

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 Ríos.

Ilmo. Sr. Subdirector general de Asuntos de Personal.

33577 *RESOLUCIÓN 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 agrupación 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 «dos 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 «episodios» 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 aumentarían 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

resultante está en una sola planta, cuando en realidad está formada por locales de las plantas baja y sótano.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial dictó auto en el que, estimando el recurso, revocaba la nota de calificación, en base a argumentos análogos a los invocados por el recurrente.

VI

El Registrador se alzó contra el auto presidencial, oponiéndose a la consideración de los garajes como industria, e invocando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 1981, que distingue entre garaje e industria.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 4, 348 y 350 del Código Civil; 1, 3, 5, 7 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal; la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 1970, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 5 de octubre de 1981, 27 de mayo de 1983 y 14 de mayo de 1984.

1. El presente recurso plantea como cuestión fundamental la de decidir si el destino de unos locales a garaje implica una alteración del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, precisada del consentimiento unánime de los demás propietarios, conforme a lo dispuesto en los artículos 5 in fine y 16, 1.º, de la Ley de Propiedad Horizontal, habida cuenta de que en dicho título se prevé que los propietarios actuales o futuros de tales locales podrían instalar en ellos cualquier clase de industria permitida por la Ley y las Ordenanzas Municipales.

2. En propiedad horizontal, la necesidad de armonizar la tendencia a la plena autonomía de los derechos recaentes sobre los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente (configurados en la Ley como propiedad separada -artículos 1 y 3-) con la ineludible interdependencia objetiva y recíprocas limitaciones derivadas de la unidad física del edificio en su conjunto, no se opone, en sede de utilización de los elementos privativos, al mantenimiento de los principios informantes del derecho de propiedad, cuya delimitación se verifica a partir de un señorío potencialmente absoluto sobre el que se proyectan los límites legales en forma de prohibición u obligación; por ello, no resulta coherente la exigencia de previsión y permisiva estatutaria para que un uso específico quede sustraído a la prohibición del artículo 7.º de la Ley de Propiedad Horizontal. No es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos sino, a lo sumo, la articulación normativa de la zona de fricción derivada de esa interdependencia objetiva entre derechos de análoga naturaleza, de modo que en las hipótesis no contempladas, será regla la posibilidad de cualquier uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto, y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal (moralidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad, artículo 7 in fine de la Ley de Propiedad Horizontal). Así lo confirma, además, la exigencia de interpretación estricta y no presumibilidad de toda hipótesis de excepción, como son las restricciones singulares del derecho de propiedad (artículos 4, 348 y 349 del Código Civil).

3. En el supuesto del presente recurso, no hay otra precisión estatutaria sobre la utilización de los locales de la planta sótano que la de la posibilidad de instalar en ellos cualquier clase de industria permitida en la Ley y Ordenanzas Municipales, posibilidad que por su propia esencia no puede implicar determinación de destino con trascendencia real y alcance excluyente de cualquier otro adecuado a la naturaleza de dichos locales, de modo que procederá la aplicación de la doctrina antes apuntada (siendo irrelevante la discusión acerca de si el destino o garaje o aparcamiento pueda entenderse incluido o no entre los usos industriales), y sin que quepa apreciar en la escritura presentada un supuesto de modificación estatutaria precisada de consentimiento unánime de los propietarios de cada uno de los pisos o locales integrantes del edificio en su conjunto.

4. El condicionamiento del segundo de los defectos de la nota recurrida, al mantenimiento del primero de ellos, determina su pérdida de virtualidad en función del tratamiento recibido por éste.

5. En cuanto al tercero de los defectos de la nota recurrida, imperfecta descripción del local resultante de la agrupación, deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones: a) La exigencia de la más perfecta identificación de los inmuebles objeto del derecho real inscribible (artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), en la medida en que así lo permiten los avances tecnológicos sobre la materia y las peculiares circunstancias del bien concreto, como presupuesto básico de la eficacia sustantiva del Registro de la Propiedad; b) Que tratándose de

identificación de volúmenes, cual ocurre en la propiedad horizontal, no pueden olvidarse los datos definidores relativos a la tercera dimensión (altura), y de ahí que el artículo 5, 1.º in fine de la Ley de Propiedad Horizontal, en función de la usual división del volumen total delimitado por el edificio primero horizontalmente, y después de modo vertical, exija únicamente la reseña de la planta en que se halle cada piso o local; pero cuando -como en el supuesto contemplado- el local único se extiende por dos plantas colindantes verticalmente, su perfecta identificación, a efectos registrales, exigirá la expresión de la circunstancia, de que se extienda a dos plantas, así como la de la superficie y linderos del espacio ocupado en cada una de aquéllas y ello con independencia del modo de aprovechamiento o de la configuración física de cualquiera de ellos (ya sea para rampa, ya como hueco, etc.).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al tercero de los defectos de la nota, en cuanto al resto, desestimarlos con mantenimiento del auto apelado.

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

Madrid, 12 de diciembre de 1986.-El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

MINISTERIO DE DEFENSA

33578 ORDEN 713/39000/1986, de 25 de noviembre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 31 de mayo de 1986, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Gregorio Calleja González.

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Tercera de la Audiencia Nacional, entre partes, de una, como demandante, don Gregorio Calleja González, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra las Resoluciones del Ministerio de Defensa de 26 de marzo y 6 de agosto de 1984, se ha dictado sentencia con fecha 31 de mayo de 1986, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Gregorio Calleja González, en su propio nombre y derecho, contra las Resoluciones del Ministerio de Defensa de 26 de marzo y 6 de agosto de 1984, por ser las mismas conformes a derecho; sin que hagamos expresa condena en costas.

Así por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitido, junto con el expediente, a la oficina de origen para su ejecución, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956 y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Dios guarde a VV. EE. muchos años.

Madrid, 25 de noviembre de 1986.-P. D., el Director general de Personal en funciones, Carlos Vila Miranda.

Excmos. Sres. Subsecretario y Almirante Jefe del Departamento de Personal (DIRDO).

33579 ORDEN 713/39001/1986, de 25 de noviembre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo, dictada con fecha 12 de julio de 1986, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por doña María Angeles Camino García.

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Quinta del Tribunal Supremo, entre partes, de una, como demandante, doña María Angeles Camino García, quien postula por sí misma, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra Resoluciones del Consejo Supremo de Justicia Militar de 12 de enero y 27 de abril