

### III. Otras disposiciones

#### JUNTA ELECTORAL CENTRAL

**25873** ACUERDO de la Junta Electoral Central por el que se hace pública la composición del Comité de Prensa, Radio y Televisión, relativo a las Elecciones Generales para el Congreso y el Senado.

La Junta Electoral Central, en sesión celebrada el día de la fecha, ha acordado hacer pública la composición del Comité de Prensa, Radio y Televisión, relativo a las Elecciones Generales para el Congreso y el Senado, convocadas por Real Decreto 2057/1982, de 27 de agosto.

La composición del mencionado Comité es la siguiente:)

Presidente: Don Tomás Ramón Fernández Rodríguez.

Vocales representantes de la Administración:

- D. Diego Martín Merchán.
- D. José de la Rosa Alemany.
- D. Antolín de Santiago y Juárez.
- D. Fernando Bofill Draper.
- D. Antonio Zapatero Vicente.
- D. Francisco Ruiz de Elvira Hidalgo.

Vocales designados por la Junta Electoral Central:)

- D. Luis Fernández-Villamea Silió.
- D. Guillermo Galeote Jiménez.
- D. Angel Cruz Bermejo.
- D. Javier Tusell Gómez.
- D. Abel Matutes Juan.
- D.ª Pilar Pereira Carballo.

Vocales Técnicos, con voz y sin voto:)

- D. Juan José Buhigas Villaverde.
- D. Juan Antonio Alberich Cid.
- D. Alberto Miguel Arruti.
- D. Rafael Ramos Losada.
- D. Rafael Bernardos Jiménez.
- D. Jorge Deza Enríquez.

Madrid, 4 de octubre de 1982.—El Presidente, Federico Carlos Sainz de Robles Rodríguez.

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**25874** RESOLUCION de 3 de septiembre de 1982, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Villena, don José María Suárez Sánchez-Ventura, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villena a inscribir determinadas normas de comunidad de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal en virtud de apelación del funcionario calificador.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Villena, don José María Suárez Sánchez-Ventura, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villena a inscribir determinadas normas de comunidad de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal en virtud de apelación del funcionario calificador.

Resultando que por escritura autorizada por el Notario de Villena, don José María Suárez Sánchez-Ventura, de fecha 20 de septiembre de 1980, don Vicente Martínez Irlas, actuando en nombre y representación de la Caja Rural Provincial de Alicante, procedió a la declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal de un edificio situado en Villena; que, según resulta de dicha escritura, la Caja Rural Provincial de Alicante es dueña asimismo de un local comercial de la planta de sótano de un edificio colindante con el anterior; que de los diversos elementos de que se compone el edificio objeto de la escritura está el número seis con la siguiente descripción: «Local en rampa a sótano, destinado a paso de vehículos y personas al sótano de la casa número catorce de la calle ...»; que en la citada escritura se establecen determinadas normas de comunidad, y entre ellas la siguiente:

«5. Del régimen aplicable a la titularidad del elemento individual número seis.—La titularidad en pleno dominio —exclusivo

o compartido— del elemento individual número seis de la propiedad horizontal que se ha dejado constituida, corresponderá siempre a la persona o personas que, en cada momento, ostentan la del componente descrito en el antecedente III, finca 39.577, consistente en un local destinado a garaje y cuyos huecos para aparcamiento de vehículos se encuentran todavía sin determinar. Una vez hecha esta determinación y conforme se vayan transmitiendo por la Caja los diferentes espacios en que se divide el citado local, en favor de terceras personas, sea cual fuere el sistema que se adopte para ello, cada una de éstas adquirirá con la propiedad de su plaza de garaje una cuota indivisa sobre el local objeto de esta norma estatutaria, cuyo porcentaje será equivalente al que represente dicha plaza de garaje adquirida, en relación al local donde esta ubicada. Y esto mismo se observará en las sucesivas transmisiones que se verifiquen, sin que, por tanto, en ningún momento puedan quedar deslindadas las titularidades sobre ambos locales.—A estos efectos, y para que se haga constar así en el Registro de la Propiedad, la Caja Rural, por medio de su representante, afecta con carácter real las titularidades de los dos locales mencionados, en la forma antes consignada, quedando condicionada la eficacia de esta afección real al momento de la formación de las plazas de garaje y de su transmisión a terceras personas.—La comunidad, que en su día se forme, sobre el local número seis de la propiedad horizontal constituida por esta escritura, no podrá ser objeto de división, a instancia de cualquiera de los conductores o de todos ellos por unanimidad, por concurrir el supuesto del artículo 401, 1.º, del Código Civil».

Resultando que, presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, fue calificada con nota del tenor literal siguiente:

Inscrito el precedente documento donde los cajetines puestos al margen de las descripciones de las fincas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 434 del Reglamento Hipotecario se deniega el apartado 5 de las normas de comunidad por observarse los defectos siguientes:

1.º Se establece en él una inadmisibles vinculación entre dos fincas, que infringe el artículo 27 de la Ley Hipotecaria porque establece una prohibición de disponer no admitida en el mismo que es implícitamente contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros contenida en la Resolución de 19 de diciembre de 1974 y, especialmente, en la de 20 de diciembre de 1973, que sólo admitió dicha vinculación en un supuesto muy singular en el que:

- a) Se configuró sólo como norma estatutaria y no además como constitución de derecho real;
- b) Se estableció entre un departamento privativo y otro procomunal, y
- c) Sobre todo, se constituyó entre departamentos de un mismo edificio.

2.º Al decirse en dicho apartado y con petición de constancia expresa que se «afecta con carácter real las titularidades de los dos locales» parece que se está configurando como un derecho real atípico, siendo así que en ese supuesto debe establecerse fuera de las normas de comunidad que se deben limitar a ser estatuto privativo del inmueble en los términos del artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, y que en todo caso tampoco sería inscribible como tal derecho real por las siguientes razones:

a) Porque, aunque se admita el sistema de «numerus apertus» en la creación de derechos reales, es más bien para supuestos en que el derecho positivo no da respuesta a los intereses de los particulares, situación que no se produce en el presente caso en que la servidumbre voluntaria de paso ofrece la figura jurídica adecuada.

b) Porque, aunque se admitiera la creación de un derecho real inominado por considerar que había causa perpetua justificativa de tal vinculación, éste se considera, tal como está constituido en la escritura, insuficientemente perfilado en su extensión y contenido en contravención de los artículos 9-2.º de la Ley Hipotecaria y 51-6.º de su Reglamento, y contrario al principio de libertad del dominio, al establecer la imposibilidad de división de uno de los locales, incluso por unanimidad con desacertada interpretación del artículo 401-1.º del Código Civil.

c) Porque, en el presente caso, el compareciente carece de facultades para dicha constitución a tenor de la certificación unida a la escritura.

3.º Subsidiariamente, y para el caso de que dicha afección se interpretase como una titularidad «ob rem» inserta dentro de los estatutos, éstos sólo pueden referirse al edificio del que son norma privativa, pero nunca a otro edificio, aunque sea del mismo dueño, so pena de conculcar el principio de especialidad