

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

21999

RESOLUCION de 31 de agosto de 1981, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Cartagena, antes de La Unión, don Miguel Cuevas Cuevas, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Unión, a inscribir copia de la escritura de segregación de un local integrante de un edificio en propiedad horizontal en virtud de apelación del funcionario calificador.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Cartagena, ante de La Unión, don Miguel Cuevas Cuevas, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Unión, a inscribir copia de la escritura de segregación de un local integrante de un edificio en propiedad horizontal, en virtud de apelación del funcionario calificador;

Resultando que en la escritura de constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal, se estableció por la propietaria Compañía mercantil «Promoción del Mar, S. A.», la siguiente cláusula, que en su día fue inscrita en el Registro de la Propiedad: «La Sociedad propietaria Compañía mercantil «Promoción del Mar, S. A.», se reserva el derecho de formar nuevos locales por segregación de los bajos números 1 al 12, ambos inclusive. A los nuevos locales que se formen por segregación se les asignará número correlativo al último de la comunidad, conservando los que se formen por determinación de resto los números que ahora se le asignan a las fincas matrices. Las normas de las cuotas que se asignen a los nuevos locales que se formen por segregación y determinación de resto en el valor total del inmueble, deberán ser idénticas a las ahora asignadas a los bajos números 1 al 12 de la comunidad»; que por escritura autorizada por el Notario recurrente el día 29 de junio de 1978, don Francisco Miguel Montilla Inglés, como Consejero-Delegado de la Compañía mercantil «PROMARSA», procedió a la segregación del local comercial número 7 que tenía una superficie de 84 metros cuadrados y una cuota de participación de 5,262 por 100, de otro local al que se le asignó el número 25, superficie de 38,21 metros cuadrados, y una cuota de 2,389 por 100 determinando el resto del local resultante con superficie de 45,79 metros cuadrados y cuota de 2,877 por 100;

Resultando que presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de La Unión, fue calificada con nota del siguiente tenor literal: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por el defecto subsanable de la falta de aprobación por la Junta de propietarios a la segregación en él contenida, de conformidad con el artículo 8 de la Ley de 21 de julio de 1960, sobre propiedad horizontal. No habiéndose tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado, La Unión 23 de junio de 1980»;

Resultando que por don Miguel Cuevas Cuevas, Notario de Cartagena, antes de La Unión, se interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: que respecto del artículo 8 de la Ley de 21 de julio de 1960, existen dos sentencias del Tribunal Supremo de una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado que en cierto sentido son contradictorias entre sí; que la primera sentencia del Tribunal Supremo —de 7 de febrero de 1976— declara la nulidad del derecho, que se reserva el que constituye el edificio que ha construido en régimen de propiedad horizontal, a formar nuevos pisos por segregación y consiguiente descripción de resto de alguno o algunos de los que integraban originariamente la comunidad; que la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1976, permite que el adquirente de tres locales pertenecientes a diferentes edificios proceda a la unificación de los mismos, construyendo una sola nave, en base a que los constituyentes de los regímenes de propiedad horizontal fijaron la posibilidad de agrupación y servidumbre entre los locales comerciales de los tres edificios; que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de abril de 1970, declara inscribible la escritura de parcelación horizontal en la que la Sociedad propietaria se reserva el derecho de construir dos plantas más y modificar en consecuencia las cuotas de participación de los diferentes pisos o locales, con arreglo a unos módulos de extensión superficial; que de una interpretación integradora de las dos sentencias y la Resolución antes señalada, podrían deducirse las siguientes consecuencias: 1.ª Que la reserva en el título constitutivo del derecho a formar nuevos pisos por segregación y descripción de resto es inscribible en el Registro de la Propiedad; 2.ª que los adquirentes de los pisos que integran la comunidad, aunque en su título de adquisición se hayan adherido a la reserva, puede impugnarla, y 3.ª Que la

impugnación en ningún caso puede prosperar ante el tercero registral; que, de conformidad con el artículo 1.º párrafo 3.º y 8.º de la Ley Hipotecaria estamos en presencia de un asiento que publica la reserva de un derecho, posiblemente de carácter personal, en virtud de un título, posiblemente nulo que está creando una apariencia jurídica frente a terceros que solamente podrá destruir una sentencia firme y definitiva; que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria ampara la apariencia registral, justificando y legitimando la adquisición a «non domino» y constituye en definitiva una sanción a la negligencia del propietario que no inscribió o que toleró la inexactitud registral, siendo la nota calificadora del presente título un eficaz remedio contra la inactividad o negligencia de la Junta de propietarios durante más de siete años que en el supuesto del presente recurso, después de siete años con la reserva inscrita en el Registro de la Propiedad y después de dos años de adquisición de los locales formados por segregación y descripción de resto, puede asegurarse que se ha producido un consentimiento al menos tácito por parte de todos los propietarios, habiendo quedado convalidado el posible vicio de nulidad; que este consentimiento sería lícito pues si bien la aceptación de la reserva a favor del que constituye la propiedad horizontal, hecho en las escrituras de compra y rto. adquirentes es nula por implicar una renuncia de Ley, como con acierto declara la sentencia de 7 de febrero, desde ese momento nace el derecho de impugnar la reserva, el cual ya es renunciabile (artículo 6.º, número 2, del Código Civil); que el principio de la seguridad jurídica impone la protección a aquéllos que han confiado en lo que los libros del Registro publican;

Resultando que el Registrador de la Propiedad de La Unión en su informe, alegó: que el tenor literal del pacto sobre reserva de derechos no es más que una repetición de la facultad que al titular de los pisos o locales concede el párrafo 1.º del artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que en el momento de la inscripción no existía ningún obstáculo legal para su acceso al Registro; que tal pacto no tiene la transcendencia jurídica que el recurrente pretende, ya que no consta que pudiera hacerlo sin el consentimiento de la Junta de propietarios como una modificación a los requisitos del párrafo 2.º de dicho artículo 8.º, al amparo todo ello del párrafo 3.º del artículo 5.º; que darle otra interpretación a la reserva pactada supondría ir contra el criterio establecido en la sentencia de 7 de febrero de 1976, por constituir una villación por no aplicación del párrafo 2.º del artículo 8, del artículo 11 y del artículo 16 de la Ley de 21 de julio de 1960; que la interpretación dada por el recurrente es inadmisibles en cuanto que la derogación de una norma legal en virtud de pacto debe ser clara, y terminante, máxime teniendo en cuenta la importancia que tienen los actos de segregación o división de apartamentos en régimen de propiedad horizontal, como han puesto de relieve las resoluciones de 22 de octubre de 1973 y de 6 de febrero de 1980, exigiendo para estos supuestos el consentimiento unánime de la Junta de propietarios: que, por último, ha de entenderse que los requisitos del artículo 8 de la Ley son de orden público y sustraídos a la autonomía de la voluntad;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Albacete, dictó auto por el que se revocaba la nota del Registrador alegando entre otras razones, que el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal se refiere a segregaciones a constituir en el futuro, pero no a la reserva realizada en la escritura de división horizontal, deudamente inscrita, de segregar en dos o más un local de negocios, segregación que en nada afecta a la estructura misma del edificio ni causa perjuicio algunos a los demás propietarios del inmueble;

Resultando que el Registrador de la Propiedad de La Unión interpuso recurso de apelación contra el auto presidencial, alegando que el auto da por sentado que el artículo 8.º no se refiere a la reserva del derecho de realizar segregaciones, cuando lo que es objeto de discusión es si en la cláusula se contiene o no esa reserva sin consentimiento de la Junta de propietarios; que, de conformidad con la Resolución de 6 de febrero de 1980, no puede costenerse que con la segregación no se afecta a la estructura misma del edificio ni al importe de la cuota sin causar perjuicios a los demás propietarios del inmueble;

Vista la Ley de Propiedad Horizontal, las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de febrero y 25 de mayo de 1976 y las Resoluciones de este Centro de 7 de abril de 1970, 22 de octubre de 1973 y 6 de febrero de 1980;

Considerando que inscrita en el Registro de la Propiedad la cláusula estatutaria que autoriza a la Sociedad originariamente propietaria de todo el edificio, el derecho a formar nuevos locales por segregación de los bajos existentes en el mismo siempre que se atenga a las condiciones señaladas en la mencionada cláusula, la cuestión que plantea este recurso hace

referencia, a si realizada una concreta operación de segregación por la indicada Sociedad en base a la facultad conferida, requiere o no el acuerdo de la Junta de propietarios;

Considerando que la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 8.º establece que los pisos o locales puedan ser objeto de segregación, agregación a otros colindantes o división material, siempre que además del consentimiento de los titulares afectados, se obtenga la aprobación de la Junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos o locales reformados, y sin alteración de las cuotas de los restantes;

Considerando que al interpretar el anterior precepto es unánime la opinión doctrinal de que es inexcusable el consentimiento de la Junta de propietarios, en los casos en que no se hubiera previamente pactado la posibilidad de su no intervención al haberse reservado el derecho a practicar las operaciones comprendidas en el artículo 8.º del primitivo propietario bien fuera único o plural, y así lo declaró terminantemente la Resolución de 22 de octubre de 1973, pero la cuestión ya no es tan pacífica, en el supuesto de que los Estatutos contuvieran una cláusula con la reserva indicada al plantearse entonces la licitud o no de una reserva de este tipo, en la que parece se prescinde del consentimiento del Órgano rector de la comunidad;

Considerando que la postura que mantiene la nulidad de una cláusula de al naturaleza aparece fundada en el carácter predominantemente imperativo de la Ley de Propiedad Horizontal, al que se ajusta este artículo 8.º, 2.º, y así lo ha declarado la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1978, pero frente a esta postura rigurosamente negativa, se encuentra en la doctrina una variada gama de opiniones permisivas y que se inclinan por la validez de las mencionadas cláusulas cuando respetando el mandato legal de no alteración de las cuotas de los restantes pisos o locales, entienden que la autonomía de la voluntad puede en determinados casos configurar cláusulas de este tipo y para ello se fundan unos autores en que no se ha prescindido del acuerdo de la Junta de propietarios, sino que ésta se limitó a anticipar el consentimiento exigido al hacerlo en el momento de redactarse la norma estatutaria, mientras que otros autores en forma más limitada reducen el supuesto a casos más concretos en los que hay un interés digno de protección, como sería si se trata de locales diáfanos en los que el propietario va enajenando parcialmente a medida que con arreglo a las necesidades del mercado van surgiendo los compradores;

Considerando que en el presente caso, se advierte que el contenido de la cláusula no tiene un carácter general e ilimitado, sino que aparece exclusivamente concretada a los bajos del edificio, lo que revela la finalidad perseguida de poder ir adecuando su enajenación a las necesidades de superficie de los adquirentes, e ir formando así los definitivos locales, lo que unido a que en la cláusula discutida se respetan las normas del artículo 8.º sobre inalterabilidad de cuotas de participación, así como los criterios pactados de futura determinación de las cuotas de los nuevos locales dentro de esta norma anterior, y a que fue establecida por quien o quienes ostentaban en aquel momento la íntegra titularidad dominical del edificio, por lo que hay que concluir que no puede estimarse sea contraria a lo ordenado en el mencionado artículo 8.º de la Ley, y de ahí que en su día tuviera acceso a los libros registrales, y en consecuencia, afecte a tercero conforme señala el artículo 5.º de la misma Ley;

Considerando por último, que la necesidad de un nuevo consentimiento de los actuales propietarios del edificio, a través del correspondiente acuerdo de la Junta, a las operaciones de segregación realizadas en la escritura calificada, debido a la circunstancia de que en la redacción literal de la tan discutida cláusula de reserva no aparece excluida expresamente la necesidad de tal acuerdo del Órgano rector, exigiría interpretar la cláusula estatutaria en el sentido de que no había prescindido de la aprobación exigida por el artículo 8.º de la Ley, pero no parece que pueda sostenerse esta interpretación ante una lectura detenida de la misma, ya que está pensada toda ella en que no vuelva a ser necesario de nuevo dicho consentimiento, pues de otra forma carecería de sentido su formulación.

Esta Dirección General ha acordado que procede confirmar el auto apelado.

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

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 31 de agosto de 1981.—El Director general, Francisco Javier Die Lamana.

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

MINISTERIO DE DEFENSA

22000 *CORRECCION de errores del Real Decreto 1282/1981, de 19 de junio, por el que se concede la Cruz Roja del Mérito Militar, pensionada, al Soldado del Ejército de Tierra don Antonio Bauza Alemany.*

Advertido error en el texto remitido para su publicación del citado Real Decreto, inserto en el «Boletín Oficial del Estado»

número 154, de 29 de junio de 1981, página 14860, se rectifica en el sentido de que tanto en el sumario como en el texto, donde dice: «... Don Antonio Bouza Alemany», debe decir: «... Don Antonio Bauza Alemany».

MINISTERIO DE HACIENDA

22001 *CORRECCION de errores de la Resolución de 10 de julio de 1981, del Servicio Nacional de Loterías, por la que se anuncia concurso de trabajos de Prensa, de Radio y de Televisión sobre la Lotería Nacional, año 1981.*

Advertidos errores en el texto de la citada Resolución, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 216, de fecha 9 de septiembre de 1981, páginas 20768 y 20769, se transcribe a continuación las oportunas rectificaciones:

En la base tercera, párrafo segundo, tercera línea, donde dice: «depositado», debe decir: «depositado».

En la base cuarta, párrafo primero, cuarta línea, donde dice: «opta el premio», debe decir: «opta al premio».

En la misma base, párrafo segundo, líneas cuarta y quinta, donde dice: «artículo», debe decir: «título».

En la base décima, línea segunda, donde dice: «rado», debe decir: «serán».

Madrid, 11 de septiembre de 1981.—El Jefe del Servicio Nacional de Loterías, Antonio Gómez Gutiérrez.

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIA

22002 *CORRECCION de errores del Real Decreto 1819/1981, de 13 de julio, por el que se crean siete Centros públicos de Educación General Básica y un Centro de Preescolar en las provincias de Oviedo, Valencia, Valladolid y Zaragoza.*

Advertido error por omisión en el texto remitido para su publicación del Real Decreto 1819/1981, de 13 de julio, inserto en el «Boletín Oficial del Estado» número 200, de fecha 21 de agosto, página 19245, se rectifica en el sentido de que en la provincia de Valencia, además del Centro que ya figura, debe añadirse el siguiente Centro:

Provincia de Valencia

Municipio: Valencia. Localidad: Valencia. Colegio de EGB «Profesor Bartolomé Cossio». Domiciliado en calle Reig Genovés, sin número. Para 320 puestos escolares.

22003 *ORDEN de 1 de julio de 1981 por la que se aprueba el Plan de Estudios del segundo ciclo de la Facultad de Bellas Artes, dependiente de la Universidad Complutense de Madrid.*

Ilmo. Sr.: Vista la propuesta elevada por el excelentísimo señor Rector magnífico de la Universidad Complutense de Madrid, en solicitud de aprobación del segundo ciclo del Plan de Estudios de la Facultad de Bellas Artes, dependiente de la misma;

Considerando que se han cumplido las normas dictadas por este Departamento en materia de elaboración de los planes de estudios de las Facultades Universitarias, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 37.1 de la Ley 14/1970, de 4 de agosto, General de Educación y Financiamiento de la Reforma Educativa, y visto el informe favorable de la Junta Nacional de Universidades,

Este Ministerio ha dispuesto:

Primero.—Aprobar el Plan de Estudios del segundo ciclo de la Facultad de Bellas Artes, dependiente de la Universidad Complutense de Madrid, transformada, en tal Facultad, por Real Decreto 988/1978, de 14 de abril, que quedará estructurado conforme figura en el anexo de la presente Orden.