

III. Otras disposiciones

JEFATURA DEL ESTADO

11093 REAL DECRETO 867/1981, de 8 de mayo, concediendo el Collar de la Insigne Orden del Toisón de Oro al excelentísimo señor don José María Pemán Pemartín.

Queriendo dar un relevante testimonio de mi Real aprecio a don José María Pemán Pemartín, ilustre figura de las Letras españolas, en atención a los deseos de mi Augusto Padre por los servicios que aquél le ha prestado durante muchos años, y en gracia a su lealtad a la Institución Monárquica,

Oído el Consejo de Ministros,
Vengo en nombrarle Caballero de la Insigne Orden del Toisón de Oro.
Dado en La Zarzuela a ocho de mayo de mil novecientos ochenta y uno.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
LEOPOLDO CALVO-SOTELO Y BUSTELO

MINISTERIO DE JUSTICIA

11094 RESOLUCION de 1 de abril de 1981, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra el Registrador de la Propiedad número 4 de los de Madrid, por la negativa a inscribir un pacto sobre el modo de proceder a la división material de una finca.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de esta capital, a inscribir un pacto sobre el modo de proceder a la división material de una finca pendiente en este Centro, en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que, por escritura de 12 de julio de 1979, autorizada por el Notario recurrente, don Germán y don Manuel Bernárdez Enriquez, vendieron a diversas personas una finca, adquiriéndola éstas por cuotas, y conteniendo el siguiente pacto sobre modo de proceder a la división material: Cuarto.—Los señores compradores, ostentando la totalidad de las cuotas y dominio de la referida finca, sin perjuicio del derecho de pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común y precisamente para el caso de que cualquier condueño lo solicite, establecen al amparo de la libertad civil del pacto y escogiendo desde ahora y para siempre una de las posibilidades legalmente previstas, que el ejercicio de la acción de división de cosa común se resolverá necesariamente en división material de la finca común descrita antes durante la vigencia de este régimen que se desarrolla en las cláusulas siguientes y no por ningún otro procedimiento de disolución de comunidad.

Quinto.—La división material se llevará a efecto determinando una parte físicamente diferenciada de la finca que se adjudicará a cada uno de los condueños en pago de su cuota respectiva según el siguiente detalle:

Sexto.—Al llevarse a efecto la división material no procederá en absoluto abono alguno de diferencia o exceso, cualquiera que sea la diferencia que pueda aparecer entre las cuotas en copropiedad y la superficie de las diversas partes materiales.

Séptimo.—Este pacto, en cuanto predetermina la porción material de finca con la que en su día se hará pago de la parte de cada condueño, viene a añadir un elemento convencional a la estructura legal de la parte; porción o cuota en la cosa común de cada condueño, y considerándolo las partes pacto con trascendencia real, en cuanto configurador de las partes indivisas de una finca, solicitan su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Noveno.—En su día, al practicarse la división material de la finca se observarán cuantas disposiciones legales deban aplicarse según el derecho vigente, especialmente en lo que respecta a la creación de un pasillo de uso común por los locales previstos para adjudicación a los señores Herrera Chamoso,

Manzanas Alonso, Sanz Escurín, López Lendrino, Jordán Molina y Moreno Cortezón, en pago de sus cuotas respectivas, los gastos de cuyo pasillo común levantarán los propietarios de dichos locales, como elemento común peculiar de ellos, exclusivamente entre los que lo utilicen y a prorrata de las cuotas que en el Régimen de la Propiedad Horizontal se les asignen.

Resultando que presentada en el Registro de la Propiedad primera copia de la anterior escritura, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Inscrito el precedente documento en el Registro de la Propiedad número 4 de esta capital, en el tomo 1.258 del archivo, libro 718 de la Sección Segunda, folio 161, finca número 32.444, inscripción tercera, denegándose la inscripción sobre el modo de proceder a la división material contenido en los apartados 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º y 9.º de la parte dispositiva, por no ser inscribibles de conformidad con el artículo 9.º del Reglamento Hipotecario y no ajustarse tal pacto a lo preceptuado en los artículos 8.º y 16.º de la Ley de la Propiedad Horizontal. El presentante manifiesta su conformidad con que la inscripción del documento sea extendida, denegándose la de dicho pacto, conforme al artículo 434-2 del Reglamento Hipotecario. Se ha cumplido con lo prevenido en la letra C del artículo 485 del Reglamento Hipotecario.

Madrid, 28 de enero de 1980.»

Resultando que el Notario citado interpuso recurso gubernativo y alegó: que lo que no afirma la nota, aunque implícitamente lo da a entender es que, a juicio del Registrador, el pacto calificado ha merecido la consideración de «obligación de modificar o de extinguir el condominio», y no de título que modifica el condominio sujetándolo a un modo de disolución, que es la calificación que merece, y por lo cual no es aplicable el artículo 9 del Reglamento Hipotecario; que el pacto de que se trata es posible, lícito y válido; que el principio de autonomía de la voluntad, consagrado por el artículo 1.255 del Código Civil es aplicable al ámbito de los derechos reales en cuanto los contratos son títulos de éstos; que, además de los derechos reales típicos, son inscribibles «los demás derechos reales» y cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales; que, el artículo 7 del Reglamento Hipotecario así lo confirma; que el pacto calificado es un contrato de trascendencia real que modifica desde luego alguna de las facultades del dominio y que determina la manera de ejercer en el futuro alguna de las acciones irrenunciables e imprescriptibles del dominio, por lo cual es inscribible al amparo del artículo 7 citado; que afecta de modo inmediato y directo a una finca, a la que sujeta a un régimen determinado de división material en caso de ejercicio de la acción de división sin, por otro lado, limitar, restringir ni condicionar el derecho a pedir la disolución del proindiviso; que pretende ser eficaz no sólo entre los copropietarios actuales sino entre sus causahabientes por cualquier título; que las partes, a la vista de los artículos 13 de la Ley Hipotecaria y 606 del Código Civil decidieron solicitar la inscripción de un pacto al que califican de título constitutivo de derecho real al atribuir trascendencia real al régimen establecido, al amparo del artículo 2.2.º de la Ley Hipotecaria; que la nota es oscura e infringe el artículo 106 del Reglamento Hipotecario al no expresar el motivo en que el Registrador basa su calificación; que hay derechos (tanteos y retractos convencionales, opción ...) que pueden ser personales o reales, según convengan las partes; que en la medida en que el pacto calificado responda a la voluntad de establecer un régimen de trascendencia real oponible a todo tercero debe tener acceso al Registro, que no convierte en real la sujeción convenida sino que debe acogerla en cuanto convenida como real por los otorgantes; que el pacto de que se trata no es contrario al artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues no pretende prescindir de la aprobación de la Junta de Propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas, antes al contrario, reconoce claramente la competencia atribuida por la Ley a dicha Junta; que el pacto se ajusta al artículo 8 en cuanto se refiere a una operación de división material comprendida en su párrafo primero y en cuanto legitimamente establece un régimen de trascendencia real que modaliza el consentimiento de los titulares afectados o de sus causahabientes; que no se opone al artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal porque no pretende modificar las normas que establece y a las que deben sujetarse los acuerdos de la Junta de Propietarios con carácter necesario; que da por supuesto su competencia y la acepta, pues esta materia está sustraída a la disponibilidad de los otorgantes que, a lo sumo, habrían podido hacer un redundante e innecesario reconocimiento de la aplicabilidad de la Ley, reconocida, por lo demás, en las cláusulas sexta y novena; que este efecto propio de la naturaleza de la norma legal sé producirá tanto en caso de división material espontánea o practicada, a consecuencia