su finada esposa, quedando en consecuencia como único interesado en la misma don Emilio Suárez Salt; y que por escritura autorizada por el Notario recurrente el 20 de mayo de 1970, el heredero se adjudicó en pleno dominio las dos únicas fincas que integraban la herencia, que eran una casa sita en Algimia de Alfara, inventariada bajo el número 2, que se inscribió conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y un piso en Puerto de Sagunto, inventariado bajo el número 1, en cuya descripción se decía que «no tiene asignada cuota de participación en el título exhibido, que es anterior a la Ley Especial de Propiedad Horizontal».

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, junto con otros documentos complementarios, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción de la finca 1 por no constar la cuota de participación en los elementos comunes».

Resultando que el Notario autorizante del instrumento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el artículo 3.º del Código Civil sienta el principio general de irretroactividad de las leyes, dirigido tanto a los Tribunales como a las autoridades administrativas; que la Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960, prevé en su disposición transitoria 1.ª la problemática de la adaptación a sus

normas de las propiedades horizontales constituidas con anterioridad a su entrada en vigor, limitándose a establecer que los estatutos de las correspondientes comunidades deberán adaptarse a la misma en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos pero sin exigir la modificación de las descripciones e inscripciones de pisos o locales practicadas antes de su vigencia y que no se ajustasen a sus disposiciones; que el artículo 8.º, número 4, de la Ley Hipotecaria, al que dió nueva redacción el 2.º de la Propiedad Horizontal, se refiere a la «primera inscripción», es decir, a la de «constitución del régimen de propiedad horizontal», según palabras de su exposición de motivos; que el artículo 5.º de la misma Ley, al determinar las circunstancias que debe contener la inscripción de cada piso o local, se refiere asimismo al «título constitutivo de la propiedad por pisos o locales», quedando por tanto al margen o fuera de esta normativa, las propiedades horizontales constituidas e inscritas antes de su vigencia; que la disposición transitoria 1.ª del Código Civil sanciona claramente el respeto a los derechos adquiridos legítimamente al amparo de la legislación anterior; y que la jurisprudencia registral se ha pronunciado ya sobre problemas similares al planteado, especialmente en las resoluciones de 19 y 21 de julio de 1966 y 29 de enero de 1970:

Resultando que el Registrador informó que el problema decidido por la resolución de 19 de julio de 1966 no tiene nada que ver con el ahora suscitado como puede comprobarse leyendo su primer considerando; que la resolución de 21 de julio, también citada por el recurrente, se refiere exclusivamente a la posibilidad de hipotecar un piso no descrito en folio independiente, sin que haga mención alguna a la cuota de participación; que la resolución de 23 de julio de 1966 sí se refiere a la necesidad de consignar en las escrituras de venta la cuota de participación en los elementos comunes; que la resolución de 5 de mayo de 1970 afirma también la necesidad de expresar la referida cuota en las escrituras de transmisión de pisos o locales en régimen de propiedad horizontal; que en cuanto a la irretroactividad general de las leyes hay que distinguir por una parte lo que son propiamente derechos adquiridos y por otra la dinámica de esos mismos derechos; que el respeto a los derechos adquiridos nadie lo discute, pero en cuanto a su ejercicio, la disposición transitoria 4.ª del Código Civil dice que se sujetará a lo establecido en el propio Código; que el mismo criterio se mantiene en las disposiciones transitorias 5.ª y 12; que la doctrina distingue varios grados en la retroactividad de las leyes, siendo de grado medio la correspondiente a la de propiedad horizontal, que en su primera disposición transitoria dice que «regirá en todas las comunidades de propietarios cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus Estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma»; que el artículo 3.º del Código Civil y disposición transitoria 1.ª del mismo no plantean un dilema de todo o nada en cuanto a la retroactividad, sino que ésta puede ser mínima, media o máxima como se comprueba analizando algunas reformas entre las que cabe mencionar la del artículo 1.413 referente a las facultades del marido en la enajenación de gananciales; que en apoyo de esta interpretación señala las sentencias de 7 de febrero y 13 de marzo de 1964 y las resoluciones de 1 y 2 de marzo de 1963; que la Ley de Propiedad Horizontal deroga en su disposición final todas las normas que se opongan a la misma, constituyendo en su conjunto, como se dice en su preámbulo, más que una reforma de la legalidad vigente, la ordenación ex novo, de manera completa, de la propiedad de casas por pisos; que la consecuencia que se deduce del examen global de los anteriores textos es que, o bien las normas y estatutos anteriores a la Ley continúan vigentes por ser conformes a la misma, o por el contrario están derogados si se oponen a sus disposiciones; que la retroactividad de la Ley en la medida que defiende, aparece reconocida en las resoluciones de 19, 21 y 23 de julio de 1966 y 5 de mayo de 1970; que falta por precisar cual sea el alcance de esta retroactividad en el caso debatido, en el cual, al no haber estatutos de la comunidad ésta se regirá por lo establecido en la Ley según resulta de la práctica notarial y lo expuesto en el preámbulo de la misma; que en consecuencia, al no haber estatutos rige toda la Ley y a su conjunto deberán atenderse los copropietarios; que como su articulado establece la necesidad de la existencia y constancia de una cuota de participación en los elementos comunes, no hay más remedio que consignarla; que el artículo 392 del Código Civil se remite también a la Ley de Propiedad Horizontal como norma aplicable a las comunidades de viviendas; que por consiguiente, es la Ley de 21 de julio de 1960 la que regirá la dinámica de la comunidad cuestionada por inexistencia de estatutos, y entre los preceptos de dicha Ley están los artículos 3.º, 5.º, 9.º, 11, 15 y 16 que se ocupan o hacen referencia a la cuota de participación; que la resolución de 28 de mayo de 1971 llama la atención sobre la necesidad de extremar el cuidado en todas las operaciones de que sea objeto un piso o apartamento sin que baste describirlo única y exclusivamente con las circunstancias reglamentarias, pues al corresponder al titular derechos que radican en el conjunto, debe hacerse igualmente referencia a la descripción de este último para que resulte plenamente identificado, sin omitirse la cuota de participación en los elementos comunes que ocupa en ella un lugar destacado; que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.º de la Ley Hipotecaria, hay que hacer constar en las inscripciones la extensión