III. Otras disposiciones

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

14277 *RESOLUCION de 24 de mayo de 1986, de la Presidencia del Consejo de Administración del Patrimonio Nacional, por la que se delegan determinadas atribuciones en el Gerente.*

Excmo. Sr.: La Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional («Boletín Oficial del Estado» del 22), dispone en el artículo 9.º, 6, que el Presidente y, por delegación, el Gerente, tendrán la facultad de disponer gastos y ordenar los pagos correspondientes.

En su virtud, esta Presidencia ha resuelto delegar en el Gerente la facultad establecida en el artículo 9.º, 6, de la Ley Reguladora del Patrimonio Nacional, de disponer gastos y ordenar pagos.

Lo que comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 24 de mayo de 1986.—El Presidente, Manuel Gómez de Pablo.

Excmo. Sr. Gerente del Patrimonio Nacional.

MINISTERIO DE JUSTICIA

14278 *RESOLUCION de 17 de abril de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Hospitalet de Llobregat don Joaquín de Prada González contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de la misma localidad a inscribir una escritura de compraventa.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Hospitalet de Llobregat don Joaquín de Prada González contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de la misma localidad a inscribir una escritura de compraventa.

HECHOS

I

En escritura autorizada por don Joaquín de Prada González, Notario de Hospitalet de Llobregat, los cónyuges don Juan Figueras Font y doña Josefa Pilar García Sánchez vendieron a los cónyuges don Manuel Monzón Cárdenas y doña Rosario García Castro la participación de 323 milésimas por ciento del departamento número 1 descrito en la escritura, añadiéndose en ésta «la compra de la expresada participación indivisa otorga a la parte compradora el derecho a utilización exclusiva para aparcamiento de vehículos del espacio o plaza señalado con el número 24 en la planta azotea descubierta».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Hospitalet número 1, primero, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción de la compraventa realizada en el precedente documento, por el defecto insubsanable de ser objeto de la misma una de las trescientas once cuotas en que se divide el departamento número 1 y hacerse recaer sobre la planta cubierta del edificio, elemento común de aquél, sobre el cual dicho departamento número 1 no tiene un derecho de propiedad por cuotas sino un simple derecho a su uso privativo, según los artículos 396 del Código Civil, 8 de la Ley Hipotecaria y 3 de la de

Propiedad Horizontal. Esta nota se extiende con conformidad con mis cotitulares don Manuel Angel Nodar Sobrino y don Angel Sevillano Martín.—L'Hospitalet, 25 de abril de 1984.—El Registrador, firmado Pedro Rullán.»

III

El Notario autorizante de la escritura calificada interpuso recurso gubernativo y alegó: Que la cubierta del edificio, además de elemento común, también es susceptible de ser utilizada para aparcamiento de vehículos. En la escritura de declaración de obra nueva y en la correspondiente inscripción registral, se establece que «cada titular de una participación indivisa en el local tendrá derecho a la utilización exclusiva para aparcamiento de vehículos ... del espacio asignado a su participación; que la cuota transmitida no recaerá sobre la cubierta, sino sobre el departamento, llevando aquella aneja la utilización de una parte de la cubierta. Y, finalmente, el Registrador, al no inscribir la escritura, conculca el derecho del titular del derecho inscrito a disposición libremente del mismo, defrauda gravemente la confianza del comprador que, fiado de la publicidad registral, adquiere un derecho inscrito, y crea una situación caótica en el Registro, al publicar los libros un régimen jurídico plenamente reglamentado de las cuotas de propiedad y negar el acceso a aquél de las ventas posteriores realizadas.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe y adujo: Que siendo la cubierta un elemento común, lo es en copropiedad, no sólo de los titulares del departamento número 1, sino también de los propietarios de los trece locales del edificio. No habría objeción alguna a que los propietarios del departamento número 1 cedieran el uso de la cubierta, de cuyo uso privativo son titulares, pero lo que no pueden hacer es vender una de las 311 cuotas de la propiedad de dicho departamento y luego concretar el objeto de esa venta en la plaza número 24 de la cubierta, que es elemento común. Si se admitiera la inscripción de la escritura que motiva el recurso se conculcarían los derechos de los restantes propietarios del edificio, se defraudaría gravemente a los compradores, al venderles una propiedad que no les confería más derechos que los del simple uso, y se crearía una situación caótica en el Registro de la Propiedad, que atribuiría por un lado la propiedad y, por otro, simple uso, publicando situaciones contradictorias.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona dictó auto en el que mantenía íntegramente la nota, desestimando el recurso y alegando que si se reconoce que la cubierta del edificio es elemento común, los titulares del departamento número 1 no tienen la propiedad del mismo.

VI

El Notario recurrente se alzó contra el auto presidencial, reiterando que el objeto de la transmisión es una cuota de propiedad del departamento, que atribuye como derecho inherente un derecho de utilización—nunca de propiedad—de parte de la cubierta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 392 a 406 del Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal:

1. La cuestión a resolver en el presente recurso consiste en determinar si es inscribible en el Registro de la Propiedad la venta de una cuota de un departamento en régimen de propiedad horizontal, transmitiéndose simultáneamente el derecho de uso exclusivo sobre una parte de la cubierta común de todo el edificio. Hay que tener en cuenta además que en la escritura pública constitutiva del régimen de propiedad horizontal de dicho edificio—y en la posterior inscripción de aquélla—se enumera la cubierta entre los elementos comunes a los 13 departamentos que integran

la construcción total, y se añade que tal cubierta corresponde en uso y disfrute exclusivo al departamento número 1.

2. En la escritura cuya inscripción se defiende, los otorgantes se han limitado a hacer efectiva esa previsión del título constitutivo, transmitiendo y adquiriendo, respectivamente, una cuota del departamento número 1 junto con el uso exclusivo de una parte de la cubierta.

3. No es, pues, objeto de la compraventa una cuota dominical de la cubierta, ya que de la lectura atenta del documento se desprende que el objeto de la transmisión ha sido una cuota del departamento número 1 y un derecho de uso exclusivo de parte de la cubierta, y aunque éste sea elemento común de los propietarios de los 13 departamentos del edificio, no cabe duda que el uso de dichos elementos comunes puede circunscribirse en el título constitutivo a determinados propietarios, al no ser de los de necesaria utilización por todos ellos para el ejercicio de su derecho de propiedad.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado.

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

Madrid, 17 de abril de 1986.—El Director general, Gregorio García Ancos.

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

14279 *RESOLUCION de 28 de abril de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia, don Vicente Grima Reig, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Torrente a inscribir dos escrituras de venta autorizadas por el Notario recurrente.*

Excmo. Señor: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia, don Vicente Grima Reig, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 3 de Torrente, a inscribir dos escrituras de venta autorizadas por el Notario recurrente;

Resultando que mediante escrituras autorizadas por el Notario de Valencia don Vicente Grima Reig el día 13 de octubre de 1982, números 2.428 y 2.429 de su protocolo, don Rafael Ferrer Sagreras, representado por don Juan Soler Palmero, procedió a vender diversas fincas de carácter ganancial;

Resultando que el vendedor se hallaba en situación de separación personal de doña Pilar Regoyos Monguyn, encontrándose autorizado judicialmente para la enajenación de las fincas de carácter ganancial, objeto de esta escritura, en virtud de Auto del Juzgado de Primera Instancia número 16 de Madrid, de fecha 26 de octubre de 1981, que tiene el carácter de firme;

Resultando que en dicho Auto consta: Que con fecha 14 de marzo de 1975 recayó sentencia canónica de separación por tiempo indefinido; que ninguno de los cónyuges ha hecho uso del derecho previsto en el antiguo 1433 del Código Civil; que ante la falta de consentimiento para la enajenación de las fincas el marido solicitó la correspondiente autorización judicial en febrero de 1980; que en el expediente judicial la esposa negó que subsistiera y tuviera vigencia el régimen económico de gananciales en el matrimonio; que aplicado el Auto de 26 de octubre de 1981, en el que accedía a la autorización solicitada, fue confirmado por otro de la Audiencia Provincial de Madrid, de fecha 17 de mayo de 1982, que en la actualidad tiene carácter de firme;

Resultando que presentadas sendas primeras copias de las anteriores escrituras en el Registro de la Propiedad de Torrente, número 3, fueron calificadas con notas idénticas del siguiente tenor: «Suspendida la inscripción del precedente documento, porque siendo gananciales los bienes enajenados, falta en el acto dispositivo la intervención del cónyuge del disponente, intervención que no puede suplirse por la autorización judicial supletoria, porque la sociedad de gananciales quedó disuelta de pleno derecho en virtud de la separación personal de los cónyuges que resulta de la documentación presentada (artículo 1.392 nuevo, y antes 73 y 1.432 antiguos). Tampoco consta de la documentación presentada que la sentencia canónica de separación tenga reconocidos efectos civiles conforme a la legislación del Estado.—Torrente, 29 de noviembre de 1983.—El Registrador.—Firma ilegible»;

Resultando que el Notario autorizante de las escrituras interpuso recurso gubernativo y alegó: Que frente a la postura del Registrador, según la cual la sociedad de gananciales quedó disuelta de pleno derecho al haberse producido la separación judicial de los cónyuges, conforme a los artículos 73 y 1.432 antiguos, tal disolución de la sociedad de gananciales, en caso de separación judicial, no se produciría de pleno derecho, sino a instancias de los cónyuges, como lo prueban los artículos 1.432 y 1.434 antiguos que exigen «providencia» o «acuerdo» judicial, y

ello a pesar del tenor literal del artículo 73-4 del Código Civil, interpretado en el sentido de que la separación de bienes era uno de los posibles efectos de la ejecutoria de separación personal, que sólo se produciría en caso de ser solicitado; que, desprendiéndose del Auto judicial que ninguno de los cónyuges ha hecho uso de la facultad concedida en el antiguo 1.433 del Código Civil, resulta que, a la vista de la anterior normativa, la sociedad de gananciales no se halla disuelta; que en cambio, tras la reforma operada por la Ley 11/1981, de 13 de mayo, no caben dudas acerca de que la sentencia firme de separación produce, de pleno derecho, la disolución de la sociedad de gananciales; que la cuestión se reduce, por tanto, a un problema de Derecho transitorio, esto es, decidir si la entrada en vigor de la Ley 11/1981 produjo la disolución de la sociedad de gananciales del matrimonio Ferrer-Regoyos, respecto del cual hay una Sentencia de separación personal anterior a aquella, aunque no se solicitó su disolución; que la solución es la negativa, es decir, no se produjo la disolución porque la retroactividad de la nueva Ley ni consta expresamente, ni se deduce implícitamente de su texto; que, por tanto, de conformidad con la normativa anterior, hay que considerar vigente la sociedad de gananciales válida y eficaz la autorización judicial supletoria para vender inmuebles; en cuanto al segundo motivo de suspensión, que es contradictorio con el primero, pues, si no tiene efectos civiles la sentencia canónica de separación, para el Estado español tal separación no existe, por lo que no se podría plantear duda alguna sobre la plena vigencia de la sociedad de gananciales;

Resultando que el Registrador informó que la duda acerca de los efectos patrimoniales de la ejecutoria de separación personal se planteó con toda agudeza tras la reforma de 1958, pues mientras se dio nueva redacción al artículo 73 —la ejecutoria de separación produce la separación de bienes de la sociedad conyugal, teniendo cada uno el dominio y administración de los que le correspondan— no se alteró el artículo 1.433; que muchos autores consideraron derogado el artículo 1.433, no sólo por el principio de ley posterior, sino porque parecía absurdo que, viviendo los cónyuges separados legítimamente, compartieran los gananciales y gobernara el marido la economía familiar; que la Reforma de 1975 tampoco resolvió definitivamente la contradicción legal, por lo que, para dilucidar si la autorización judicial puede suplir el consentimiento de la mujer, cuando los cónyuges están separados, hay que acudir a los medios de interpretación extralegal que el propio Código admite, como son el sociológico y el teleológico; que en cuanto al primero, ya no se concibe una comunidad de bienes que no se fundamente en una comunidad de vida; en cuanto al segundo, que la sustitución del consentimiento uxoris por la autorización judicial supone una fuerte limitación de las facultades dispositivas de la mujer, que sólo puede justificarse por la existencia de un interés familiar que así lo exige, por lo que una vez separados los cónyuges, no se ve qué interés familiar puede justificar aquella autorización; en cuanto a la cuestión del Derecho Transitorio, que la retroactividad no puede ser tan absoluta como pretende el Funcionario autorizante, de forma que habiéndose dictado Sentencia durante la vigencia de la legislación derogada, sus efectos deben continuar siendo los que aquél derecho establecía, ya que toda Ley de Reforma, dirigida a corregir un determinado régimen jurídico que se considera incorrecto o inadecuado, exige cierta retroactividad para evitar que se perpetúen situaciones de duración indefinida nacidas bajo la legislación derogada; que por ello, aun cuando aceptase —que no acepta— la interpretación del recurrente, la calificación no hubiera sido diferente, porque las escrituras se otorgaron después de la vigencia de la Ley de Reforma y, por tanto, bajo su imperio; que tampoco cabe alegar que la aplicación de la nueva Ley lesiona derechos adquiridos por el marido-vendedor, pues la situación subsiguiente a la separación era una situación interina, carente de firmeza, a la que cualquiera de los cónyuges podría poner término ejercitando la facultad que les confería el artículo 1.433 del Código Civil; que en cuanto al valor de la autorización judicial, el órgano jurisdiccional no resolvió la cuestión de la subsistencia del régimen de gananciales después de la separación —aunque, ciertamente, se inclinó por la solución afirmativa al fundar su decisión—, pues las decisiones recaídas en los expedientes de jurisdicción voluntaria no resuelven conflictos entre partes con eficacia de cosa juzgada, sino que dejan a salvo el derecho de los interesados para ventilar la cuestión en el juicio declarativo que corresponda; que siendo posible, por tanto, la impugnación de las ventas, si éstas llegaran a inscribirse, la sentencia que resolviera la impugnación no podría ejecutarse sobre los bienes vendidos por hallarse éstos en poder de terceros protegidos por la fe pública del Registro; en cuanto a la segunda parte de la nota, que la inscripción en el Registro Civil de la sentencia canónica de separación es una condición de eficacia de la misma; que la separación existe válidamente por efecto de la sentencia canónica, aunque todavía no es eficaz hasta que haya sido inscrita; que, no obstante, la sentencia no inscrita tiene cierta relevancia jurídica, precisamente, para asegurar la conservación de sus efectos civiles, todavía pendientes; que, por este motivo, la separación no inscrita puede