

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

1134

RESOLUCION de 11 de noviembre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Rector de la Universidad de Valladolid, don Fernando Tejerina García en nombre de la misma, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 5 de dicha ciudad a inscribir una certificación administrativa de dominio expedida por dicha Universidad en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Rector de la Universidad del Valladolid, don Fernando Tejerina García, en nombre de la misma, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 5 de dicha ciudad a inscribir una certificación administrativa de dominio expedida por dicha Universidad, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El día 29 de junio de 1989, el Gerente de la Universidad de Valladolid, don Gerardo Llama Herrero expidió certificado a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, en el que se hace constar que la finca número 7 de la plaza de España de dicha ciudad, que se identifica con la registral 11.830, al folio 180, del tomo 844 del Registro de la Propiedad de Valladolid y que figura inscrita a favor del excelentísimo Ayuntamiento de la misma ciudad la posesión en virtud de la certificación de posesión expedida por el Secretario el día 23 de abril de 1928, es titularidad de la Universidad de Valladolid por haber sido ofrecida en cesión al Estado por acuerdo del Pleno del excelentísimo Ayuntamiento de 28 de diciembre de 1925, con destino a la construcción de escuelas normales, que fue aceptada mediante Real Orden comunicada del Ministro de Instrucción Pública. Sobre la finca referida tuvo lugar la construcción de un edificio destinado a escuelas normales del magisterio, ostentando el Estado la posesión de la finca y edificio a título de dueño, desde la fecha en que fue aceptada la cesión del Ayuntamiento, habiéndose adscrito ambos a la Universidad de Valladolid con la denominación de Escuela Universitaria de Formación del Profesorado de Educación General Básica, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 1381/1972, de 25 de mayo, en virtud de lo previsto en la disposición transitoria segunda, 3, de la Ley General de Educación, quedando sujeta a todos los efectos, a las normas del Estatuto Singular de la Universidad. La finca e inmueble descritos han seguido afectados a la Universidad de Valladolid para el cumplimiento de sus fines hasta la actualidad, por lo que habiéndose cumplido en fecha 2 de abril de 1986, la previsión de la disposición transitoria duodécima de la Ley Orgánica 11/1983, de 25 de agosto, de Reforma Universitaria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 53.2 la Universidad de Valladolid ha asumido por imperio de la ley la titularidad de la finca e inmueble.

II

Presentada la anterior certificación acompañada de otras dos expedidas por el Secretario general del excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid relativas a actas de determinadas reuniones del Pleno y Comisión Permanente en el Registro de la Propiedad número 5 de los de Valladolid, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento, por figurar el solar inscrito en posesión a favor del "excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid"; no siendo la certificación administrativa de dominio, título hábil ni para reanudar el tracto sucesivo, ni para efectuar declaraciones de obra nueva sobre una finca ya inmatriculada (resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero y 24 de noviembre de 1960 y artículos 199 y 206

de la Ley Hipotecaria, Valladolid, 13 de septiembre de 1989.—La Registradora, María José Triana Allariz».

III

El Rector de la Universidad de Valladolid, don Fernando Tejerina García, en representación de la misma, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: A) En cuanto a la eficacia de los documentos aportados como títulos inscribibles: 1) Que la nota del Registrador sólo se refiere a un aspecto parcial referente a la posibilidad de calificación de los documentos aportados como título ya que únicamente hace mención expresa de la improcedencia en aplicar el procedimiento regulado en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, pero sin entrar a considerar la validez de dichos documentos como título bastante para inscribir al amparo del artículo 3 de la Ley Hipotecaria como previene el artículo 18 de dicha Ley, ya que el presentado reúne los requisitos del artículo 99 del Reglamento Hipotecario. 2) Que la transferencia de la titularidad de la finca en cuestión a la Universidad de Valladolid, en aplicación del artículo 53 de la Ley Orgánica de Reforma Universitaria, se produce por haberse cumplido todos los requisitos y condiciones legales. 3) Que el Registrador excluye la posibilidad de que la inscripción deba realizarse al amparo del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, lo que parece obedecer a que no se atribuye a los documentos presentados el carácter que requiere la disposición mencionada. Que no se encuentra otro motivo para la exclusión que la eventualidad de que el Registrador niegue a la certificación el valor formal de documento administrativo auténtico, lo que no resulta contraria a la legislación administrativa y no es coherente con la legislación registral en lo referente a la eficacia inmatriculadora que le atribuye ya que la misma verosimilitud tendrá la afirmación certificada de que una finca es propiedad del órgano público de que se trate, que la aseveración en idéntica formalidad, de que ha sido transmitida a otro órgano público; que además, el valor intrínseco de la certificación como documento administrativo viene determinado por el hecho de que puede ser, como sucede en el caso que se contempla, el único medio de acreditar frente a terceros extremos que no son consecuencia de actos individuales o de un expediente administrativo. En este caso, la certificación prueba actos y acuerdos que tiene plena eficacia, pero que no son susceptibles de resolución administrativa porque no es necesaria esta formalidad para que tengan valor frente a terceros, sino que la llevan implícita, en unos por la eficacia universal de la ley y, en otros, por la publicidad de sus acuerdos, pero que, sin embargo, la certificación por funcionario o autoridad competente permite la constancia de dichos extremos donde deban surtir efecto, como es el caso del Registro de la Propiedad. B) En cuanto el tracto sucesivo. Que se considera que el caso presente no es un supuesto de tracto sucesivo interrumpido, porque existen una serie de documentos que acreditan en la forma exigida por el artículo 3 de la Ley, la existencia de títulos intermedios bastantes para provocar por sí mismos las inscripciones de las respectivas transmisiones a que se refieren y, por supuesto, no se dan los presupuestos exigidos por el artículo 200 de la Ley Hipotecaria para el eventual expediente de dominio que parece sugerir el Registrador, según un abundante número de resoluciones citándose las más recientes, la Resolución de 29 de agosto de 1983. C) En cuanto a la obra nueva. Que así como es cierto que el procedimiento del artículo 206 de la Ley Hipotecaria no es el adecuado para la inscripción de la obra nueva, según se desprende del artículo 308 del Reglamento Hipotecario en relación con el 208 de la Ley, la declaración de obra nueva es incluíble en la descripción del título referente al inmueble por el que se transfiere el dominio y viendo éste la certificación expedida por el Gerente de la misma, no parece que pueda oponerse obstáculo legal alguno a que figure en aquella certificación la descripción del inmueble alzado en la finca de referencia. D) En cuanto al uso del procedimiento inmatriculador del artículo 206 de la Ley Hipotecaria. 1) Que se estima que ha de considerarse la eventualidad de utilizar dicho procedimiento como medio de formalizar la inscripción de la finca, sin que ello quiera indicar renuncia a otra posibilidad de acceso de ser título al Registro. 2) Las razones por las que se propuso la posibilidad de inmatriculación al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria

se basan en que debido a la naturaleza del título inscrito, a la legislación aplicable al mismo y a la peculiaridad de su transmisión al Estado, se ha producido una situación excepcional y atípica en la que por aplicación de las normas del Código Civil sobre inscripción, puede llegarse a la conclusión de que la finca inmatriculada ha quedado sin titular alguno, ni propietario ni posesorio, situación que no es compatible con los principios registrales, y por tanto, el uso del artículo 206 de la Ley Hipotecaria tendría un efecto regularizador que se consigue mediante un acto de características similares a la inmatriculación. 3) Existen diversos motivos en los que podría basarse la ciencia de que no se ha perfeccionado el derecho a la prescripción adquisitiva y desde el punto de vista el formal se basa en la disposición transitoria cuarta de la vigente Ley Hipotecaria. La misma obligación que establece el artículo 399 de la Ley de 1909, se recoge en la disposición transitoria quinta del actual Reglamento Hipotecario, pues la legislación española no permite la prescripción tabular, lo que significa que basta la inscripción y el transcurso del tiempo para convertir el derecho posesorio en derecho de propiedad, sino que se requiere, además, el acto expreso del interesado. 4) Que conforme a lo dispuesto en el artículo 1.960 del Código Civil, el hecho posesorio es transmisible a tercero, por tanto, con la posesión que con la donación acordada por el Ayuntamiento y aceptada por el Estado, se produjo la continuación de éste en la posesión mediante título debidamente documentado de tal manera que puede comprobarse el tracto sucesivo sin ninguna dificultad y, por tanto, la Universidad que se convirtió en titular del derecho ostentado por el Estado puede inscribirlo sin más trámite. 5) Que la prescripción adquisitiva mediante posesión es un derecho que reviste características propias que vienen establecidas en los artículos 1.940, 1.931 y 1.950 del Código Civil. La prescripción no es, en sentido estricto, un medio de adquisición, sino el mecanismo que permite enmendar o subsanar vicios o defectos que han tenido lugar en la adquisición de la cosa y que han impedido su perfeccionamiento. 6) Al examinar el artículo 1.960 del Código Civil hay que prestar atención al concepto de tercero adquirente del derecho posesorio, pero en el caso que nos ocupa, puesto que el tercero sustituto es el mismo sujeto a quien se reconoce titular del derecho que se trate de usucapir, el Estado y que al calificar el verdadero acto producido con la cesión del Ayuntamiento, hay que atribuirle la característica de una renuncia, lo que conlleva la aplicación del artículo 1.935 del Código Civil, en lugar del 1.960 mencionado y 7) La inscripción en el Registro de la Propiedad de dicho acto de renuncia, modifica el único asiento existente en el sentido de reconocer la recuperación por el Estado de la titularidad que se hallaba en proceso de perder, pero con la peculiaridad de que carece de título inscrito de dominio, ya que no puede ser considerado como tal el de la transmisión del derecho del Ayuntamiento debido a que éste tampoco lo adquirió por no haber transcurrido el tiempo necesario para ello. Lo que conduce a que para la inscripción de dicha titularidad, sea necesario utilizar el sistema previsto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria como cauce más adecuado, pero sin que cierre otras posibilidades, hallándose la alternativa en este caso en la aplicación del artículo 3 de la misma Ley, sin que sea necesario ni procedente acudir al expediente de dominio.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1) Que de los antecedentes del asunto y del contenido del propio recurso, late que la Universidad ha querido utilizar la certificación administrativa de dominio regulada en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, para lograr la inscripción a su nombre, lo que no es posible una vez que la finca figura ya inscrita en el Registro de la Propiedad, ya que tales certificaciones sólo tienen virtualidad inmatriculadora de inmuebles, como se deduce del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, la que constituye un procedimiento excepcional. 2) Que la inscripción en posesión a favor del Ayuntamiento de Valladolid, está hoy vigente, de conformidad con la disposición transitoria cuarta de la Ley Hipotecaria y el asiento, en consecuencia, está bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria). 3) Que los documentos complementarios aportados, no son títulos inscribibles: a) conforme a lo que apuntan las Resoluciones de 12 de febrero de 1916 y 31 de julio de 1917, el documento adecuado para haber hecho constar la cesión por parte del Ayuntamiento al Estado de la finca objeto del recurso debió de ser la escritura pública, sin perjuicio de que en ella se insertasen las correspondientes certificaciones en las que constasen los respectivos acuerdos, aparte de lo establecido en el artículo 633 del Código Civil, y b) Porque los títulos documentales han de esta otorgados en la forma y solemnidades que prescriben las leyes sobre la materia y con expresión de las circunstancias requeridas por la Ley Hipotecaria y, entre ellas, la descripción del inmueble que es esencial, cosa que no se hace en ninguno de los documentos complementarios apor-

tados. 4) Que, por todo ello, tales documentos no fueron objeto de calificación separada y especial.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León confirmó la nota del Registrador fundándose en que la finca ha tenido acceso ya al Registro, bajo la vigencia de la Ley de 1909, quedando inmatriculada mediante la inscripción de la posesión, a favor del Ayuntamiento, que posteriormente es cedida al Ministerio de Instrucción Pública que acepta la cesión, perteneciendo en la actualidad a la Universidad de Valladolid, en virtud de lo dispuesto en el artículo 53.2 de la Ley Orgánica 11/1983, y se pretende inscribirla en base a los documentos públicos y auténticos aportados, cuando en realidad hay un salto entre el titular de la inscripción existente y el titular actual del derecho de dominio que deberá ser complementado mediante el oportuno expediente de dominio o acta de notoriedad que complemente la documentación presentada, y que sirva de garantía, su tramitación, a terceros y a los titulares de inscripciones registrales.

VI

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que el expediente de dominio o acta de notoriedad no son las únicas formas de demostrar el tracto entre el titular inscrito y el que pretende la inscripción de su derecho, pues puede ser completado también por toma de razón del título correspondiente, en aplicación del artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria entendiéndose que los documentos aportados son suficientes para ello, pues son documentos auténticos los aportados expedidos por la autoridad o funcionario competente para darlos (artículo 34 del Reglamento), siendo su contenido lo suficientemente expresivo del acuerdo de voluntades y del imperio de la ley, para que no haya duda ninguna respecto de los derechos que se adquieren en cada una de las transmisiones operadas. Que la circunstancia de que el único título inscrito sea de posesión y no de dominio requiere una especial consideración, ya que la validez del asiento subsiste al amparo de la disposición transitoria cuarta de la Ley, lo que es una clara alusión a su excepcionalidad y temporalidad, pues sus efectos son los determinados por la legislación anterior, conforme al artículo 399 de la Ley Hipotecaria de 1909, es necesario solicitar la conversión del título de posesión en título de dominio, una vez transcurrido el plazo, la solicitud en este caso es una simple instancia de la parte interesada, por lo que cabe interpretar que dicha petición se halle implícita en la solicitud posterior de inscripción de cualquier título de dominio relacionado con la finca inscrita, sin necesidad de hacer constar expresamente aquella circunstancia como sucede en este supuesto, con ello desaparece el salto entre la naturaleza del título inscrito y el que pretende inscribir. Que la transmisión del Ayuntamiento al Estado se produjo antes de que aquél completase el tiempo necesario para adquirir la propiedad. Conforme a las normas del Código Civil el Estado adquirió sólo el título posesorio, sumando a su favor el tiempo transcurrido, necesaria para el tracto, se producirá si los títulos aportados por la Universidad son suficientes para promover la inscripción de la posesión al amparo de las normas vigentes en el momento en que aquella se produjo, y el Reglamento para la aplicación de la Ley Hipotecaria de 1909, en su artículo 46 se establecía lo mismo que el 34 del actual. Por otra parte, para la inscripción de la posesión por el Estado o Corporaciones civiles, bastaba una certificación, cuyo medio es el que se utiliza también para acreditar la continuación en ella, por el Estado, sustituyendo al Ayuntamiento, expedida con referencia a las actas en que consta la voluntad de ceder del órgano competente y la aceptación de dicha cesión.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 40, 200 y 206 y disposición transitoria cuarta de la Ley Hipotecaria vigente; artículos 392, 396 y 399 de la Ley Hipotecaria de 21 de abril de 1909 y 117, 353 y disposición transitoria quinta del Reglamento Hipotecario.

1. En el presente recurso se debate sobre la posibilidad de inscribir en favor de la Universidad de Valladolid determinados terrenos que figuran inscritos en posesión a nombre del excelentísimo Ayuntamiento de la misma localidad, y todo ello en virtud de certificación expedida por el Gerente de aquella Universidad en la que se recogen las susivas vicisitudes que han afectado a la titularidad de los terrenos cuestionados hasta su atribución a la entidad hoy recurrente, y a la que se acompañan sendas certificaciones expedidas por el Secretario general del excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid relativas a las actas de determinadas sesiones de su Pleno y Comisión Permanente en las que: a) Se aprueba la propuesta

de cesión de esos terrenos al Estado, con la condición de que se construya sobre ellos un edificio destinado a la enseñanza pública; b) Se acuerda ofrecer al Estado tal terreno para construir las escuelas normales y sus prácticas anejas, con seis grados por lo menos, y c) Se da cuenta a la Comisión Municipal Permanente, de una comunicación del Director general de Primera Enseñanza en la que traslada una Real Orden del excelentísimo señor Ministro de Instrucción Pública, por la que se acepta en nombre del Estado los terrenos cuestionados.

2. El Registrador deniega la inscripción por figurar el solar inscrito en posesión a favor del excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, no siendo la certificación administrativa de dominio, título hábil, ni para reanudar el tracto sucesivo ni para efectuar declaraciones de obra nueva.

3. El texto de los artículos 200 y 206 de la Ley Hipotecaria pone de manifiesto la inadecuación de la certificación administrativa de dominio como medio para la reanudación del tracto sucesivo ininterrumpido y no puede estimarse la alegación del recurrente en el sentido de que lo que ahora se pretende es una nueva inmatriculación de la finca cuestionada dado que ésta aparece inscrita únicamente en posesión, la disposición transitoria cuarta de la Ley Hipotecaria vigente, con los artículos 392, 396 y 399 de la Ley Hipotecaria de 21 de abril de 1909, en relación con el artículo 353 in fine y disposición transitoria quinta del Reglamento Hipotecario vigente, aplicados al presente supuesto revelan inequívocamente que la inmatriculación de aquella finca ya se ha producido, aun cuando lo que fuere por una inscripción en posesión, la cual, además, deberá convertirse en inscripción de dominio como consecuencia de la extensión del asiento ahora pretendido.

Por otra parte, es cierto que, como invoca el recurrente, la propia inscripción de las transmisiones intermedias habidas hasta enlazar con el titular registral, facilitaría la rectificación del Registro en favor de aquél (vid artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria), no obstante dada la concreción del recurso gubernativo a los extremos directamente relacionados con la nota de calificación (vid artículo 117 del Reglamento Hipotecario), no puede debatirse en el ahora entablado, si la titulación aportada (en especial las certificaciones expedidas por el Secretario del excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid) reúne todos los requisitos legales necesarios para posibilitar el acceso al Registro de aquellas relaciones jurídicas inmobiliarias intermedias.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 11 de noviembre de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

1135

RESOLUCION de 25 de noviembre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don José Luis González Carazo, en nombre de la mercantil «Ocaso, Sociedad Anónima, Compañía de Seguros y Reaseguros», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 11 de Zaragoza, a inscribir una escritura de cesión en arrendamiento del uso del derecho de instalar carteles, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don José Luis González Carazo, en nombre de la mercantil «Ocaso, Sociedad Anónima, Compañía de Seguros y Reaseguros», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 11 de Zaragoza, a inscribir una escritura de cesión en arrendamiento del uso del derecho de instalar carteles, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El edificio en Zaragoza, avenida de Madrid, número 104, finca registral número 7.924, fue sujeto a Régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura otorgada ante el Notario de dicha ciudad don Gerardo Molpeceres Rodríguez, el día 30 de marzo de 1973, que fue inscrita en el Registro de la Propiedad número 11 de Zaragoza. En dicha escritura se establecieron las normas por las que se ha de regir la comunidad de las que hay que destacar: «Artículo 6.º Los propietarios de los locales, planta de sótanos, planta baja y planta superior, podrán destinarlos a industrias o cualquier otra actividad que tengan por conveniente, sin ninguna clase de prohibiciones, siempre que a ello no se opongan las ordenanzas municipales.

Artículo 7.º Los propietarios de la oficina letra A, serán los usuarios y usufructuarios de la terraza del ático, pudiendo, instalar en la misma carteles publicitarios, luminosos o de cualquier otro tipo, y podrán usar de este derecho por sí, o concediéndolo a tercera persona en usufructo o arrendamiento. A estos fines será libre y permanente el acceso por la puerta y pasillo de los trasteros hasta la terraza».

El día 27 de marzo de 1985, mediante escritura pública otorgada ante don Antonio Laclériga Ruiz, Notario de Zaragoza, «Construcciones EFI, Sociedad Anónima», vende a don Enrique Salvador Lafuente, el local oficina letra A del citado edificio que fue inscrito en el Registro de la Propiedad antes citado, en el que figura descrita dicha finca del modo siguiente: «Oficina letra A en la primera planta alzada, de unos 25 metros 52 decímetros cuadrados, en cuya superficie está incluida la mitad del pasillo común con la oficina letra B, y el servicio propio de esta oficina sito al otro lado del pasillo a espaldas del ascensor; tiene como anejos: Las dos vitrinas situadas en la fachada de la planta baja a derecha e izquierda entrando al portal, el trastero rotulado con el número nueve en el ático, de 2 metros 34 decímetros cuadrados, y el derecho al uso exclusivo de la terraza del ático, incluso para instalar carteles publicitarios luminosos o de cualquier otro tipo; a todo ello le corresponde una participación de 5 enteros por 100 en relación al valor total del inmueble».

II

El propietario del local 3 oficina letra A, antes descrita, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos el día 22 de marzo de 1991, procedió a ceder en arrendamiento el uso del derecho a instalar carteles por el tiempo, precio y demás pactos que se recogen en el propio título.

III

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 11 de los de Zaragoza, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción solicitada en el precedente documento, por carecer del carácter de inscribible el contrato de arrendamiento a que el mismo se refiere al no ser objeto de arrendamiento la oficina letra A, en la primera planta alzada, a cuyos propietarios concede el artículo 7.º del Régimen de la Comunidad del Edificio en que está situada, la facultad de instalar en la terraza del ático carteles publicitarios, luminosos o de cualquier otro tipo. La citada facultad de colocar dichos carteles sobre un elemento común del inmueble, tal como aparece configurada en el artículo 7.º del Régimen de Comunidad, no tiene el carácter de derecho real, ni es por sí misma un bien de naturaleza inmueble y, por tanto, no puede inscribirse el arrendamiento que recae sobre el uso del derecho que dicha facultad atribuye. Todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 2, 8 y 9 de la Ley Hipotecaria; 51 y concordantes del Reglamento para su ejecución y disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.—Zaragoza, 4 de julio de 1991.—El Registrador, José García Almazor».

IV

El Letrado don José Luis González Carazo, en representación de la Mercantil «Ocaso, Sociedad Anónima, Compañía de Seguros y Reaseguros», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la denegación de inscripción se basa en los siguientes argumentos: a) El arrendamiento convenido es sólo de derecho a instalar carteles que corresponde al propietario del local 3 y no de todo el local 3. Este argumento ignora la norma del artículo 7 del Régimen de Comunidad; y b) La facultad de instalar carteles sobre un elemento común establecida en el artículo 7 del Régimen de Comunidad no tiene carácter real; hay que recordar que las relaciones de los pisos o locales susceptibles de propiedad privada con los elementos comunes tiene carácter real e inmobiliario y que un derecho anexo a la propiedad de un piso que comporte la facultad de uso, total o parcial, de un elemento común tiene las características de los derechos reales de contenido posesorio. Que en cuanto a los fundamentos de derecho hay que señalar: 1.º El artículo 396, párrafo último del Código Civil, por lo que se determina que los derechos atribuidos al titular de una unidad susceptible de propiedad separada para usar de determinada manera de un elemento común, participan del carácter propio de una norma rectora de una forma de propiedad; 2.º El artículo 8-4.º párrafo tercero de la Ley Hipotecaria; coherente con lo anterior y demostrativo del carácter del repetido artículo 7 de las normas de comunidad es la circunstancia de obrar inscrito en el registro, por ser regulación de derechos y relaciones inmobiliarias de carácter real; 3.º El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, según el cual el derecho de uso de un elemento común atribuido al propietario de un piso para su disfrute es una norma del estatuto privativo que surte efectos «erga omnes», por