

de seguir, según reiterada doctrina del Tribunal Supremo, un criterio subjetivista, tratando de buscar la real voluntad del testador, criterio interpretativo que podría conducir, tal como postula el recurrente, a entender que la disposición no se habría hecho de haber sabido que el vínculo matrimonial con el favorecido no subsistiría y que ello era lo que se quería expresar al hacer la disposición en favor del cónyuge, tal hipótesis solo puede ser apreciada judicialmente en procedimiento contradictorio y con una fase probatoria que no cabe en el procedimiento registral en el que ha de estarse al contenido literal del testamento, lo que impide admitir la inscripción de una partición en que el contador partidor se aparta de su contenido al estimar como ineficaz una disposición que judicialmente no se ha declarado como tal.

5. Por último, acude el recurrente al argumento de la presunción de validez y eficacia de la partición hecha por contador partidor, que según reiterada doctrina, al igual que la hecha por el propio testador, crea un estado de Derecho que surte efectos y, salvo que perjudique derechos legítimos, ha de aceptarse en tanto no sea rescindida por los Tribunales. Esa doctrina, recientemente ratificada por Resolución de 24 de marzo de 2001, aunque aparece casi siempre referida al carácter unilateral de la partición hecha por contador partidor y su aptitud para la inscripción sin necesidad de que sea consentida o aprobada por los herederos, se apoya en que la ley autoriza la partición por esa vía por lo que, ha de entenderse, precisa en su aplicación que la actuación del contador partidor se ajuste a la ley que la ampara lo que, como queda dicho, no ocurre cuando el mismo la infringe al extralimitarse en su actuación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando el auto apelado.

Madrid, 26 de febrero de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

## 7351

*RESOLUCIÓN de 27 de febrero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Habas Pérez y doña Dolores Valderrabano Gutiérrez, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Martorell, don Ramón Abelló Margalef, a inscribir parcialmente una escritura de declaración de obra nueva, compraventa y agrupación, en virtud de apelación de dicho Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Alfredo Martínez Sánchez, en nombre y representación de don Francisco Habas Pérez y doña Dolores Valderrabano Gutiérrez, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Martorell, don Ramón Abelló Margalef, a inscribir parcialmente una escritura de declaración de obra nueva, compraventa y agrupación, en virtud de apelación de dicho Registrador.

### Hechos

#### I

Por escritura que autorizó el 6 de mayo de 1997 el Notario de Martorell don José Antonio Buitrón Crespo, los cónyuges don Francisco Habas Pérez y doña María Dolores Valderrabano Gutiérrez compraron las siguientes fincas: a don José Alemany Pous una nave de planta baja cuya obra nueva declaró el vendedor en el propio título, construida sobre una parcela que constituía la finca registral número 4.121 lindante al Sur o fondo con la otra finca objeto de compraventa; y a don Juan y don Andreu Alemany Castells una nave industrial, finca registral 13.369, que era el componente número Tres de un conjunto en régimen de propiedad horizontal y en el que tenía asignada una cuota del 32,96 %, procediendo a continuación los compradores a agrupar ambas fincas, al ser colindantes y constituir un cuerpo de bienes unidos y dependientes entre sí, «con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8, apartado 2.º de la Ley Hipotecaria y doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de mayo de 1983 ... por constituir una unidad arquitectónica, económica y jurídica de explotación y destino, en la forma siguiente: Urbana. Nave compuesta de planta baja, señalada con el número 4 en la calle Vapor de Martorell, asentada sobre parte de la parcela que es parte de la señalada con los números 44-B y 45 del plano parcelario del Plan Parcial del Polígono Industrial denominado «La Torre». Tiene una superficie cons-

truida de 875 metros cuadrados, de los que 437,50 metros cuadrados corresponden a la Nave industrial «C» del edificio señalado con el número 7 de la calle Industria, o entidad señalada con el número tres en régimen de propiedad horizontal de dicho edificio, y los restantes 350,50 metros cuadrados corresponden al edificio señalado con el número 4 de la calle Vapor, con un patio delantero de 87 metros cuadrados. Linda: .....». En los estatutos del régimen de propiedad horizontal de la finca que forma parte la registral 13.369 consta: « Los propietarios actuales o futuros de cualquiera de las propiedades que integran el inmueble quedan desde ahora expresamente facultados para, por si solos, sin necesidad del consentimiento de los restantes copropietarios o Junta de Propietarios del inmueble, en su caso, dividir, segregar, agregar o agrupar, en sentido vertical u horizontal, incluso con fincas colindantes del inmueble, la entidad, formando varias de una sola o a la inversa, haciendo al efecto y a su cargo las obras pertinentes siempre que no afecten a la seguridad o estructura del total inmueble y no contravengan las ordenanzas municipales.»

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Martorell se denegó su inscripción por ser un supuesto de hecho distinto al contemplado en la Resolución invocada en el título.

En acta de presencia autorizada por el mismo Notario el 23 de septiembre de 1997 se hizo constar la existencia de una nave que constituía una sola unidad arquitectónica de explotación y destino, con una sola entrada y un solo contador para agua y otro para electricidad. Y por escritura que también autorizó el mismo Notario el 5 de enero de 1998, los propietarios de las otras dos entidades, sendas naves industriales, que junto con la agrupada integraban el conjunto sujeto a régimen de propiedad horizontal, consintieron y solicitaron expresamente al Registrador de la Propiedad la inscripción de la escritura de agrupación aceptando, consiguientemente, la apertura de nuevo folio para la finca resultante de la agrupación de referencia, sin perjuicio de que, junto al nuevo folio de la finca resultante de la agrupación se mantuviese el folio correspondiente a la registral 13.369 a los efectos oportunos.

#### II

Presentados de nuevo en el Registro todos los referidos documentos, el primero fue calificado de nuevo con la siguiente nota: «Presentadas de nuevo las escrituras de declaración de obra nueva, compraventa y agrupación (n.º de protocolo 1.532) y de préstamo hipotecario (n.º 1.533), autorizadas ambas por el Notario don José Antonio Buitrón Crespo el 6/5/1997, acompañadas de acta y escritura de consentimiento autorizadas por el mismo Notario el 23/9/1997 y 5/1/1998, se deniega su inscripción por los siguientes motivos: 1.º El supuesto de hecho de la Resolución de la Dirección General de los Registros de 27/5/1983, que se invoca en la primera escritura citada se refiere a la agrupación de cinco locales que forman un único garaje, se constituye una comunidad sobre la finca agrupada y como se dice en el 8.º Considerando de dicha Resolución la nueva finca creada es independiente de los edificios ya existentes divididos en propiedad horizontal y el objeto de tráfico jurídico son las cuotas indivisas que dan derecho a utilizar las plazas de garaje. En el caso de las escrituras presentadas no solo no existe comunidad sobre la finca agrupada, sino que tampoco la finca creada es independiente del conjunto de naves dividido en propiedad horizontal y si se procediera a la agrupación en la forma solicitada abriendo folio nuevo a la agrupada y dejando subsistente el de la entidad n.º 3 de la propiedad horizontal habría confusiónismo en cuanto al objeto de tráfico jurídico que, por un lado, podría serlo la finca agrupada y, por otro, la entidad n.º 3 al no quedar el folio cerrado; en cambio, en el supuesto de la Resolución tal objeto siempre eran las cuotas indivisas del garaje aunque se dejaran abiertos los folios de los locales que se agrupaban. Otra diferencia se encuentra en que, en nuestro caso, se quieren agrupar fincas del mismo propietario pero con distinto régimen jurídico, una de ellas sujeta al régimen legal y estatutario de propiedad horizontal y otra no. 2.º Por ello se indicaba en la anterior nota de calificación que debían cumplirse los requisitos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal (artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal) sin que se estime suficiente la escritura en que prestan consentimiento los propietarios de la propiedad horizontal a la agrupación en la forma realizada pues no se hace constar el acuerdo en el Libro de Actas de la Comunidad ni se modifica el título constitutivo (descripción de elementos privativos y comunes, mantenimiento de cuotas o modificación dado el aumento de superficie, n.º de entidades, etc.) ni hay voluntad de modificarlo. Tampoco se considera aplicable la norma comunitaria que permite agrupar con fincas de edificios colindantes sin aprobar la Junta pues la pared o línea divisoria es elemento común de la propiedad horizontal y cualquier alteración en ella precisa aprobación de aquella (artículo 11 de la Ley reguladora). 3.º No es suficiente la unidad

física, arquitectónica y económica de explotación para inscribir las fincas agrupadas bajo un solo folio porque, como ya se ha dicho, no hay unidad de régimen jurídico y el artículo 8 de la Ley Hipotecaria y el 44 del Reglamento Hipotecario permiten la agrupación siempre que las fincas pertenezcan a un solo dueño o varios proindiviso, pero presupone que las fincas tengan el mismo régimen jurídico o, en su defecto, si no lo son que se cumplan los requisitos legales. Así sucede, salvando las diferencias, en el caso de agrupar fincas privativas con fincas gananciales que se precisa un previo negocio de comunicación de bienes. Podría objetarse que si la agrupación no afectara al régimen jurídico de la propiedad horizontal no se exigirían requisitos legales para la integración en dicha propiedad pero para que no hubiera dicha afectación deberían permanecer las fincas sin agrupar y dada la unidad física constituirse una servidumbre real que tendría efectividad el día en que se enajenara una de ellas. Contra la anterior nota de denegación puede interponerse recurso en el plazo de cuatro meses ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya».

Por último, en fecha 5 de mayo de 1998 se extendieron sendas notas, en la primera haciendo constar la inscripción del documento en cuanto a la obra nueva y compraventas, y la segunda denegándola en cuanto a la agrupación «por los motivos expresados en la nota de calificación anterior».

### III

El Procurador de los Tribunales don Alfredo Martínez Sánchez, en nombre y representación de los compradores, interpuso recurso gubernativo frente a la denegación de la inscripción de la agrupación con base en los siguientes argumentos: que no se ven diferencias entre el supuesto que diera lugar a la Resolución de 27 de mayo de 1983 y el presente y es más, el argumento de que en aquel supuesto el objeto de tráfico jurídico fueran cuotas indivisas de la finca resultante destinada a garaje fue aducido por el registrador como obstáculo para la inscripción de la agrupación sin que en tal resolución existan términos hábiles para hacer descansar en tal argumento su decisión; frente al argumento del confusiónismo sobre lo que sería objeto de tráfico jurídico ha de entenderse que aquél queda excluido desde el momento en que el folio de la finca 13.369 seguiría abierto a ciertos efectos aunque no a los de disponer de tal finca cual si no se hubiera agrupado, pues se trata de un supuesto de agrupación excepcional y no plena, pues tal finca no se extingue desde el punto de vista sustantivo sino que subsiste como integrante del régimen de propiedad horizontal y así permanece en el orden registral; que tampoco cabe admitir como argumento diferenciador el que en aquel supuesto ambas fincas agrupadas estuvieran sujetas a régimen de propiedad horizontal, sino al contrario; que en cuanto al apartado segundo de la nota se han de distinguir cuatro cuestiones: a) que al exigir la modificación del título de propiedad horizontal de parte del dato erróneo de que con la agrupación se está modificando dicho régimen; b) que la inaplicación de la norma estatutaria que permite la agrupación con fincas colindantes ha de tenerse en cuenta que estando inscrita goza de la presunción de legalidad; c) que no hay constancia, documentación ni declaración de la presunta alteración de la pared o línea divisoria elemento común que implique conculcación del artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal; y d) que frente a la alegada insuficiencia del consentimiento prestado por los demás copropietarios ha de tenerse en cuenta que se presentó a mayor abundamiento, con el fin de conseguir la inscripción sin necesidad de plantear el presente recurso, pero sin que con ello se reconozca que tal consentimiento sirva de substitutivo a una necesaria modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal; y por último, la invocada falta de unidad del régimen jurídico aplicable a la finca agrupada no puede ser obstáculo a la vista de la doctrina de las Resoluciones de 11 de mayo de 1978 y la citada de 27 de mayo de 1983.

### IV

El Registrador emitió informe en defensa de la nota recurrida en el siguiente sentido: I.—En relación al punto 1.º de la nota de calificación. Que en el caso resuelto por la Dirección General había una comunidad, en la que los propietarios del garaje forman una comunidad diferenciada de las comunidades de propietarios de los pisos, en definitiva una comunidad funcional (con destino definido a garaje), organizada (con sus órganos) y permanente (no incidental). En la escritura presentada no se constituye en la finca resultante de la agrupación ninguna comunidad funcional, organizada y permanente. Que en la Resolución se dice que la nueva finca creada es independiente de los tres edificios; en cambio, en el caso cuestionado la finca creada no es independiente del edificio dividido en pro-

piedad horizontal, pues en ella está integrada la entidad número tres del edificio. Que en el caso de la Resolución aunque quedaran sin extinguir los folios de los cinco locales, como estaba dividida la total finca en 202 plazas de aparcamiento, no podrá haber confusión en cuanto a cuál era el objeto de tráfico jurídico, pues siempre serían tales plazas, con lo que se cumpliría el principio hipotecario de especialidad y por ello, excepcionalmente, se pudo admitir la agrupación formal que se realizaba, pero si en este caso se accediera a ese tipo de agrupación, aparecerían en el Registro de la Propiedad dos folios abiertos a las fincas que se agrupan y el folio de la finca resultante de la agrupación con el consiguiente peligro para la seguridad jurídica por la posibilidad de errores y confusiones ya que no se sabía qué actos jurídicos afectarían a las fincas individualmente o a la agrupada. Que aquí hay que recordar que según el artículo 13 de la Ley Hipotecaria el tercer adquirente ha de atenerse para su protección por el principio de la fe pública registral al contenido del folio de la finca. II.—Que en lo que afecta al punto segundo de la nota. Que no es coherente la alegación del recurrente de que no se modifica ni afecta la agrupación a la propiedad horizontal, pues a la finca resultante de la agrupación se le señala la cuota de 32'96 por ciento que es un porcentaje de participación en la propiedad horizontal. En cambio, en el caso de la Resolución no se señalaba cuota a la finca resultante de la agrupación. Que hay que tener en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de septiembre de 1991. Que la norma comunitaria alegada por el recurrente puede ser de fácil operatividad cuando se refiere a pisos o locales en el mismo edificio, pues si se trata de agrupación se sumará las dos cuotas sin alterar las de las restantes entidades; pero en el caso del recurso al tratarse de una nave contigua al edificio que supuestamente pasaría a formar parte de la propiedad horizontal, y aumentaría la superficie de la entidad tres lo que conlleva que hay que aumentar la cuota y por tanto, no se puede mantener la inalterabilidad de las cuotas de los demás propietarios y se vulnera la norma comunitaria que dice: «... siempre que ello no implique modificación alguna respecto a las cuotas asignadas primitivamente para las que no sean objeto de modificación alguna respecto a las cuotas asignadas primitivamente para las que no sean objeto de modificación». En consecuencia, la redistribución de cuotas que afectaría a los demás propietarios exigiría aprobación de la Junta por lo que la norma comunitaria dejaría de ser operativa. Que para obviar el problema de la comunicación se puede resolver con el establecimiento de servidumbre. Que la Resolución de 11 de mayo de 1978 exige el cumplimiento de los preceptos de la Ley Hipotecaria. Que el vínculo jurídico de la servidumbre ha sido el preconizado en algunas Sentencias del Tribunal Supremo entre otras las de 4 de abril de 1981 y 21 de noviembre de 1991, y por la Dirección General de los Registros en Resoluciones de 21 de octubre de 1980, y 6 de febrero de 1989. Que, en definitiva, la situación de hecho de comunicación de las dos naves viene propiciada por la tolerancia de los propietarios pero no existe una regulación jurídica que pueda tener acceso al Registro. Que el consentimiento prestado por los demás propietarios no quiere substituir un acuerdo de modificación del título constitutivo. Que cabe citar lo que dice la Resolución de 3 de septiembre de 1982.

### V

El Notario autorizante de la escritura informó: 1.º Que la finca registral 13.369 y la 4.121, ambas del Registro de la Propiedad de Martorell, constituyen en la realidad material una sola finca, sobre la que se encuentra edificada una única nave industrial, orientada a una única explotación, circunstancia que se hizo constar mediante acta notarial; 2.º Que dada la unidad material existente entre las dos referidas fincas, los compradores de las mismas, hoy recurrentes, con la finalidad de adaptar el Registro a la realidad y de facilitarse la concesión de crédito hipotecario, acordaron la agrupación de las mismas al amparo del artículo 1255 del Código Civil, que se considera aplicable; 3.º Que los demás partícipes en la propiedad horizontal correspondiente a la finca n.º 13.569 consintieron expresamente la agrupación practicada, lo cual se acreditó ante el Registro de la Propiedad; 4.º Que son aplicables a la agrupación objeto del recurso las Resoluciones de 11 de mayo de 1978 y 27 de mayo de 1983; 5.º Que la configuración de un particular o atípico estatuto jurídico real para determinado inmueble debe ser admisible o inscribible siempre que no atente contra la ley, la moral o el orden público y exista su interés protegible y ello por las mismas razones que sustentan en nuestro derecho la admisión del sistema del numerus apertus que se infiere del mencionado principio de autonomía de la voluntad, así como del artículo 2 de la Ley Hipotecaria y artículo 7 de su Reglamento; 6.º Que por tales motivos se considera injustificada y no ajustada a derecho la nota de calificación.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registrador fundándose en que el supuesto planteado en este recurso es una variante del planteado en el recurso que motivó la Resolución de 27 de mayo de 1983 en que la escritura de consentimiento podría estimarse suficiente para probar la conformidad de los restantes interesados en la propiedad horizontal a afirmaciones de la escritura como la existencia de unidad arquitectónica y funcional desde la construcción de la nave industrial y a la posible afectación de algún elemento común y, finalmente, en lo que se refiere al tercer defecto en la Resolución citada, eran objeto de agrupación cinco fincas, de las que tres estaban sujetas a régimen de propiedad horizontal de distintos edificios y otras dos no estaban sujetas a este tipo de régimen estatutario sino que eran propiedad ordinaria, eso sí, del mismo dueño.

## VII

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8.2, 11, 110.1 y 243 de la Ley Hipotecaria; 11 de la Ley de Propiedad Horizontal; 44.2 y 45 del Reglamento hipotecario y las Resoluciones 29 de octubre de 1947, 11 de mayo de 1978 y 27 de mayo de 1983

1. La cuestión a resolver en el presente recurso se centra en la posibilidad de agrupar registralmente dos fincas colindantes, pertenecientes al mismo propietario, cuando una de ellas forma parte, con otras, de un conjunto de naves industriales sujetas a régimen de propiedad horizontal.

Tres son los motivos por los que el Registrador rechaza la inscripción: el primero, que de practicarse quedarían abiertos dos folios, uno para la finca integrada en el régimen de propiedad horizontal y otro para la resultante de la agrupación, creando confusión en cuanto a lo que es objeto de tráfico jurídico al poder serlo cualquiera de ellas; el segundo, que no se ha procedido a modificar en debida forma el título constitutivo de la propiedad horizontal y, por último, que no cabe agrupar fincas sujetas a distintos regímenes jurídicos.

2. El segundo de dichos motivos carece de fundamento. Solamente en el caso de que el propietario de las fincas que se agrupan pretendiera integrar en el régimen de propiedad horizontal a que está sujeta una de ellas la otra, es decir el conjunto resultante de la agrupación, sería preciso modificar, con los requisitos legalmente exigibles para ello, dicho régimen. Pero claramente resulta que no es esto lo que se pretende sino, muy al contrario, dejar sujeta a dicho régimen tan solo la parte de la finca resultante de la agrupación que hasta entonces lo estaba con lo que la cuestión se reduce a examinar si ello es posible.

Mayores dificultades parece ofrecer, en principio, el argumento de que con tal agrupación se estaría modificando un elemento común, el que hasta entonces separaba las dos fincas que se agrupan, lo que exigiría la aprobación de la Junta de propietarios conforme a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pero ha de tenerse en cuenta: que, como alega el recurrente, no consta que existiera ese elemento común que haya sido materialmente alterado con la agrupación; que hay una norma estatutaria que faculta a los propietarios para proceder a agrupaciones incluso con fincas colindantes ajenas al régimen de propiedad horizontal, incluyendo en tal autorización la realización de las obras pertinentes siempre que no afecten a la seguridad y estructura del total inmueble, lo que en este caso no consta que haya ocurrido; y por último, que la realización de obras de comunicación entre las fincas agrupadas que pudieran haber afectado a los elementos comunes ha de tenerse por consentida a los efectos del citado artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal, aunque sea a posteriori, con el consentimiento prestado por los demás copropietarios a la agrupación en escritura pública que se aportó al tiempo de la calificación.

3. Es el último de los motivos por los que se rechaza la inscripción, la imposibilidad de agrupar fincas sujetas a distinto régimen jurídico, situación que se daría cuando una de ellas esté integrada en una propiedad horizontal de la que no forma parte la otra, el que plantea la principal dificultad. En su examen ha de partirse del hecho de que la sujeción de una finca a régimen de propiedad horizontal no es un obstáculo que impida de un modo absoluto la posibilidad de agruparla con otra, por más que plantee graves problemas para su admisión. Ciertamente, el particular régimen jurídico a que está sujeta una finca en régimen de propiedad

horizontal no puede verse afectado por la sola voluntad de su propietario, que del mismo modo que no pueda sustraerla al complejo de derechos, obligaciones y cargas que de aquél se derivan, tampoco puede unilateralmente integrar en dicho régimen un elemento que no forma parte del mismo. Por ello, admitir sin más la posibilidad de una agrupación como la planteada quebraría el principio de unidad de régimen jurídico de la finca registral pues aquel complejo de derecho y deberes así como la afectación real a determinadas cargas, no puede entenderse trasladado a la total nueva entidad que se formaría con la agrupación, sino que tan solo podría afectar a la parte de la misma que era hasta entonces una entidad independiente dentro de una propiedad horizontal y de la que necesariamente ha de seguir formando parte.

Pese a tales dificultades la Resolución de 11 de mayo 1978 admitió la posibilidad de agrupar un edificio en régimen de propiedad horizontal con otro colindante y, posteriormente, la de 27 de mayo de 1983 la de elementos singulares u objeto de propiedad separada cada uno dentro de una propiedad horizontal distinta. Si en el primero de los casos era razón básica que lo justificaba la existencia de un solo edificio desde el punto de vista arquitectónico, en el segundo era la formación de una finca funcional que constituía un todo orgánico o unitario y a la que había que dar una solución jurídica que salvando el vacío normativo que sobre el particular ofrece la Ley de Propiedad Horizontal, no violentase normas imperativas y, a la vez, se adaptase a los principios registrales y particularmente al de especialidad.

Y es que la vinculación entre folio, número o finca registral y finca en sentido material, principio vertebral de nuestro sistema registral según los artículos 8 y 243 de la Ley Hipotecaria, quiebra en cierto modo ante la admisión de las llamadas fincas especiales, aquellas que el primero de tales artículos permite inscribir como una finca registral, con su propio número, pese a no responder a los criterios propios de lo que ha de entenderse por finca material o real, o sea una porción continua y deslindada de la superficie terrestre. Entre esas especialidades encontramos con las llamadas fincas orgánicas, en las que prima la idea de unidad económica o de explotación sobre la de unidad física, y de las que son ejemplos tanto el de las explotaciones agrarias integradas por dos o mas fincas físicamente discontinuas al que se refieren los artículos 8.2.º de la Ley Hipotecaria y 44.3.º de su Reglamento, como el de la explotación industrial que, en términos de la misma norma legal «forme un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre si» o, en dición del apartado 4.º del precepto reglamentario constituyan «explotaciones industriales situadas dentro de un perímetro determinado o que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre si», todos los cuales son susceptibles de figurar como una sola finca registral «si los interesados lo solicitaren, siempre que pertenezcan a un solo dueño o varios proindiviso».

A la hora de proceder a formar una de esas fincas orgánicas especiales no puede ser un obstáculo absoluto la existencia de una diversidad de regímenes jurídicos sobre los elementos que pasen a integrarse en ella —la ya citada resolución de 11 de mayo de 1978 admitió la agrupación de una finca sujeta a reversión con otra que no lo estaba— si bien en tales casos, las exigencias del principio de especialidad impone que, puesto que el desenvolvimiento futuro de esas cargas o de ese régimen jurídico puede acarrear la exclusión del conjunto del elemento al que afecten singularmente —piénsese, por ejemplo, en la ejecución de una hipoteca que grave uno de los componentes, o que se dé el supuesto de reversión o se proceda a hacer efectiva la afectación real del artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal en cuanto a uno de ellos— la integración en la finca orgánica no determina que pierdan su individualidad, por lo que en el folio que se abra al conjunto ha de constar junto a su descripción la particular de cada uno de sus componentes (cfr. artículo 45 del Reglamento Hipotecario), y lógicamente, la determinación de las cargas individuales que las afecten y el peculiar régimen jurídico a que puedan estar sujetas, algo que en este caso no ha ocurrido, lo que provoca los efectos que luego se dirán.

4. Advertía la Resolución de 29 de octubre de 1947 con referencia a las fincas discontinuas, y lo mismo se ha de entender en todo caso de finca funcional, del riesgo que supone dejar al libre arbitrio de los interesados la configuración registral de las mismas dado que el legislador no ha impuesto para ello una prueba formal y rigurosa de la existencia de vinculación económica o unidad de explotación que en contra del principio de especialidad supongan una transgresión de las normas que aconsejan una razonable práctica hipotecaria según la cual estas agrupaciones requieren una organización económica que no sea la meramente individual.

En el presente caso la concurrencia de las circunstancias que permiten esa configuración resulta acreditada por medio del acta notarial de presencia aportada. Se da tanto una unidad funcional, la utilización de ambas fincas como una sola para la explotación de la industria que en las mismas tiene lugar, como incluso una unidad arquitectónica, situación de hecho



que no ha de considerarse como algo anómalo, habida cuenta que el régimen de propiedad horizontal en que se integra una de ellas parece más un recurso jurídico al que se acudió en su momento, a falta de una norma como el nuevo artículo 24 que en la Ley de Propiedad Horizontal ha introducido la Ley 8/1999, para configurar la participación de tres naves industriales independientes en ciertos elementos comunes, que algo necesariamente impuesto por la unidad estructural existente entre ellas, lo que permite que pueda darse esa unidad funcional e incluso arquitectónica entre una de ellas y otra ajena a aquel régimen. Y esa unidad funcional justifica la posibilidad de agrupar las fincas para formar una nueva entidad que sea objeto de derecho, evitando, por ejemplo, tener que constituir distintos derechos de garantía sobre sus distintos componentes con el riesgo de desembocar en ejecuciones por separado que no solo disminuyan su valor sino que determinen la desaparición o desintegración del complejo industrial.

5. En el primero de los defectos se plantea la dificultad de adecuar la situación que se pretende crear a las exigencias del sistema registral, y más en concreto, al principio de especialidad, a fin de evitar cualquier confusión sobre lo que ha de ser objeto de tráfico jurídico. La solución la brinda la ya indicada Resolución de 27 de mayo de 1983, que partiendo de la base de que la finca que se encuentra sujeta al especial régimen jurídico de la propiedad horizontal no se extingue totalmente desde el punto de vista sustantivo con su agrupación, sino que subsiste a ciertos efectos, los propios del conjunto de derecho y deberes que derivan de tal régimen, tampoco puede extinguirse desde el punto de vista registral, de suerte que coexistirán el folio abierto a la misma junto con el nuevo folio abierto a la resultante de la agrupación, pero bien entendido que aquél tan solo a los limitados efectos que subsiste la finca, y así habrá de reflejarse expresamente en los asientos a practicar, con lo que no existirá el confusiónismo que la nota recurrida teme sobre cual será la finca objeto de tráfico jurídico en el futuro. Ahora bien, ese reflejo registral, dada la relativa independencia que necesariamente ha de conservar dentro del conjunto que pasa a formar una nueva finca registral la parte de la misma que sigue sujeta al régimen de propiedad horizontal, requiere, como antes se indicó, no sólo que en la descripción de la finca que se forma por agrupación conste claramente su especialidad como finca funcional u orgánica, sino también que junto con esa descripción peculiar de la misma se incluya la individualizada de los componentes o elementos que la integran con especial referencia a su peculiar régimen jurídico, y si así ha de constar en el folio que se le abra, es algo que ha de resultar del título en virtud del cual ha de practicarse (cfr. artículo 21 de la Ley Hipotecaria), exigencias que en este caso no se cumplen pues la descripción de la que ha de ser una finca orgánica o funcional se hace cual si de una finca normal, una nave industrial, se tratara y la necesidad de mantener dentro de ella la individualidad de sus componentes no la satisface la mera referencia dentro de la descripción de la finca resultante a la existencia de una determinada superficie de ella como sujeta a un régimen de propiedad horizontal sin precisar su concreta ubicación y linderos, lo que determina un obstáculo para la inscripción pretendida si bien con el carácter de defecto subsanable.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando el auto apelado en cuanto, a su vez, revocó el primero de los defectos de la nota de calificación, que ha de mantenerse con el alcance que señala el último de los anteriores fundamentos de derecho, y desestimarlos en cuanto al resto.

Madrid, 27 de febrero de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior del Justicia de Cataluña.

## MINISTERIO DE DEFENSA

### 7352

*RESOLUCION 38/2003, de 27 de marzo, de la Subsecretaría, por la que se da publicidad al Acuerdo de prórroga (adenda) del Convenio de colaboración entre el Ministerio de Defensa, la Generalidad de Cataluña y el Gabinete de Estudios Sociales y Nacionales (G.E.S.I.N.) de la Universidad Autónoma de Barcelona.*

Suscrito el 31 de enero de 2003, Convenio entre el Ministerio de Defensa la Generalitat de Catalunya y el Gabinet D'Estudis en cumplimiento de

lo dispuesto en el apartado dos del artículo 8 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho acuerdo, que figura como anexo de esta Resolución.

Madrid, 27 de marzo de 2003.—El Subsecretario de Defensa, Víctor Torre de Silva y López de Letona.

### ANEXO

**Acuerdo de prórroga (adenda) del Convenio de colaboración entre el Ministerio de Defensa, la Generalitat de Catalunya y el Gabinet D'Estudis Socials i Nacionals (G.E.S.I.N.) de la Universitat Autònoma de Barcelona**

En Madrid, a 31 de enero de 2003.

Se reúnen,

De una parte, el Ilmo. Sr. D. Jorge Hevia Sierra, Director General de Relaciones Institucionales de la Defensa, en nombre y representación del Excmo. Sr. Ministro de Defensa, actuando por delegación de firma conferida expresamente para este acto.

De otra, el Ilmo. Sr. D. Carles Duarte i Montserrat, Secretario General del Departament de la Presidencia de la Generalitat de Catalunya, en virtud de la resolución de delegación de funciones del Primer Consejero de la Generalitat de Catalunya, de 1 de febrero de 2001 (Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya número 9).

Y de otra, el Excmo. Sr. D. Josep Maria Solé i Sabaté, Presidente del G.E.S.I.N., Gabinet d'Estudis Socials i Nacionals, organismo de la Universitat Autònoma de Barcelona, en representación del mismo.

Reconociéndose los tres la competencia y capacidad para intervenir y suscribir la presente adenda

### EXPONEN

Que de acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta del Convenio de colaboración suscrito entre el Ministerio de Defensa, la Generalitat de Catalunya y el Gabinet d'Estudis Socials i Nacionals de la Universitat Autònoma de Barcelona, para la búsqueda, en el Archivo General Militar de Guadalajara, de documentación acreditativa de la privación de libertad durante el régimen instaurado después de la Guerra Civil (1936-1939) en relación con las indemnizaciones otorgadas por la Generalitat de Catalunya, desean prorrogar por otros cuatro meses el citado convenio.

En virtud de lo expuesto, las partes

### ACUERDAN

Primero.—Prorrogar el Convenio mencionado con fecha 30 de septiembre de 2002, a partir del próximo 1 de febrero de 2003 y hasta el 31 de mayo de 2003.

Y, en prueba de conformidad, firman la presente adenda en el lugar y fecha indicados.—Por el Ministerio de Defensa, el Director General de Relaciones Institucionales de la Defensa, Jorge Hevia Sierra.—Por la Generalitat de Catalunya, el Secretario General de Departament de la Presidencia, Carles Duarte i Montserrat.—Por la Universitat Autònoma de Barcelona, el Presidente del Institut d'Estudis Socials i Nacionals, Josep Maria Solé i Sabaté.

### 7353

*ORDEN DEF/818/2003, de 31 de marzo, por la que se señala la zona de seguridad de la instalación militar «Acuartelamiento Palacio Real» en Valladolid.*

Por existir en la Región Militar Noroeste una instalación militar denominada Acuartelamiento «Palacio Real», situada en el término municipal de Valladolid, se hace aconsejable preservarla de cualquier obra o actividad que pudiera afectarla, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de ejecución de la Ley 8/1975, del 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero.

En su virtud, y de conformidad con el informe emitido por el Estado Mayor del Ejército de Tierra, a propuesta razonada del General Jefe de la Región Militar Noroeste