

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 5812** *RESOLUCION de 24 de enero de 1989, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don José Antonio Fernández de Córdoba y Sánchez la sucesión, por distribución, en el título de Vizconde de los Villares.*

Don José Antonio Fernández de Córdoba y Sánchez ha solicitado la sucesión en el título de Vizconde de los Villares, por distribución que del mismo le hace su madre, doña María Josefa Fernández de Córdoba y Fernández de Córdoba, lo que se anuncia por el plazo de treinta días, contados a partir de la publicación de este edicto, a los efectos de los artículos 6.º y 13 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren perjudicados por la mencionada distribución.

Madrid, 24 de enero de 1989.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

- 5813** *RESOLUCION de 20 de febrero de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Juan Comín y Comín contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 14 de Barcelona a inscribir una escritura de regulación de comunidad de bienes, en virtud de apelación del recurrente y del señor Registrador.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Juan Comín y Comín contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 14 de Barcelona a inscribir una escritura de regulación de comunidad de bienes, en virtud de apelación del recurrente y del señor Registrador.

HECHOS

I

El día 2 de abril de 1986, en escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona don Juan Comín y Comín, los dos departamentos de la planta baja de una casa sita en la calle Juegos Florales, números 160 y 162, de Barcelona, pertenecientes en común pro indiviso y por cuotas desiguales a varias personas, otorgantes todas ellas de dicha escritura, fueron destinados a garaje por voluntad unánime de sus propietarios, quienes en consecuencia regulan en ella el derecho de uso de los departamentos por zonas (zona de acceso a la vía pública, zona de maniobra y zona de estacionamiento) y el uso de la zona de estacionamiento por plazas fijas, señaladas cada una con un número y con rayas en el suelo, sin tabiques divisorios; disponiendo que las cuotas de copropiedad (que son tantas como plazas) serán indivisibles y que a cada una de dichas cuotas quedará adscrita el uso de una plaza determinada, y concretando estas reglas abstractas mediante la adscripción efectiva de una plaza determinada a cada cuota perteneciente a cada otorgante o propietario. Además, se establece sobre la zona de acceso a la vía pública, ubicada toda ella dentro de uno solo de los departamentos, una servidumbre sobre éste en beneficio de otro; y en la zona de maniobra de cada local una servidumbre recíproca.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 14 de los de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: «No admitida la inscripción del precedente documento por observarse en el mismo los siguientes defectos: 1. Al dedicarse los locales 1 y 2 a garaje se les atribuye un contenido que, ni gramatical ni jurídicamente, responde a la actividad de "local comercial" que en el título constitutivo se les atribuyó, sin que sea indiferente para los demás copropietarios que se dediquen a una u otra actividad, ya que la de garaje puede comportar riesgos y molestias superiores o, al menos, distintos, por lo que, como modificación del título constitutivo, ha de cumplir la exigencia del párrafo cuarto de artículo 5.º de la Ley 49/1960, de 21 de julio. 2. De igual modo la configuración de la zona de maniobra común y la

servidumbre de paso que se estructuran en la estipulación tercera y que según la misma, afecta al vestíbulo de la finca, exige acuerdo previo de la Junta. 3. Si bien el artículo 68 del Reglamento Hipotecario permite la configuración formal como fincas individuales de las participaciones indivisas de garajes que lleven adscrito el uso exclusivo de un espacio determinado, de un lado, tal posibilidad en el presente caso entraña un petitorio de principio, pues exige que se trate de estacionamiento o garaj configurados como tales adecuadamente, lo que, según el defecto primero, no ocurre en el presente caso y, de otro, implica que la adscripción de uso haya sido realizada previamente en el título constitutivo o modificación del mismo, con los requisitos legales que en el presente caso no se han cumplido. La adscripción que en la escritura se contiene entraña una auténtica subdivisión en espacios de los locales 1 y 2, que exige acuerdo de la Junta. Considerándose estos defectos insubsanables sin un nuevo otorgamiento documental, no ha lugar a extender anotación preventiva, aunque se solicite. Barcelona, 28 de marzo de 1987.—Firmado: Firma ilegible.»

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el problema que plantea el primer defecto atribuido a la escritura fue ya resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 12 de diciembre de 1986, en el sentido de que el destino de unos locales a garaje no implica una alteración del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal que precise el consentimiento unánime de los demás propietarios, conforme a lo dispuesto en los artículos 5.º «in fine» y 16.1.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal. No obstante el Registrador sostiene lo contrario a lo establecido en dicha Resolución con las argumentaciones: 1.ª El garaje no es local comercial. Esta argumentación hay que considerarla errónea, puesto que «local comercial», en sentido técnico-jurídico y teniendo en cuenta el capítulo I de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se puede decir que es todo aquello donde pueden realizarse actos de comercio; y acto de comercio es, desde luego, el contrato de garaje; por tanto, local comercial será el local-garaje, se de uso público o privado. 2.ª Interés de los demás propietarios acerca de una u otra actividad. Esta argumentación no es admisible en una nota de calificación, pues la apreciación de dicho interés en relación con una actividad a desarrollar en el local propiedad de un tercero no es de competencia del Registrador en su función calificadora. Tampoco corresponde a los demás propietarios, sino al propietario de cada departamento, la elección del uso que tenga por conveniente, siempre que éste sea adecuado a su naturaleza y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad, o los específicos de la propiedad horizontal determinados en el artículo 7.º «in fine» de la Ley de Propiedad Horizontal; y si eligen el de garaje, resulta que su interés se corresponde con el interés general del Ayuntamiento de Barcelona, que exige en sus Ordenanzas que los edificios de nueva construcción dispongan de garaje de uso privado para los propietarios u ocupantes de los mismos. Además, el derecho de gozar, inherente al derecho de propiedad, no tiene otras limitaciones que las establecidas en las Leyes (artículo 348 del Código Civil), que tienen carácter excepcional, no se presumen y deben ser objeto de interpretación estricta (artículo 4.2 del Código Civil). Que el segundo defecto atribuido a la escritura lo funda el Registrador en un supuesto de hecho contrario a la realidad configurada en ella, al pensar que los vehículos van a acceder al garaje, transitar y maniobrar por el vestíbulo de la finca. La estipulación tercera de la escritura consigue expresamente todo lo contrario, a saber: Que la zona de acceso a la vía pública «se halla ubicada toda dentro del departamento número 2»; que «sobre este departamento, como predio sirviente, se establece el correspondiente derecho real de servidumbre a favor del departamento número 1 como predio dominante»; que el vestíbulo de entrada a la finca «constituye la única separación material entre ellos». Y la estipulación cuarta, relativa a la zona de maniobra, añade expresamente que «entre uno y otro departamento, en su línea de colindancia, no existe ninguna separación material». Examinando en la escritura la descripción de dichos departamentos se puede ver que lindan, el número 1 o local comercial primero a derecha (entrando), «vestíbulo de entrada a la finca y local comercial segundo de la misma planta»; y el número 2 o local comercial segundo, a izquierda (entrando), «vestíbulo de entrada a la finca y local comercial primero». Todo lo cual pone de manifiesto que se trata de departamentos, en parte, separados (por el vestíbulo de la finca) y, en parte, contiguos (donde termina dict