

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

33576 *ORDEN de 17 de noviembre de 1986 por la que se dispone el cumplimiento, en sus propios términos, de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en el recurso interpuesto por el Agente de la Administración de Justicia don José Manuel Vizcaya Muñoz.*

En cumplimiento de sentencia de fecha 28 de junio del presente año, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Tercera de la Audiencia Nacional.

Este Ministerio acuerda rehabilitar a don José Manuel Vizcaya Muñoz en su cargo de Agente de la Administración de Justicia, con efectos económicos de 7 de agosto de 1984, significándole que para obtener destino deberá participar en los próximos concursos de traslado que se anuncien sucesivamente en el «Boletín Oficial del Estado».

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Madrid, 10 de diciembre de 1986.—P. D., el Director general de Relaciones con la Administración de Justicia, Juan Antonio Xiol Rios.

Ilmo. Sr. Subdirector general de Asuntos de Personal.

33577 *RESOLUCION de 12 de diciembre de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Manuel Ramos Armero contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Madrid a inscribir una escritura de segregación y agrupación.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Manuel Ramos Armero contra la negativa del Registrador de la Propiedad titular del Registro número 10 de Madrid a inscribir una escritura de segregación y agrupación.

HECHOS

I

En escritura autorizada por el Notario de Madrid don Manuel Ramos Armero, la Compañía Mercantil «Inmobiliaria Alan, Sociedad Anónima», representada por don José María González Aja, como propietaria de diversos locales de las plantas sótano y baja, y en ejercicio de la facultad concedida en la escritura de obra nueva y división horizontal de «efectuar todas las operaciones de división, segregación y agregación cuantas veces lo juzguen necesario (incluso con locales de distintas comunidades de propietarios), sin la aprobación de la Junta de Propietarios ...», procedió a practicar, además de otras operaciones, la agrupación de diversos locales colindantes de las plantas sótano y baja. En la citada escritura de obra nueva y división horizontal se establecía, además, que «los propietarios actuales y futuros de los locales de la planta sótano y baja podrán instalar cualquier clase de industria permitida por la Ley y las Ordenanzas Municipales ...».

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad fue calificada con la nota siguiente: «Se deniega la inscripción de la presente escritura en cuanto a los conceptos que se dicen a continuación, por los siguientes motivos: 1.º La inscripción de las fincas como «garajes», porque en el título constitutivo de todas y cada una de las propiedades horizontales a las que pertenecen los locales que se agrupan, consta el destino de los locales que las integran, precisando que los «locales interiores» son garajes, los «pisos» viviendas y los locales de «planta sótano y baja» podrán dedicarse a cualquier tipo de industria, y por ello el propietario de

estos dos últimos no puede, sin el consentimiento de los demás propietarios del inmueble, dedicar a garaje los destinados a industria; esto supondría alterar el título constitutivo en cuanto al uso o destino de los locales en contra de lo que disponen los artículos 5.º, párrafo último, y 16.º, regla primera, ambos de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960. 2.º La agrupación de los locales, o parte de ellos, porque si se admite el motivo anterior hay que denegar la agrupación, ya que ésta sólo podría basarse en la existencia de una explotación unitaria o conjunta de los locales de distintas propiedades horizontales, conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de mayo de 1983, y artículo 8.º de la Ley Hipotecaria. 3.º Esa misma agrupación, porque agrupándose seis locales y dos partes segregadas de otros en planta sótano y otra parte segregada de otro en planta baja, el local resultante está situado en planta sótano y en parte en la planta baja, y esto no se hace constar en la descripción de dicho local resultante, infringiéndose lo dispuesto en el artículo 5.º, párrafo primero, de la Ley antes citada. El último defecto se considera subsanable y los primeros insubsanables, por lo que no procede tomar anotación de suspensión que tampoco se ha solicitado. Madrid, 28 de junio de 1984.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

El Notario autorizante de la escritura calificada interpuso recurso gubernativo y alegó: Que el titular de las fincas agrupadas, al calificar de garaje la finca resultante de la agrupación, ejerce correctamente la facultad que le corresponde destinar los locales a «la instalación de cualquier clase de industria»; que industria y garaje no son términos antitéticos, según entiende el Registrador, como lo demuestran las Ordenanzas Municipales de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid, que dentro del concepto de «uso general de la industria» engloba: I. Industria propiamente dicha. Y II. Garajes y aparcamientos cubiertos de coches; que lo que se contiene en la escritura de obra nueva y división horizontal es una facultad de destinar a determinados usos, pero no una prohibición, que nunca es presumible, y ha de ser absolutamente clara y cierta; que el legislador considera los garajes como locales comerciales; que el cambio de uso no implica alteración del título constitutivo, sino que sólo la transformación del destino —como la vivienda en local comercial— implica tal alteración; que en la escritura que motivó la resolución de 27 de mayo de 1983 se agrupaban locales comerciales con locales destinados a garajes, destinándose la finca resultante a garaje; y que en el mismo Registro, hoy servido por el Registrador autor de la nota denegatoria, se ha hecho constar el cambio de uso del local comercial a garaje por simple manifestación de los títulos sucesivos; que el segundo defecto es una consecuencia del primero, por lo que el recurrente lo estima rebatido; y que, en cuanto al tercer defecto, la descripción de una finca se realiza cumpliendo los requisitos de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, y fijando con claridad su ubicación y circunstancias esenciales.

IV

El Registrador emitió el preceptivo informe, alegando: Que el cambio de destino o uso es un tema importante, pues puede afectar a los presupuestos que sirvieron para fijar los coeficientes; que cuando el destino de un local se hace constar en el título constitutivo de la propiedad horizontal, cualquier alteración de ese destino requiere acuerdo de todos los propietarios; que los adquirentes de pisos confían en el destino que, según el título, se va a dar a los locales; que el garaje no es una industria, como revela cualquier diccionario español, la Ley de Propiedad Industrial y la propia Ordenanza Municipal invocada por el Notario, pues en ella se distingue entre industria propiamente dicha, y garajes y aparcamientos; que la cuestión planteada en este recurso afecta al «hábitat» de los propietarios de las viviendas, pues con la transformación pretendida aumentarán considerablemente los ruidos, molestias y peligros producidos por el garaje; que, en cuanto al segundo defecto, la Resolución de 27 de mayo de 1983 permite la agrupación por razón de unidad de explotación, que no existe en este caso; que, en cuanto al tercero, la escritura afirma que la finca