

**687** REAL DECRETO 2372/2004, de 23 de diciembre, por el que se indulta a doña Encarnación Cernada Vargas.

Visto el expediente de indulto de doña Encarnación Cernada Vargas, con los informes del Ministerio Fiscal y del tribunal sentenciador, condenada por el Juzgado de lo Penal número 5 de Sevilla, en sentencia de 4 de marzo de 2003, como autora de un delito de falsedad y estafa, a la pena de dos años y tres meses de prisión, con las accesorias de inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 2003, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de diciembre de 2004,

Vengo en conmutar a doña Encarnación Cernada Vargas la pena privativa de libertad impuesta por otra de dos años de prisión, a condición de que abone las responsabilidades civiles fijadas en la sentencia en el plazo que determine el tribunal sentenciador y no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de tres años desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, el 23 de diciembre de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
JUAN FERNANDO LÓPEZ AGUILAR

**688** REAL DECRETO 2373/2004, de 23 de diciembre, por el que se indulta a don Manuel Ángel Piñeiro González.

Visto el expediente de indulto de don Manuel Ángel Piñeiro González, con los informes del Ministerio Fiscal y del tribunal sentenciador, condenado por el Juzgado de lo Penal número 2 de Lugo, en sentencia de 18 de octubre de 1999, como autor de un delito de falsedad en documento mercantil, a la pena de dos años de prisión y multa de ocho meses, con una cuota diaria de 1.000 pesetas; de una falta de hurto, a la pena de cuatro fines de semana de arresto, y de una falta de estafa, a la pena de cuatro fines de semana de arresto, con las accesorias de inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 1997, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de diciembre de 2004,

Vengo en conmutar a don Manuel Ángel Piñeiro González las penas privativas de libertad impuestas por otra de un año de prisión, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de cuatro años desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, el 23 de diciembre de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
JUAN FERNANDO LÓPEZ AGUILAR

**689** REAL DECRETO 2374/2004, de 23 de diciembre, por el que se indulta a doña Marina Sánchez Raposo.

Visto el expediente de indulto de doña Marina Sánchez Raposo, con los informes del Ministerio Fiscal y del tribunal sentenciador, condenada por el Juzgado de lo Penal número 2 de Cádiz, en sentencia de 6 de junio de 2001, como autora de un delito de robo con intimidación y uso de instrumento peligroso, a la pena de cuatro años de prisión, con las accesorias de inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 2000, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de diciembre de 2004,

Vengo en conmutar a doña Marina Sánchez Raposo la pena privativa de libertad impuesta por otra de dos años de prisión, a condición de que no abandone el tratamiento que tiene iniciado hasta alcanzar la total rehabilitación y no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de cuatro años desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, el 23 de diciembre de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
JUAN FERNANDO LÓPEZ AGUILAR

**690** REAL DECRETO 2375/2004, de 23 de diciembre, por el que se indulta a doña María Rosa Unzueta Martínez de Pancorbo.

Visto el expediente de indulto de doña María Rosa Unzueta Martínez de Pancorbo, con los informes del Ministerio Fiscal y del tribunal sentenciador, condenada por la Audiencia Provincial, sección segunda, de Vizcaya, en sentencia de 10 de julio de 2001, como autora de un delito de lesiones, a la pena de dos años, cuatro meses y un día de prisión, y de un delito de coacciones, a la pena de dos meses de arresto mayor y multa de 200.000 pesetas, con las accesorias de suspensión de todo cargo público y derecho de sufragio durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 1995, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de diciembre de 2004,

Vengo en conmutar a doña María Rosa Unzueta Martínez de Pancorbo la pena privativa de libertad impuesta por otra de dos años de prisión, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de tres años desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, el 23 de diciembre de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
JUAN FERNANDO LÓPEZ AGUILAR

**691** REAL DECRETO 2376/2004, de 23 de diciembre, por el que se indulta a don Leandro Zorrozueta Velar.

Visto el expediente de indulto de don Leandro Zorrozueta Velar, con los informes del Ministerio Fiscal y del tribunal sentenciador, condenado por la Audiencia Provincial, sección segunda, de Vizcaya, en sentencia de 10 de julio de 2001, como autor de un delito de lesiones, a la pena de dos años, cuatro meses y un día de prisión, y de un delito de coacciones, a la pena de dos meses de arresto mayor y multa de 200.000 pesetas, con las accesorias de suspensión de todo cargo público y derecho de sufragio durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 1985, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de diciembre de 2004,

Vengo en conmutar a don Leandro Zorrozueta Velar las penas privativas de libertad impuestas por otra de dos años de prisión, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de tres años desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, el 23 de diciembre de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
JUAN FERNANDO LÓPEZ AGUILAR

**692** RESOLUCIÓN de 11 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Complejo Urbanístico de las Tres Torres, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrelavega a inscribir un mandamiento de cancelación.

En el recurso gubernativo interpuesto por D.<sup>a</sup> Soledad Castillo Linares, en representación del Complejo Urbanístico de las Tres Torres, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrelavega a inscribir un mandamiento de cancelación.

**Hechos**

I

Con fecha treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, se dictó Sentencia por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Torrelavega, en el Juicio Declarativo de Menor Cuantía, número 297/91, promovido por don Miguel Jesús R. S., en nombre propio y en beneficio de la comunidad de propietarios Las Atalayas, y don Luis Antonio P. M., contra don José C. L., don Luciano C. L., doña María G. E., doña Isabel H. I., doña María Antonia C. G. y doña María Concepción C. G. y contra todas las personas naturales o jurídicas desconocidas e inciertas ausentes o en ignorado paradero, en situación de rebeldía procesal, sobre acción reivin-

dicatoria. En dicha sentencia se estima la demanda interpuesta y se declara la nulidad de las denominadas «Normas de Comunidad y Reserva de Derechos del Complejo Urbanístico de Las Tres Torres» de la Calle General Mola de Torrelavega, en sus tres fases, recogidas en escrituras públicas de fechas 25 de septiembre de 1975, 13 de febrero de 1.976 y 3 de junio de 1.976, otorgadas ante el Notario don Mariano Collado Soto, así como la nulidad y cancelación de las inscripciones que de las mismas existen en el Registro de la Propiedad de Torrelavega.

## II

La Sentencia es apelada y con fecha siete de mayo de mil novecientos noventa y seis, se dicta Sentencia por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Santander que desestima los recursos de apelación y confirman en su integridad la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Torrelavega.

## III

Con fecha catorce de julio de dos mil se dicta Propuesta de Providencia por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Torrelavega, para que se dé cumplimiento a lo acordado en el fallo judicial, la cual es despachada por el Registrador de la Propiedad, suspendiendo la inscripción porque «afectando la Sentencia al estatuto jurídico de todos los departamentos privativos de los Edificios cuyos Estatutos declara nullos aquélla, no consta que hayan sido parte en el procedimiento judicial los titulares registrales de dichos departamentos (Art. 20 Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento y Art 17 de la Ley de Propiedad Horizontal)», en fecha 28 de diciembre de 2000.

## IV

Que con fecha dos de febrero de dos mil uno se expide mandamiento de cancelación por doña Elena C. M., Juez de Primera Instancia número 4 de Torrelavega, el cual se despacha por el Sr. Registrador con la misma nota de calificación, de fecha 20 de mayo de 2004.

## V

Con fecha veintitrés de junio de dos mil cuatro se interpone recurso gubernativo contra la citada calificación por doña Soledad Castillo Linares, en nombre del Complejo Urbanístico de Las Tres Torres, en el cual expone que «Respecto a la legitimación activa, debemos manifestar que mediante Junta de fecha tres de mayo de 1990, debidamente convocada al efecto, y nunca impugnada, se acordó, con el solo voto en contra del codemandado, don José C. L., aprobar el acuerdo que facultaba al entonces Presidente de la Comunidad, don Antonio P. M., para litigar acerca de la impugnación de los Estatutos comunitarios. Si todos los firmantes, a excepción del codemandado, convinieron en promover una demanda cuyo resultado fue el de declarar la nulidad de las Normas de Comunidad o Reserva de Derechos de la Comunidad y su cancelación Registral, entendemos que cualquier mención al Art. 17 de la L.P.H está superada. Además en lo que respecta a la legitimación pasiva, no podemos perder de vista que en la litis de la que deviene la sentencia estimatoria que ordena la cancelación de mencionadas normas, además de demandar a don José C. L., don Luciano C. L., doña María G. E., doña Isabel H. I., doña María Antonia C. G. y doña María Concepción C. G., la demanda también se dirigió contra todas las personas naturales o jurídicas desconocidas e inciertas ausentes o en ignorado paradero, en situación de rebeldía procesal. En definitiva, parece mas que evidente que las deficiencias apreciadas por el Registrador de la Propiedad en los mandamientos que sucesivamente han venido siendo presentados en el Registro de la Propiedad, en orden a obtener definitivamente la cancelación acordada en la Sentencia en su día dictada, han sido debidamente subsanadas, y que de continuar esta incómoda situación mis mandantes se encontrarían ante una situación francamente paradójica puesto que ya no les resulta posible reproducir esta litis ante la jurisdicción civil por tratarse de cosa juzgada».

## VI

Con fecha catorce de julio de dos mil cuatro, el Registrador de la Propiedad de Torrelavega n.º 1, don Iñigo Basurto Solagurenbeascoa, emite informe en defensa de la calificación recurrida, señalando que en el momento de presentarse en el Registro el mandamiento calificado el Complejo Urbanístico de las Tres Torres está constituido por 180 departamentos independientes que aparecen inscritos, casi en su totalidad, a favor de personas que no han sido parte en el citado procedimiento y sin que conste haberse anotado preventivamente la demanda origen del procedimiento judicial.

«La nota de calificación negativa se basa en los siguientes preceptos:

a) El Art.17 de la Ley de Propiedad Horizontal que exige acuerdo unánime de la totalidad de los copropietarios de la finca constituida, en régimen de Propiedad Horizontal para aquellos acuerdos que impliquen aprobación o modificación del título constitutivo o de los Estatutos de la comunidad. Y no cabe duda de que la anulación de los Estatutos hay que considerarlo como un supuesto de modificación en su grado máximo. De dicho precepto legal se deriva que cuando, por falta de consentimiento unánime, haya de acudir a la vía judicial para la modificación de los Estatutos, será necesario que en el procedimiento intervengan la totalidad de los propietarios que componen la finca constituida en Régimen de Propiedad Horizontal (Res. D.G.R.N. 19-2-99, 23-6-2001, 24-9-2001).

b) El Art 20 de la Ley Hipotecaria que consagra el llamado principio registral de tracto sucesivo, derivado en último término del principio de protección jurisdiccional de los derechos (Art 24 de la Constitución) y que exige rechazar la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que, en el procedimiento, los titulares registrales han tenido la intervención prevista por las leyes para su defensa, evitando así que sufran en el Registro las consecuencias de su indefensión judicial (Res. D.G.R.N 26-6-1998, 20-3-2003, 10-12-1999).

c) y el Art 100 del Reglamento Hipotecario que establece que uno de los extremos que ha de calificar el Registrador, en los documentos judiciales es la existencia de «obstáculos que surgen del Registro» y que impide practicar asientos que comprometan una titularidad registral si no consta que el titular inscrito ha sido parte en el procedimiento correspondiente (Res. 25-3-1999 entre otras).

En el supuesto debatido está fuera de toda duda, y la recurrente no lo discute, que en el procedimiento judicial no han intervenido personalmente la práctica totalidad de los actuales titulares registrales de los departamentos de la finca cuyas normas de comunidad se anulan, y por dicho motivo, precisamente, y en base a los argumentos legales citados, se ha rechazado la inscripción de la resolución judicial que ordena la correspondiente cancelación registral, pero la recurrente alega en su escrito de recurso que los, en su día, copropietarios de la finca, a excepción del Sr. José C., intervinieron en el pleito representados por el entonces Presidente de la Comunidad, don Luis Antonio P. M., y que, además, la demanda se dirigió contra «todas las personas naturales o jurídicas desconocidas e inciertas ausentes o en paradero desconocido que pudieran tener en el juicio». Respecto de la Primera alegación (tercera de su escrito) cabe decir:

a) Que de los documentos calificados no resulta que don Luis Antonio P. interviniera en el procedimiento como Presidente de la Comunidad de Propietarios del Complejo Urbanización las Tres Torres.

b) Que la fotocopia legalizada del Acta de la Junta 3 de mayo de 1990, que se acompaña al escrito del recurso, no puede ser tenida en cuenta para su Resolución pues no fue aportada en el momento de la Calificación (Art. 326 Ley hipotecaria y Res. D.G.R.N. de 30-5-03 entre otras).

c) Que independientemente de los anterior, la citada fotocopia, ni desde un punto de vista formal, ni material, permite acreditar que todos los copropietarios del Conjunto Urbanístico, a excepción del Sr. Carabaza, facultaron al Presidente para impugnar los Estatutos Comunitarios.

d) Que, en cualquier caso, el problema, desde un punto de vista registral, consiste en acreditar que los actuales titulares registrales de los departamentos que componen el Complejo Urbanístico hayan tomado parte, por sí o debidamente representados, en el procedimiento judicial que ordena la cancelación de la inscripción que contiene las Normas de Comunidad del Complejo. Y la fotocopia aportada no soluciona el problema pues ni siquiera permite identificar a muchos de los firmantes.

Respecto de la segunda de las alegaciones (cuarta de su escrito) cabe decir que la demanda genérica contra « personas desconocidas e inciertas» no sirve, al menos desde un punto de vista registral, para entender cumplidas las exigencias de los principios de tracto sucesivo y protección jurisdiccional de los derechos, como ha tenido ocasión de poner de relieve la Dirección General de los Registros y Notariado en varias resoluciones y como más representativa, por la similitud del supuesto de hecho, la de 11-10-2000».

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 20, 32, 34 y 40 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y la Resoluciones de este Centro Directivo de 10 de octubre de 2000, 20 de Marzo, 2 de septiembre, y 7 de junio de 2003.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: En el Registro figura inscrito un Complejo Urbanístico en régimen de Propiedad Horizontal, constituido por 180 departamentos independientes, que aparecen inscritos, casi en su totalidad a favor de personas que no han

sido parte en el procedimiento. Como consecuencia de la correspondiente demanda que se dirige contra los otorgantes de los Estatutos de la Comunidad, y, por edictos, contra cualquier otra persona perjudicada, se declara por sentencia la nulidad de las denominadas Normas de Comunidad y Reserva de Derechos del Complejo Urbanístico de las Tres Torres, ordenándose al Registrador la cancelación de los correspondientes asientos.

2. El recurso no puede estimarse. Aunque una sentencia sea firme, el principio de tracto sucesivo y la proscripción de la indefensión consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española, impiden que la misma pueda producir en el Registro la cancelación de asientos que afectan a personas que no han sido demandadas, sin que el llamamiento generalizado pueda hacer válida la falta de aquellos llamamientos concretos que deban hacerse a personas perfectamente identificables, incluso a través del propio Registro, sin que de los documentos presentados resulte la acreditación de que don Luis Antonio P. M. interviniera en el procedimiento en representación de la comunidad de propietarios.

Así, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la aplicación de las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que el principio constitucional de tutela judicial efectiva impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte él ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita, que está bajo la salvaguarda de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, si no consta el consentimiento del su titular, o que este haya sido parte en el procedimiento de que se trata, de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el Recurso interpuesto y confirmar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de diciembre de 2004.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Límones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Torrelavega.

## 693

*RESOLUCIÓN de 15 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Teresa Martín-Forero Buendía, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orgaz a inscribir escritura de segregación, ratificación de contrato verbal de compraventa y compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Teresa Martín-Forero Buendía, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orgaz a inscribir escritura de segregación, ratificación de contrato verbal de compraventa y compraventa.

### Hechos

#### I

Con fecha cinco de marzo de dos mil cuatro, doña Inés Martín Forero Lorente, doña María Teresa Buendía Lázaro, doña María Teresa, doña María del Camino, doña María del Pilar, don Antonio, doña María Inés y doña Josefa Martín Forero Buendía, otorgaron escritura de segregación, ratificación de contrato verbal de compraventa y compraventa, aclarada por otra de fecha veintitrés de abril de dos mil cuatro, en la que doña Inés Martín Forero Lorente procedía a segregar de «parte de una casa», dos edificaciones denominadas «Taller del Tío Evaristo « y «El Pajar».

#### II

Con fecha dieciséis de junio de dos mil cuatro, el Sr. Registrador emite calificación en la que suspende la inscripción porque «entre otras operaciones, segregar de dos partes de casa, inscritas sin especificar su extensión superficial ni su participación en la comunidad, otras dos partes de casa, y sin que se acredite indubidablemente la extensión de las primitivas partes de casa, y sin que intervengan los demás interesados en las restantes partes que entre todas hacen la totalidad de la casa».

#### III

Con fecha cinco de julio de dos mil cuatro, doña Teresa Martín Forero Buendía, interpone recurso contra la calificación del Registrador alegando que el mismo está aplicando las normas de la propiedad horizontal «a una copropiedad romana en la que no existen mas elementos comunes que los patios y las puertas que dan entrada a los mismos, patios que no se han visto afectados por las operaciones realizadas, puesto que han quedado omitidos de los documentos otorgados», señala además que si las habitaciones objeto de la segregación no constituyeran unidades físicas independientes, el Registrador debería aplicar el artículo 8 de la Ley Hipotecaria.

#### IV

Con fecha 29 de julio de 2004, el Registrador emite informe alegando que el hecho de estar inscritas las diferentes partes de casa bajo un mismo número de finca registral implica que el Registrador entendió, y los interesados aceptaron, que formaban parte material de un mismo edificio, llamado como tal a ser finca registral única, apareciendo la figura de una propiedad horizontal de hecho, conforme al artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de junio de 1960 en su redacción dada por Ley 8/1999 de 6 de abril. En consecuencia, para segregar de la total propiedad una parte de ella, que según la realidad física es susceptible de aprovechamiento independiente, pero que registralmente está incluida dentro de la misma finca, es necesario el consentimiento de todos los interesados en la finca, ya que ello implica una modificación sustancial de la misma, equiparable a una modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal, que deberá hacerse conforme a las reglas del artículo 17 de su Ley (unanimidad de todos los interesados).

### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 8 de la Ley Hipotecaria, artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y concordantes, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1987 y 18 de julio de 1995, entre otras.

1. La cuestión a resolver parte de la situación creada como consecuencia de que con un mismo número de finca registral se han inscrito, con números de inscripción diferentes, partes de una casa, con sus respectivas descripciones, esto es, en vez de dar cumplimiento al principio de especialidad consagrado en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria, en virtud del cual debería o bien haberse inscrito la totalidad de la casa, atribuyéndose a sus titulares cuotas indivisas de dominio, o bien inscribirse cada una de las edificaciones físicamente independientes como fincas registrales distintas, se han registrado en las inscripciones sucesivas las «partes de casa» con sus respectivas descripciones y titulares.

2. Estando los asientos del Registro de la Propiedad bajo la salvaguarda de los tribunales, procede en este recurso determinar cual es la naturaleza jurídica de la situación existente.

Como señala la Resolución de 26 de junio de 1987, la multiplicidad de situaciones fácticas posible en esta materia determina la no imposición de construcciones jurídicas específicas, sino al contrario el reconocimiento a los particulares de la facultad de elección del instrumento jurídico, que entre los varios que proporciona el ordenamiento, resulte más adecuado al caso concreto en función de sus características peculiares y de los fines o intereses perseguidos, si bien esta libertad de configuración debe moverse dentro del respeto a las exigencias estructurales del sistema y los límites derivados de la trascendencia erga omnes del status jurídico de los bienes.

Así nos encontramos ante un conjunto de edificaciones, que físicamente son independientes, y un elemento común que es el patio. Ante ello cabe discutir dos posturas, dado que todas ellas figuran inscritas bajo un mismo número de finca.

Entender que nos encontramos ante una copropiedad romana o por cuotas, la cual, dada la configuración registral de las fincas nos llevaría a considerar que esta existe no solo respecto del patio, sino de la totalidad de las edificaciones, determinándose las cuotas indivisas de participación de cada cotitular en proporción a la parte de que cada uno es titular en relación al todo, lo que nos llevaría a aplicar la normativa del Código Civil relativa la comunidad de bienes. Esto es, no cabe, como parece deducirse de las alegaciones de la recurrente, entender que nos encontramos, ante una comunidad romana únicamente respecto del patio común y no del resto de los elementos, puesto que ello habría exigido la existencia de fincas registrales independientes, incluido el patio, debiendo determinarse la cuota indivisa que a cada propietario le corresponde sobre el mismo.

O bien entender que nos encontramos ante una propiedad horizontal de hecho, aquellos supuestos en los que se dan los presupuestos fácticos para que la propiedad horizontal surja (edificio constituido por partes