

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

20457 *RESOLUCION de 15 de julio de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Francisco Badía Gascó, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Torrente, a inscribir una escritura de compraventa judicial, en virtud de apelación del señor Registrador.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Francisco Badía Gascó, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Torrente, a inscribir una escritura de compraventa judicial, en virtud de apelación del señor Registrador.

HECHOS

I

El día 5 de julio de 1986, el Notario de Valencia don Francisco Badía Gascó, autorizó escritura de compraventa judicial. En dicho documento el ilustrísimo señor Magistrado-Juez de Primera Instancia número 3 de los de dicha ciudad, don Eduardo Moner Muñoz, vendió a la «Sociedad Petrolífera Española Shell, Sociedad Anónima», además de una finca rústica, una finca urbana, sita en Torrente, calle General Sanjurjo, 25, piso 1.º, puerta 7, registral número 31.182. En la referida escritura se dice que el ilustrísimo señor Magistrado-Juez interviene «en el ejercicio de su expresado cargo, que me consta por notoriedad desempeña, y de conformidad con el artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil»; se expone que la escritura dimana de los Autos de juicio ejecutivo sobre reclamación de capital y gastos de protesto de 18 letras de cambio, asunto civil, número 1.647 de 1983, de los que es actor la Sociedad referida y demandados la mercantil «Guillem y Ruiz, Sociedad Anónima», y sus avalistas solidarios don Luis Ruiz Tarín y don Diego García Puchades, que consta notificación del embargo a doña María Teresa Bordera Tormo y doña María Dolores Romero Sánchez, esposas de los señores antes citados, y que fueron requeridos los deudores a que en el término de tres días otorguen escritura de venta a favor del actor, bajo apercibimiento de que de no verificarlo, el Juez la otorgaría de oficio; y, por último, que se otorga por don Eduardo Moner Muñoz, de oficio y su calidad de Magistrado-Juez de Primera Instancia número 3 de los de Valencia, en nombre y por rebeldía de don Diego García Puchades y don Luis Ruiz Tarín.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Torrente, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el documento que precede en este Registro de la Propiedad de Torrente Uno, a las diez y cuarenta minutos, del día 25 de mayo último, bajo el asiento 584, el folio 73, del diario 16, ha quedado inscrito el mismo, en cuanto a la inca registral 16.505, al tomo 2.232, libro 593 de Torrente, folio 114, inscripción tercera, y suspendida la inscripción en cuanto a la finca registral 31.182, por el defecto subsanable de que siendo la finca anancial, y conforme al artículo 1.377 del Código Civil, es preciso para la transmisión el consentimiento voluntario o suplido de ambos consortes, siendo necesario, por tanto, que el señor Magistrado actúe en representación de los dos y no sólo del esposo, habiéndose tomado en su lugar, anotación preventiva de suspensión de compraventa por plazo gal, a solicitud del presentante, en el tomo 2.161, libro 532 de Torrente, folio 174, anotación letra K.-Torrente a 2 de junio de 1987, el Registrador. Fdo.: Rafael Gómez-Porrón Martínez».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que según la doctrina, el artículo 1.377, párrafo primero del Código Civil, en su nueva redacción dada por la Ley de 13 de mayo de 1981, está en perfecta conexión con el principio de coexistencia, aplicado a los actos dispositivos (codisposición) tiene a zanjar la cuestión que planteaba el antiguo artículo 1.413, de había o no codisposición o sólo asentimiento de la esposa. En la actualidad, está clara la necesidad de codisposición, pero sólo para los casos a que se refiere el citado artículo 1.377, y la nota de calificación

pretende aplicar al supuesto de la escritura el precepto indicado. Que el segundo párrafo del artículo 1.377 del Código Civil, trata de paliar la falta de codisposición de uno de los cónyuges, permitiendo la autorización judicial. De lo que se desprende que dicho artículo, en sus dos párrafos, tanto por su tenor literal, como por ser la traducción en la reforma de 1981 del antiguo artículo 1.413, y por la interpretación sistemática de la sección en que se encuentra, es aplicable sólo a los actos voluntarios, pero no a los actos debidos como el que motiva el otorgamiento de la escritura, cuya inscripción se suspende; ya que lo contrario conduciría al absurdo de que si uno de los cónyuges no presta el consentimiento, habría que seguirse el camino del párrafo 2.º del artículo 1.377, con lo que se duplicaría el trámite de la intervención judicial. Que según el concepto que la doctrina común tiene de la representación, esta puede ser: Legal, voluntaria y orgánica; ninguno de estos supuestos se dan en la actuación del Juez; cuando «de oficio» y conforme al artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, otorga la escritura en nombre del deudor, ya que lo hace en el ejercicio del «imperium» que cuando actúa como tal ostenta. Por tanto, no hay ninguna clase de representación, ni siquiera la que la doctrina califica de indirecta, y aun en el caso de que admitiera una cierta «representación procesal», el Juez sólo podría representar a quien ha sido condenado, y éste sólo es el marido que era el deudor. Que el precepto aplicable al caso presente es el artículo 144 del Reglamento Hipotecario en su punto 3, y según el título adquisitivo de la finca registral número 31.182, inscrito en el Registro, se trata de una compra que hizo el marido, constante el matrimonio con su esposa, supuesto incluido en el punto 3 del artículo 94 del Reglamento, lo que vuelve de nuevo a demostrar que sólo es de aplicación a los actos voluntarios y no a los debidos. Pero en el supuesto de que se considerara de aplicación también a los actos debidos, el propio punto 3 del artículo 144, a falta de consentimiento del consorte, prevé la autorización judicial supletoria, respecto de lo que hay que señalar: a) que el consentimiento de la esposa, hay que entenderlo prestado tácitamente, desde el momento en que ante la notificación que se le hace del procedimiento, adopta una conducta pasiva y no ejercita el derecho que le concede el artículo 1.373 del Código Civil, y b) que en el caso que no se considere lo anterior, habría que solicitar la autorización judicial supletoria, que hay que entender cumplida con creces, pues en el supuesto del artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es el propio Juez el que en virtud de su imperium, dispone y suple al mismo tiempo, ya que al no presentar a nadie, no tiene por qué suplir ni completar la actuación del que se llamaría «pseudorepresentado», sino simplemente vender de oficio como literalmente dispone el párrafo 2.º del precepto citado. Y todo ello, teniendo en cuenta que los autos de los que se deriva la escritura calificada, el único que puede ser demandado es el marido, por ser él sólo el deudor, y así no poder demandarse a la esposa, lo único que se puede hacer, según los mecanismos legales notificarle el procedimiento, a los fines del artículo 1.373 del Código Civil. Y si el deudor dentro del tercer día no otorga escritura a favor del comprador o no pudiera, el Juez otorgará de oficio dicha escritura. Y esto, teniendo en cuenta que la última reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil es de 6 de agosto de 1984, fecha posterior a las del Código Civil y Reglamento Hipotecario. Que por último, hay que significar el principio constitucional del necesario acatamiento a las Resoluciones judiciales firmes (artículos 118 de la Constitución Española y 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial) y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo de 1986.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó que el Notario recurrente niega la aplicación de la facultad calificadora del Registrador al caso presente, sosteniendo que, por tratarse de documento consecuencia de Resolución judicial firme, el mismo debería haber sido inscrito sin más. Tal alegación es infundada por los siguientes motivos: 1.º La facultad calificadora del Registrador es aplicable a los documentos de toda clase (artículo 118 de la Ley Hipotecaria), si bien con diferentes límites en cada caso. 2.º El documento calificado no es un documento judicial, sino un documento notarial, comprensivo de un contrato (artículo 144 del Reglamento Notarial), sin que la intervención del mismo de un Magistrado en ejercicio de sus funciones, como uno de los comparecientes, le prive de tal naturaleza. Su calificación, por tanto, ha de ser hecha con la amplitud que permite el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin que le afecten las limitaciones del artículo 100 de su

Reglamento, y aunque se estimaran aplicables, el documento sería calificable, ya que la inobservancia del tracto sucesivo, alegada en la nota de calificación, cae dentro del ámbito de dicho artículo. 3.º La Resolución de 21 de marzo de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, más que invalidar la posibilidad de calificación registral, viene a confirmarla y 4.º No existe Resolución judicial alguna, ordenando al Registrador inscribir la escritura objeto de este recurso, por lo que no puede hablarse de desobediencia a una Resolución judicial. Que la cuestión planteada por el recurrente relativa a si el Magistrado es o no representante del ejecutado, es puramente semántica y que no afecta a la exactitud de la nota de calificación, ya que actuar «en representación de» o «en nombre de» son términos equivalentes, puesto que según el diccionario de la Real Academia de la Lengua, representar es «substituir a uno o hacer sus veces», y eso es lo que en la escritura hace el señor Magistrado respecto al ejecutado rebelde, y el término representación, referido a los Jueces cuando actúan en nombre de otro, es utilizado con frecuencia en la literatura jurídica, en la redacción de los documentos jurídicos, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e incluso en algunos textos legales (artículo 131.17 de la Ley Hipotecaria) y, por último, en el mismo escrito del recurso se admite que el Juez pudiera tener «una cierta representación procesal». Que el problema de fondo planteado por el recurrente de cual ha de ser la actuación del Juez cuando habiendo terminado un procedimiento ejecutivo con adjudicación al mejor postor de finca ganancial, o presuntivamente ganancial, ha de proceder de oficio a otorgar la escritura de venta por negativa, imposibilidad o rebeldía del único demandado. ¿Ha de comparecer solamente en nombre o representación del cónyuge contra el que se ha dirigido el procedimiento (tesis del Notario), o ha de hacerlo en nombre o representación de ambos consortes, titulares de la finca (tesis de la nota de calificación)? El supuesto es resuelto en la práctica con diversidad de criterios, tanto judiciales como registrales. En apoyo de la nota calificadora pueden señalarse las siguientes razones: 1.º De carácter Civil. Es fundamental el artículo 1.377.1.º del Código Civil. En contra de la tesis del señor Notario hay que decir que una cosa es que el consentimiento sea debido, y otra, que deba ser suprimido, hasta el punto de que, si no se manifiesta, no haya de suplirse por una voluntad superior, la del Juez en este caso. Lo que es evidente es que el precepto indicado tiene ámbito general y es también aplicable a los actos debidos. Si los titulares de una finca son dos, y sólo se dispone en nombre de uno, la venta es incompleta, no llega a perfeccionarse y, por tanto, no es inscribible. Cuando el obligado a ello no presta su consentimiento, es lógico que alguien debe suplirle o hacer sus veces, y esta persona es normalmente el Juez. Pero lo inadmisiblemente es que se pretende que el Juez pueda comparecer sólo en nombre de uno de los titulares de la finca, cuando existe una cotitularidad registrada a nombre de dos personas, prescindiendo sin más de la otra. Esta posición va en contra del principio de codisposición y cotitularidad de la sociedad de gananciales, que ha reforzado la última reforma del Código Civil. Y no puede objetarse a ello que el cónyuge no demandado haya sido notificado de la existencia del procedimiento y haya podido verificar determinadas actuaciones. Pretender que se pueda ignorar al no demandado y prescindir de él, parece contrario no sólo a la Ley, sino a la hermenéutica más generalizada de la sociedad de gananciales, y el cónyuge ignorado podría entrar en el juego de las impugnaciones del artículo 1.322 del Código Civil. 2.º De carácter procesal. Por el artículo 1.518 (sic) de la Ley de Enjuiciamiento Civil, queda claro que la actuación de oficio del Juez es supletoria de la de los titulares de la finca ejecutada, y deudor no es sólo el demandado, ya que si la deuda es la de las especificadas en los artículos 1.362 y 1.365 y concordantes del Código Civil, deudora es la sociedad conyugal, o sea, ambos cónyuges, incluso algunas veces respondiendo con sus bienes privativos. Y, en el caso de que el demandado obedezca el requerimiento del Juez, y otorga el sólo la escritura de venta, y de no comparecer el Juez, pase actuar en nombre del otro consorte, la escritura no sería, no ya inscribible, sino claramente anulable en tanto no fuera subsanada la incomparecencia. Y 3.º De carácter hipotecario. Viene impuesto el requisito de la actuación del Juez en nombre de ambos consortes por el principio de tracto sucesivo y por los términos en que están redactados los artículos 93.2 y 4 y 94.3 del Reglamento Hipotecario: a) tracto sucesivo. En virtud del párrafo 1.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, parece indiscutible que el acto transmisorio del Juez ha de ser otorgado en nombre de todos los titulares inscritos, y por carecer de personalidad jurídica la sociedad de gananciales, el Juez no puede actuar en nombre de ella, sino que debe hacerlo en el de todos sus componentes, y no en el de uno solo de ellos, como dice la Resolución de 22 de diciembre de 1956. La inexcusable observancia por el Registrador del principio de tracto sucesivo, impide a éste inscribir un acto dispositivo otorgado con omisión de uno de los titulares inscritos. Este criterio está recogido en las Resoluciones de 9 de septiembre de 1872 y 23 de mayo de 1890. Y b) artículos 93 y 94 del Reglamento Hipotecario. De ellos se deduce por tanto si la finca está inscrita al nombre del marido y mujer con carácter ganancial, como si lo está a nombre de cónyuge adquirente con carácter presuntivamente ganancial, es preciso que los actos dispositivos a título oneroso sean realizados conjuntamente por ambos cónyuges, y en caso de tratarse de actos necesarios y por rebeldía de uno o de ambos consortes, por el Juez

en nombre de ellos. La Resolución de 3 de junio de 1986 parece adoptar este criterio.

V

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Valencia informó que a efectos del artículo 1.377, párrafo primero del Código Civil, el consentimiento de la esposa al acto dispositivo está suficientemente materializado en la medida en que notificado el embargo practicado sobre bienes de naturaleza consorcial, no hizo uso de la facultad que le concede el artículo 1.373 del mismo cuerpo legal, consentimiento prestado en forma tácita, por ello aparece suficientemente cumplido el mandato imperativo que contiene el precepto primeramente citado. De este modo la tesis de la codisposición que establece el citado artículo 1.377 no sufre violencia alguna, y esta solución no desvirtúa la realidad procesal que plasma el artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y se acomoda a los preceptos hipotecarios y concretamente a lo dispuesto en los artículos 93.2 y 94.3 del Reglamento Hipotecario. Que sin perjuicio de la tesis expuesta, parece perfectamente posible la defendida por el señor Registrador. Que el otorgamiento de oficio en nombre del consorte no demandado podría ofrecer en principio alguna dificultad, ya que al no haber sido formalmente demandado su posición carece de especialidad procesal, y el artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil impone de modo necesario el requerimiento al deudor demandado para que otorgue la escritura de venta, y si no lo verifica, el Juez otorgará de oficio dicha escritura.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Valencia revocó la nota del Registrador fundándose en que del estudio conjunto y relacionado de los artículos 1.377 y 1.373 del Código Civil, 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 144.3, 93.2 y 94.3 del Reglamento Hipotecario, se alcanza la convicción de que, en el supuesto contemplado, aparece nítido y diáfano un consentimiento tácito de la esposa, de incuestionable estimación, por cuanto en la escritura se expresa que consta la notificación del embargo a las esposas de los demandados rebeldes, por quienes se otorgó la compraventa, manteniéndose aquellas al margen y adoptando una postura de abstención, indicativa de una evidente anuencia; y, por tanto, el requisito de codisposición exigido en el indicado artículo 1.377 se cumplió plenamente, por cuanto no exige la presencia en el acto dispositivo, y precisamente esa no presencia, viene a corroborar y ratificar aquel consentimiento tácitamente concurrente, y, asimismo, se ha cumplido de forma correcta y adecuada la exigencia contenida en el artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

VII

El Registrador recurrente apeló el Auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que el Auto no resuelve el fondo del asunto, ya que en el mismo sólo se establece que existe un consentimiento tácito del cónyuge no demandado, por tanto, por tratarse de un acto debido, el Juez ostenta la legítima representación para otorgar la escritura en su nombre, pero no se determinan las razones por las cuales el Juez no deba usar expresamente de esa representación, que queda silenciada. Que la norma general de los representantes del tipo que sean, que al hacer uso de sus facultades determinen de forma expresa, formal y externa, los nombres de las personas en cuyo nombre o representación actúan. Que, por ello, en el documento objeto del recurso, en el que el señor Magistrado ostentaba la representación de ambos consortes, los dos en igual situación de rebeldía, se puede estimar que ambos habían prestado su consentimiento tácito, y no es explicable el porqué, siendo equivalente su situación procesal, se ha omitido la mención expresa de actuar también en nombre de la esposa, haciéndolo sólo en el del esposo, lo que hace insuficiente la actuación judicial. Que es cierto que conforme al párrafo segundo del artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Juez puede limitarse a actuar de «oficio», pero en este caso lo correcto hubiera sido el no invocar representación alguna, sino limitarse a efectuar la venta en tal concepto. Se trata, pues, de un defecto de forma.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.373 del Código Civil; 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 20 y 131.17 de la Ley Hipotecaria, y 93, 94, 100 y 144 del Reglamento Hipotecario.

1. La única cuestión discutida es si puede inscribirse la escritura en la que se documenta una enajenación judicial y que es otorgada por el Juez, «de conformidad con el artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil», cuando resulta: 1.º La finca objeto de la enajenación aparece en el Registro como presuntamente ganancial del demandado y de su mujer. 2.º Consta en el Registro que la finca fue embargada en los autos del juicio ejecutivo de que dimana la escritura; el Juez, dentro de la misma escritura afirma, también, que se hizo notificación del embargo a la esposa del demandado y ejecutado. 3.º La escritura se otorga «en nombre y por rebeldía» del demandado.

2. El Registrador suspende la inscripción de ese título porque, según él, es necesario «el consentimiento voluntario o suplido de ambos consortes, siendo necesario, por tanto, que el señor Magistrado actúe en representación de los dos y no sólo del esposo». Para decidir si ello es así, debe precisarse la naturaleza de la actuación judicial en relación con la enajenación y su documentación notarial. Pues bien, cuando el Juez otorga de oficio una escritura en cumplimiento de lo previsto en el artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no actúa propiamente en representación del deudor o del dueño de la finca sino en ejercicio de la potestad jurisdiccional, cuyos resultados se imponen a los dueños, con, sin o contra su voluntad. (De acuerdo con esta idea la Ley de 14 de mayo de 1986 elimina del artículo 131.17 de la Ley Hipotecaria las palabras que aluden a la «representación» del dueño de los bienes que se enajena judicialmente). Como se trata de un acto judicial no incumbe al Registrador, de acuerdo con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, verificar si se han cumplido en el procedimiento de que emana todo y cada una de las prescripciones establecidas sino que, en relación con la tramitación previa, debe ser sólo calificar la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Ciertamente el Registrador, en aplicación de sus facultades calificadoras, debe, también, decidir si, para la inscripción de tal enajenación forzosa, hay obstáculos registrales y, más concretamente, si se cumplen en la enajenación las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo. Más como se trata de un acto —la enajenación forzosa— que se verifica sin necesidad del consentimiento del titular registral lo que debe verificar es si consta que las actuaciones judiciales quedaron entabladas debidamente contra el titular registral. Tratándose del embargo de un bien ganancial por deuda que se reclama sólo al marido, si la esposa —como ocurre en el presente caso— fue debidamente notificada del embargo (cfr. artículos 1.273 del Código Civil y 144.1 del Reglamento Hipotecario), tuvo ya la oportunidad legalmente prevista para defenderse en relación con el embargo, ateniéndose, en otro caso, a las consecuencias del mismo, las cuales, en el desenvolvimiento natural del procedimiento, conducen a la enajenación por un acto de autoridad, es decir, sin necesidad esencial de que los dueños presten en ese momento su consentimiento.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado en cuanto revoca la nota del Registrador.

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

Madrid, 15 de julio de 1988.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

20458 *RESOLUCION de 20 de julio de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 24, de Madrid, a inscribir una escritura de segregación, declaración de obra nueva, división horizontal y oferta de adjudicación y otra de revocación de adjudicación, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 24, de Madrid, a inscribir una escritura de segregación, declaración de obra nueva, división horizontal y oferta de adjudicación y otra de revocación de adjudicación, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

Mediante escritura otorgada el día 14 de noviembre de 1983 ante don Gerardo Muñoz de Dios, Notario de Madrid, don Manuel Esteban Gutiérrez, en nombre y representación de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Unidad Residencial «Montserrat», procedió a realizar la segregación, declaración de obra nueva, división horizontal y oferta de adjudicación de unos garajes, construidos sobre una parcela de terreno, sita en Madrid, en el sitio conocido desde antiguo por Caño Gordo, la cual se segregó de otra de mayor cabida, que figura inscrita en el Registro de Propiedad, número 2, de los de Madrid, como finca número 8.418.

Dicha escritura fue subsanada por otra posterior, autorizada ante el Notario antes citado, el día 1 de febrero de 1984, en el único sentido de modificar el nombre de algunos adjudicatarios de garajes.

Posteriormente, ante el mismo Notario, el día 24 de abril de 1985, se otorgó escritura de revocación de adjudicación, en la que se expone la inexactitud registral de la escritura de 14 de noviembre de 1983, consistente en que la finca referida consta inscrita a favor de las 16 Comunidades mencionadas en la escritura citada, cuando realmente

pertenece a la Entidad Urbanística, siendo ésta la única que tiene poder de disposición, y habiéndose constituido las Comunidades primitivamente en la Entidad Comunidad de Propietarios de Elementos Comunes del Grupo «Montserrat», que posteriormente pasó a ser Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Unidad Residencial «Montserrat», habiendo sido reconocidos estos extremos por los representantes de las Comunidades aludidas, en acuerdo adoptado por la Asamblea, siendo consentimiento suficiente para adaptar el Registro a la realidad extra-tabular; y también que como el 1 por 100 de los adjudicatarios de las plazas de garaje no han aceptado su adjudicación, la Junta Rectora, en su reunión celebrada el día 9 de abril de 1985, acordó la revocación de dichas adjudicaciones, pasando a ser dichas plazas de la Unidad «Montserrat». En virtud de todo lo anterior expuesto, en primer lugar se revocan las adjudicaciones que anteriormente se han hecho referencia, pasando a la Unidad «Montserrat», la cual, representada por su Presidente, las acepta íntegramente; y, en segundo lugar, se solicitan del señor Registrador las rectificaciones tabulares pertinentes, a fin de salvar la inexactitud registral reseñada, toda vez que, junto a la Entidad otorgante, han aceptado, ratificado y se han adherido a la escritura de 14 de noviembre de 1983, el 95 por 100 de los propietarios de las plazas de garaje, que, junto con la participación de la Unidad, hacen el 100 por 100 del total, y como fue establecido en dicha escritura, la aceptación sería interpretada como reconocimiento de la situación y consentimiento para la práctica de las rectificaciones tabulares oportunas.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad, número 24, de los de Madrid, fue calificada cada una de ellas con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento, en unión de los complementarios, por la que la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Unidad Residencial «Montserrat», solicita la rectificación de la inexactitud de la titularidad registral de la finca 8.418 del archivo común y se declaran formalizadas las operaciones de segregación, constitución de servidumbre, declaración de obra nueva, división horizontal, extinción de comunidad, propuesta de adjudicación de 613 plazas de garaje y ratificación de adjudicatarios, por los siguientes defectos, de los cuales se califican como insubsanables, los, correspondientes a los tres primeros apartados: 1.º La finca 8.418 tiene carácter de pertenencia, servicio o elemento común de los 16 edificios, que son las fincas registrales 44.659, 44.661, 44.663, 44.665, 44.667, 44.669, 44.671, 44.673, 44.675, 44.677, 44.679, 44.681, 44.683, 44.685, 44.687 y 44.689, habiéndose establecido la proindivisión de intento, según resulta de la inscripción 7.º, de la primera de las fincas citadas y de los Estatutos de cada una de las restantes, según sus correspondientes inscripciones primeras; y no se acredita que «realmente» pertenece a la Entidad Urbanística, con ciertas limitaciones, «siendo la única que tiene poder de disposición», según se afirma en la escritura; tanto por la naturaleza jurídica y fines de la Entidad Urbanística de Conservación, que limitan su capacidad con arreglo a las normas que la regulan, invocadas en sus Estatutos y, en particular, lo dispuesto en los artículos 5.º d) y 6.º de los mismos; como si se considerase sucesora en los derechos y obligaciones de la Junta de Presidente de la Comunidad de Propietarios, a que se refieren las mismas inscripciones, cuyas facultades son las de determinar y distribuir los gastos para la conservación de la zona. 2.º No han prestado su consentimiento, la totalidad de los titulares registrales afectados: a) Existen titulares registrales, en número superior a 50, que no se corresponden con la relación de adjudicatarios incorporada a la escritura de formalización de operaciones, subsanada por otra autorizada por el Notario de Villarejo de Salvanés, don Gerardo Muñoz de Dios, el 1 de febrero de 1984, número 165 de su protocolo. b) Con posterioridad a la fecha de la citada escritura, se han efectuado determinados cambios en la situación jurídica real de algunas de las fincas, cuyos nuevos titulares no han intervenido en las operaciones. c) Hay que destacar que tampoco se ha tenido en cuenta que según las citadas inscripciones, la Constructora Benéfica «El Hogar del Empleado» es órgano fiduciario con facultades dispositivas, ya específicas, ya genéricas, en favor de las entidades indicadas en las inscripciones referenciadas. Se ha cumplido, por tanto, lo dispuesto en los artículos 40 d) y 20 de la Ley Hipotecaria y 4, 16 y 11 de la Ley de Propiedad Horizontal. 3.º Según las inscripciones citadas, el destino de la tan repetida finca 8.418 es la de ser cedida al Ayuntamiento de Madrid. La licencia de construcción de garajes tiene el limitado alcance establecido en el artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y no se acredita que se haya cumplimentado lo dispuesto en el artículo 659 de la Ley de Régimen Local. 4.º No se acompaña la carta de pago o declaración correspondiente al Arbitrio sobre incremento de valor de los terrenos, con la escritura autorizada en Villarejo de Salvanés el 24 de abril de 1985, por el Notario don Gerardo Muñoz de Dios, número 582 de su protocolo. 5.º No se han presentado todas las escrituras de ratificación y en algunas de ellas autorizadas en Madrid, en diversas fechas, por el Notario don Francisco Sainz Priego, se han padecido algunos errores materiales en los nombres de los adjudicatarios y no se acompañan determinadas escrituras de poder, capitulaciones matrimoniales y otros documentos de carácter complementario.—Madrid, 14 de abril de 1986.—El Administrador (firma ilegible).