

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

ORDEN de 28 de junio de 1966 por la que se crea el Juzgado Municipal número 30 de Madrid.

Ilmo. Sr.: Según lo previsto en la Orden de 21 de junio de 1955, dictada en cumplimiento del Decreto-ley de 18 de marzo anterior, por el que se anexionaron a Madrid a efectos judiciales varios Municipios, el Juzgado Municipal número 24 de esta capital extiende su jurisdicción territorial a los antiguos términos municipales de Chamartín, Fuencarral y Hortaleza, sin entrar al reparto de asuntos con los restantes Juzgados Municipales desde aquella fecha el incesante aumento de población de las expresadas localidades ha motivado que el considerable aumento de trabajo que pesa sobre el Juzgado Municipal número 24 aconseje la creación de otro Organismo con análoga jurisdicción para que reparta con aquél el conocimiento de los asuntos de su competencia.

Por lo expuesto, este Ministerio, haciendo uso de la autorización concedida por el artículo noveno del Decreto de 11 de noviembre de 1965 y de conformidad con el informe de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, ha tenido a bien disponer:

Primero.—Se crea en Madrid el Juzgado Municipal número 30, que comenzará a actuar el día 3 de octubre próximo y que dependerá del de Primera Instancia e Instrucción del mismo número.

Segundo.—El Juzgado Municipal que se crea extenderá su jurisdicción territorial a los antiguos términos municipales de Chamartín, Fuencarral y Hortaleza, conociendo de los asuntos que por reparto con el Juzgado Municipal número 24 le correspondan, con exclusión de los restantes de Madrid.

Tercero.—El Juzgado Municipal número 30 tendrá a su cargo los Registros Civiles de Fuencarral y Hortaleza, conservando el Juzgado Municipal número 24 el Registro Civil de Chamartín.

Cuarto.—Los funcionarios que en la actualidad se hallan adscritos a los Registros Civiles de Fuencarral y Hortaleza pasarán a depender del Juzgado Municipal número 30.

Quinto.—El nuevo Juzgado quedará instalado, con carácter provisional, en el local que hoy ocupa el Registro Civil de Fuencarral.

Sexto.—Los aumentos precisos de las dotaciones presupuestarias quedarán compensados con las amortizaciones correspondientes a Juzgados Comarcales suprimidos.

Séptimo.—Quedan derogados los preceptos de la Orden de 21 de junio de 1955 que se modifican por la presente.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.
Dios guarde a V. I. muchos años.
Madrid, 28 de julio de 1966.

ORIOI

Ilmo. Sr. Director general de Justicia.

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián don Mario de Zubiaga y Ozamiz contra calificación del Registrador de la Propiedad de dicha capital.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián don Mario de Zubiaga y Ozamiz contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha capital, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que por escritura autorizada en San Sebastián el 11 de junio de 1963, por el Notario recurrente, la Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa concedió a los esposos don Proceso Ametztoy Zabala y doña Marta Pérez Berasátegui un préstamo de 40.000 pesetas, en garantía de cuya devolución hipotecaron a favor de la referida Caja la vivienda izquierda del piso primero de la casa señalada con el número 18 del Alto de San Bartolomé, de la indicada capital, que aparece inscrita bajo el mismo número de la finca de que formaba y sigue formando parte;

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la citada escritura fué calificada con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción del precedente documento porque no

solicitándose la inscripción del piso como finca independiente, de acuerdo con el artículo 8.º número 5 de la Ley Hipotecaria, tampoco puede ser objeto de hipoteca independiente, según el artículo 107 de dicha Ley. Tampoco se consigna la descripción con las circunstancias que determina el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal»;

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el Registrador da por resuelta, con manifiesta petición de principio, la cuestión de derecho intertemporal planteada por la Ley de Propiedad Horizontal en el sentido del carácter retroactivo de la misma en contra del criterio fundamental de irretroactividad de las leyes proclamado desde antiguo y sancionado por el artículo 3.º de nuestro Código Civil, con la salvedad de que dispongan expresamente lo contrario, excepción limitada a su vez por el principio de respeto a los derechos adquiridos; que del examen de la referida Ley de Propiedad Horizontal se deduce bien a las claras que no le alcanzan ni comprende ninguna de estas causas de excepción que pudieran abonar su retroacción; que la única disposición transitoria de la misma sólo establece la retroacción para los Estatutos que estuvieren en contradicción con ella y que se han de adaptar durante el plazo señalado; que admitir la retroacción para los restantes supuestos implicaría el desconocimiento palmario de unos derechos adquiridos y derivados del principio fundamental en el orden hipotecario de la sustantividad e inatacabilidad de la inscripción, recogido y contenido en los artículos 1.º y 38 de la Ley Hipotecaria y confirmado por nutrida jurisprudencia; que resulta paradójico que sea precisamente el Registrador quien se oponga a la vigencia y efectividad de un asiento cuya custodia y defensa le están encomendadas; que aun admitiendo a efectos dialécticos la proyección al pasado de la Ley de Propiedad Horizontal, resultan infundados los tres defectos señalados en la nota; que la exigencia de inscripción del piso, de acuerdo con el número 5 del artículo 8.º de la Ley Hipotecaria, es inaplicable, porque el piso ya estaba inscrito al reformarse el precepto, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal y, además, dicho número 5 no impone la inscripción separada, sino que, facultativamente, permite crear el folio autónomo, lo que se confirma además por el texto de la Exposición de Motivos; que éste es el criterio de la mayoría de la doctrina; que el texto literal del precepto habla de «los pisos o locales de régimen de Propiedad Horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción la constitución de dicho régimen», lo que indica claramente su proyección hacia el futuro, eximiendo lógicamente a los pisos inscritos bajo el régimen de la legislación anterior; que resulta asimismo de oportunidad al caso la cita del artículo 218 del Reglamento Hipotecario, que ha quedado intocado por la reforma y en cuya letra a) se sigue haciendo jugar y valer la situación de los pisos inscritos bajo el mismo número de la casa a que pertenecían; que el segundo defecto señalado, al ser una consecuencia del primero, cae por su base con lo que se acaba de decir y en apoyo de su criterio recoge el comentario de un ilustre tratadista sobre el número 11 del artículo 107 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción, que ha suprimido la exigencia de que conste el piso inscrito como finca especial; que en cuanto a no consignarse la descripción con las circunstancias que determina el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal es debido a que tal norma se refiere al futuro, como indica la palabra «describirá» que emplea; que si tal descripción se hiciese unilateralmente por los diversos propietarios separadamente daría lugar a contradicciones sin cuento, especialmente en lo referente a la participación de cada piso, expresada en centésimas, en relación con el total valor del inmueble; y que en el caso de que la cuestión apareciese dudosa, la Dirección General tiene declarado que en tales supuestos debe resolverse en el sentido más favorable a la libertad del dominio y que los Registradores, dentro de los límites del sistema, «han de procurar en todo lo posible el ingreso en los libros de los títulos, para que gocen de protección y garantías, puedan ser objeto de sucesivas operaciones de tráfico y permitan a su titular el máximo rendimiento económico-jurídico»;

Resultando que el Registrador informó que la cuestión a dilucidar es si puede inscribirse la hipoteca especial de un piso que no figura en el Registro como finca independiente; que la legislación aplicable es sin duda la vigente al otorgarse el correspondiente contrato, sin que esto implique retroactividad alguna; que en tal momento el precepto vigente es el número 11 del artículo 107 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 8.º de dicho texto, que exige para la hipoteca de un piso con independencia de los demás de la finca las dos condiciones de que se halle en régimen de propiedad horizontal y de que el

piso se inscriba como finca separada del resto del edificio; que, además, el piso habrá de ser descrito en la forma que exige el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, pues si no se expresan las circunstancias requeridas es claro que no puede estar acogido al régimen de dicha Ley ni ser inscrito con independencia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.º de la Ley Hipotecaria; que es evidente que en el caso objeto del recurso no se ha cumplido ninguno de los requisitos expresados; que los comentaristas de la Ley de Propiedad Horizontal están de completo acuerdo con la doctrina expuesta; que alega el recurrente que aplicar la Ley de Propiedad Horizontal al contrato cuestionado sería ir contra el principio de irretroactividad de las leyes, pero ocurre que dicho contrato es notoriamente posterior a la referida Ley; que con arreglo al criterio del recurrente, un edificio inmatriculado en 1870 seguiría rigiéndose por la legislación anterior al Código Civil; que, además, si el artículo 107 de la Ley Hipotecaria por su actual redacción no fuera aplicable al caso debatido, lo sería en la anterior, que exigía para la hipoteca de pisos que estuviesen inscritos como fincas especiales, lo que hace que en el fondo sean coincidentes ambas redacciones; que incluso el criterio de la Ley de Propiedad Horizontal es retroactivo, pues suprime el derecho de retracto entre copropietarios e impone la obligación de adaptar a la nueva Ley los Estatutos de la comunidad; que la claridad del Registro exige, aunque no se trate de hipoteca, de acuerdo con lo previsto al comienzo del artículo 8.º de la Ley Hipotecaria, que a cada finca registrada se abra un folio independiente; que de no hacerlo así ocasionaría gran confusión; que sin duda por esto la Ley de Propiedad Horizontal sólo admite la inscripción conjunta de varios apartamentos de un mismo edificio, a título excepcional, para facilitar la inscripción, siempre que lo soliciten todos los titulares; que lo normal hipotecariamente es que cuando una finca se divide en porciones independientes a favor de distintos copropietarios se hagan las oportunas segregaciones (artículos 46 y 47 del Reglamento Hipotecario) y que esa misma razón de separación e independencia hacen necesaria la inscripción en folio propio de cada uno de los pisos que se hipotequen, ya que con el gravamen se constituye una propiedad diferenciada;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario;

Resultando que el Notario recurrente se alzó de la decisión presidencial y a sus anteriores alegaciones agregó que el fundamento del auto se basó en el error de considerar subsistentes y vigentes preceptos legales que se encuentran derogados, como son el número 3 del artículo 8.º y el número 11 del artículo 107 de la Ley Hipotecaria, que aparecen hoy con una redacción diferente; que si la Ley hubiera querido establecer el folio autónomo para los diferentes pisos lo hubiera dicho así y no lo habría dejado a la libre voluntad de los interesados; y que la fecha de la inscripción es la determinante de los derechos adquiridos dimanantes de la misma.

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 8, 9, 107 y 243 de la Ley Hipotecaria, y la Ley de Propiedad Horizontal de 20 de julio de 1960;

Considerando que la cuestión que plantea este recurso consiste en resolver si puede inscribirse una hipoteca constituida sobre un piso que figura inscrito a favor de sus propietarios dentro del folio general abierto a todo el edificio, conforme a la legislación hipotecaria vigente en la fecha de adquisición, o si, por el contrario sería necesario inscribir previamente, en folio separado, como finca independiente, el mencionado piso, volviendo además a describirlo con las circunstancias que exige el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal;

Considerando que uno de los fundamentos básicos de la legislación inmobiliaria lo constituye el llamado principio de especialidad, que tiende —entre otros aspectos— a evitar el confusiónismo que puede resultar del cúmulo de asientos vigentes bajo un mismo número del Registro, lo cual impediría la debida claridad que han de tener los libros registrales y que se traduce en la regla general sancionada en el artículo 243 de la Ley, de que cada finca o entidad hipotecaria aparezca inscrita bajo folio y número especial, con objeto de que los terceros puedan conocer cuanto haga relación al inmueble y a su situación jurídica, mas cuando se trata de fincas especiales, como en el supuesto presente, de edificios en régimen de propiedad por pisos, la Ley Hipotecaria, antes y después de su reforma por la Ley de Propiedad Horizontal de 20 de julio de 1960, permite o la inscripción del inmueble en su conjunto con los distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente o que se inscriba como finca independiente cada piso o local, por lo que en el primero de los supuestos todos los actos relativos a los pisos del mismo edificio figurarán en el mismo folio registral con el consiguiente riesgo de confusiónismo y perturbación derivada de la falta de separación y claridad de los asientos que el mencionado principio de especialidad exige;

Considerando que en el presente caso el piso discutido aparece inscrito conforme a la legislación hipotecaria vigente en 1959, y aunque el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal exige otros requisitos y circunstancias, por lo que sería muy conveniente que al otorgarse un acto relativo a una finca inscrita, antes se modificase su descripción y se adaptara a las nuevas exigencias locales, con lo cual quedaría cumplida además la prevención del artículo 171 del Reglamento Notarial,

es lo cierto que —dada la situación presente— el propietario del piso o apartamento no puede realizar tal modificación unilateralmente y necesitaría la comparecencia de los demás, al menos en lo que a fijación de la cuota se refiere, lo que sería tanto como exigir de nuevo el consentimiento de todos los titulares para la realización de un acto que afecta exclusivamente al poder dispositivo de uno solo de ellos, circunstancias que seguramente movieron al legislador en la disposición transitoria primera de la Ley de 20 de julio de 1960, a exigir sólo la adaptación de aquellos estatutos cuyo contenido estuviera en contradicción con los preceptos legales, mas sin establecer idéntica previsión para aquella descripción de las fincas que no se ajusten a lo dispuesto en el artículo 5.º de la misma Ley;

Considerando, por último, que al no imponer la Ley como obligatorio al folio autónomo y menos por vía de segregación, concepto ya inaplicable cuando se ha constituido la propiedad horizontal conforme a la nueva ley y en consecuencia caber la posibilidad de que los pisos o apartamentos figuren y continúen inscritos dentro del folio abierto con carácter general, no hay ningún obstáculo que se oponga a la inscripción de la hipoteca constituida, pues el artículo 107 de la Ley Hipotecaria, que establecía la exigencia de que sólo podían constituirse dichos gravámenes cuando los pisos apareciesen inscritos como fincas independientes, ha sido modificado en su redacción actual por la Ley de Propiedad Horizontal que ha suprimido esta exigencia y se remite directamente al artículo 8.º de la Ley Hipotecaria, que permite con carácter facultativo las dos formas de inscripción.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 19 de julio de 1966.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Pamplona.

MINISTERIO DE HACIENDA

DECRETO 2158/1966, de 21 de julio, por el que se ceden al Ayuntamiento de Marín (Pontevedra) una calle sita en la margen izquierda del río Lameiríña y tres parcelas de terreno de 1.070, 120 y 485 metros cuadrados de superficie respectivamente, para ser destinadas las dos primeras, zona verde, ajardinada, o aparcamiento de vehículos; hallándose la última afectada por el trazado de la vía que ha de enlazar el puerto comercial y la carretera de Pontevedra a Cangas.

En veintitres de diciembre de mil novecientos sesenta y cinco la Delegación de Hacienda de Pontevedra eleva las últimas actuaciones del expediente iniciado por instancia suscrita por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Marín (Pontevedra) en la que solicita la cesión de la calle situada en la margen izquierda del río Lameiríña, de ocho metros, y de tres parcelas de terreno, con el fin de proceder a la urbanización y saneamiento de dicha calle y destinar a zona verde, ajardinada o aparcamiento de vehículos parte de la primera parcela, que no se halla ocupada por la plaza municipal de abastos, en virtud de concesión otorgada; la segunda parcela será destinada a los mismos fines que la anterior, y la tercera está afectada por el trazado de la vía que ha de enlazar el puerto comercial y la carretera de Pontevedra a Cangas.

Los bienes cuya cesión se solicitan se hallan inscritos en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado y en el Registro de la Propiedad.

La Ley del Patrimonio del Estado, en su artículo setenta y siete, autoriza al Gobierno para ceder a las Corporaciones Locales los inmuebles del Patrimonio del Estado por razones de utilidad pública o de interés social.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Hacienda, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día quince de julio de mil novecientos sesenta y seis,

DISPONGO:

Artículo primero.—Se cede al Ayuntamiento de Marín (Pontevedra), al amparo de lo dispuesto en los artículos setenta y cuatro y setenta y siete de la Ley del Patrimonio del Estado, la calle sita en la margen izquierda del río Lameiríña, con un ancho de ocho metros, comprendida entre el puente sobre el mismo en la carretera de Pontevedra a Cangas, hasta el cierre de la Escuela Naval Militar, debiendo considerarse como parte integrante a esta calle cinco bocacalles y un comienzo de callejón, que tiene la siguiente medida, empezando por el puente ubicado en la avenida de F. Bastarache y carretera de Pontevedra a Cangas: Bocacalle «A», de cuatro coma cincuenta me-