

III. Otras disposiciones

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

14277 *RESOLUCION de 24 de mayo de 1986, de la Presidencia del Consejo de Administración del Patrimonio Nacional, por la que se delegan determinadas atribuciones en el Gerente.*

Excmo. Sr.: La Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional («Boletín Oficial del Estado» del 22), dispone en el artículo 9.º, 6, que el Presidente y, por delegación, el Gerente, tendrán la facultad de disponer gastos y ordenar los pagos correspondientes.

En su virtud, esta Presidencia ha resuelto delegar en el Gerente la facultad establecida en el artículo 9.º, 6, de la Ley Reguladora del Patrimonio Nacional, de disponer gastos y ordenar pagos.

Lo que comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 24 de mayo de 1986.—El Presidente, Manuel Gómez de Pablo.

Excmo. Sr. Gerente del Patrimonio Nacional.

MINISTERIO DE JUSTICIA

14278 *RESOLUCION de 17 de abril de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Hospitalet de Llobregat don Joaquín de Prada González contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de la misma localidad a inscribir una escritura de compraventa.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Hospitalet de Llobregat don Joaquín de Prada González contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de la misma localidad a inscribir una escritura de compraventa.

HECHOS

I

En escritura autorizada por don Joaquín de Prada González, Notario de Hospitalet de Llobregat, los cónyuges don Juan Pigui-llen Font y doña Josefa Pilar García Sánchez vendieron a los cónyuges don Manuel Monzón Cárdenas y doña Rosario García Castro la participación de 323 milésimas por ciento del departamento número 1 descrito en la escritura, añadiéndose en ésta «la compra de la expresada participación indivisa otorga a la parte compradora el derecho a utilización exclusiva para aparcamiento de vehículos del espacio o plaza señalado con el número 24 en la planta azotea descubierta».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Hospitalet número 1, primero, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción de la compraventa realizada en el precedente documento, por el defecto insubsanable de ser objeto de la misma una de las trescientas once cuotas en que se divide el departamento número 1 y hacerse recaer sobre la planta cubierta del edificio, elemento común de aquél, sobre el cual dicho departamento número 1 no tiene un derecho de propiedad por cuotas sino un simple derecho a su uso privativo, según los artículos 396 del Código Civil, 8 de la Ley Hipotecaria y 3 de la de

Propiedad Horizontal. Esta nota se extiende con conformidad con mis cotitulares don Manuel Angel Nodar Sobrino y don Angel Sevillano Martín —L'Hospitalet, 25 de abril de 1984.—El Registrador, firmado Pedro Rullán.»

III

El Notario autorizante de la escritura calificada interpuso recurso gubernativo y alegó: Que la cubierta del edificio, además de elemento común, también es susceptible de ser utilizada para aparcamiento de vehículos. En la escritura de declaración de obra nueva y en la correspondiente inscripción registral, se establece que «cada titular de una participación indivisa en el local tendrá derecho a la utilización exclusiva para aparcamiento de vehículos ... del espacio asignado a su participación; que la cuota transmitida no recae sobre la cubierta, sino sobre el departamento, llevando aquella aneja la utilización de una parte de la cubierta. Y, finalmente, el Registrador, al no inscribir la escritura, conculca el derecho del titular del derecho inscrito a disposición libremente del mismo, defrauda gravemente la confianza del comprador que, fiado de la publicidad registral, adquiere un derecho inscrito, y crea una situación caótica en el Registro, al publicar los libros un régimen jurídico plenamente reglamentado de las cuotas de propiedad y negar el acceso a aquél de las ventas posteriores realizadas.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe y adujo: Que siendo la cubierta un elemento común, lo es en copropiedad, no sólo de los titulares del departamento número 1, sino también de los propietarios de los trece locales del edificio. No habría objeción alguna a que los propietarios del departamento número 1 cedieran el uso de la cubierta, de cuyo uso privativo son titulares, pero lo que no pueden hacer es vender una de las 311 cuotas de la propiedad de dicho departamento y luego concretar el objeto de esa venta en la plaza número 24 de la cubierta, que es elemento común. Si se admitiera la inscripción de la escritura que motiva el recurso se conculcarían los derechos de los restantes propietarios del edificio, se defraudaría gravemente a los compradores, al venderles una propiedad que no les confería más derechos que los del simple uso, y se crearía una situación caótica en el Registro de la Propiedad, que atribuiría por un lado la propiedad y, por otro, simple uso, publicando situaciones contradictorias.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona dictó auto en el que mantenía íntegramente la nota, desestimando el recurso y alegando que si se reconoce que la cubierta del edificio es elemento común, los titulares del departamento número 1 no tienen la propiedad del mismo.

VI

El Notario recurrente se alzó contra el auto presidencial, reiterando que el objeto de la transmisión es una cuota de propiedad del departamento, que atribuye como derecho inherente un derecho de utilización —nunca de propiedad— de parte de la cubierta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 392 a 406 del Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal:

1. La cuestión a resolver en el presente recurso consiste en determinar si es inscribible en el Registro de la Propiedad la venta de una cuota de un departamento en régimen de propiedad horizontal, transmitiéndose simultáneamente el derecho de uso exclusivo sobre una parte de la cubierta común de todo el edificio. Hay que tener en cuenta además que en la escritura pública constitutiva del régimen de propiedad horizontal de dicho edificio —y en la posterior inscripción de aquélla— se enumera la cubierta entre los elementos comunes a los 13 departamentos que integran