

de 1954; las Resoluciones de este Centro de 14 de marzo de 1944, 12 y 14 de diciembre de 1953, 19 de octubre de 1955 y 19 de enero y 24 de noviembre de 1960.

Considerando que la cuestión planteada por el presente recurso consiste en determinar si la certificación administrativa de dominio es título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad la mayor cabida de una finca inscrita ya a nombre del Estado.

Considerando que las certificaciones de dominio expedidas por el Estado y otras Entidades de carácter público para inscribir fincas que les pertenecían fueron introducidas en la legislación hipotecaria española por Reales Decretos de 19 de junio de 1863 y 11 de noviembre de 1864 —aunque entonces tales normas facultaban únicamente para obtener inscripciones de posesión como medio supletorio de inmatriculación, carácter que conservan actualmente, conforme se desprende de los artículos 199, letra c), y 206 de la Ley Hipotecaria.

Considerando que de acuerdo con esta finalidad exclusivamente inmatriculadora, atribuida desde su origen a las certificaciones de dominio, se les ha negado por este Centro directivo virtualidad para inscribir mediante ellas derechos reales sobre cosa ajena (Resoluciones de 12 de diciembre de 1953 y 24 de noviembre de 1960) o para conseguir la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (Resolución de 19 de enero de 1960).

Considerando que la constancia registral de los excesos de cabida no puede entenderse como una especie de inmatriculación, aunque a primera vista así pudiese parecerlo, en cuanto que ingresa en el Registro una superficie que antes no figuraba inscrita, pero un examen más profundo revela que simplemente se trata de rectificar una medida superficial de fincas ya inscritas en su totalidad, distinción que tiene su fundamento en la propia Ley Hipotecaria, que después de enumerar en el artículo 199 los medios de inmatriculación, entre ellos las certificaciones de dominio, determina en el artículo 200, párrafo segundo, aquéllas que la misma admite para hacer constar en el Registro «la mayor cabida de las fincas ya inscritas», entre los cuales no se encuentran tales certificaciones debido sin duda alguna al propósito de no atribuir a las mismas otra eficacia que la puramente inmatriculadora.

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

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

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 20 de noviembre de 1972.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

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

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sagunto don Celestino Mas Alcaraz, contra calificación del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sagunto don Celestino Mas Alcaraz contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad a inscribir una escritura de aceptación y manifestación de herencia, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente.

Resultando que doña Natalia Salt Vicente falleció en Sagunto el 15 de noviembre de 1962, bajo testamento abierto otorgado el 7 de agosto del mismo año, en el cual, sin perjuicio de la legítima que pudiera corresponder a su segundo esposo, don José Franco Barrachina, instituyó heredero universal a su único hijo, don Emilio Suárez Salt, habido en primer matrimonio con don Emilio Suárez Suárez; que por escritura otorgada el 9 de mayo de 1966, ante el Notario de Sagunto don Francisco del Hoyo Villameriel, el viudo don José Franco Barrachina repudió la herencia de su finada esposa, quedando en consecuencia como único interesado en la misma don Emilio Suárez Salt; y que por escritura autorizada por el Notario recurrente el 20 de mayo de 1970, el heredero se adjudicó en pleno dominio las dos únicas fincas que integraban la herencia, que eran una casa sita en Algimia de Alfara, inventariada bajo el número 2, que se inscribió conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y un piso en Puerto de Sagunto, inventariado bajo el número 1, en cuya descripción se decía que «no tiene asignada cuota de participación en el título exhibido, que es anterior a la Ley Especial de Propiedad Horizontal».

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, junto con otros documentos complementarios, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción de la finca 1 por no constar la cuota de participación en los elementos comunes».

Resultando que el Notario autorizante del instrumento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el artículo 3.º del Código Civil sienta el principio general de irretroactividad de las leyes, dirigido tanto a los Tribunales como a las autoridades administrativas; que la Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960, prevé en su disposición transitoria 1.ª la problemática de la adaptación a sus

normas de las propiedades horizontales constituidas con anterioridad a su entrada en vigor, limitándose a establecer que los estatutos de las correspondientes comunidades deberán adaptarse a la misma en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos pero sin exigir la modificación de las descripciones e inscripciones de pisos o locales practicadas antes de su vigencia y que no se ajustasen a sus disposiciones; que el artículo 6.º, número 4, de la Ley Hipotecaria, al que dió nueva redacción el 2.º de la Propiedad Horizontal, se refiere a la «primera inscripción», es decir, a la de «constitución del régimen de propiedad horizontal», según palabras de su exposición de motivos; que el artículo 5.º de la misma Ley, al determinar las circunstancias que debe contener la inscripción de cada piso o local, se refiere asimismo al «título constitutivo de la propiedad por pisos o locales», quedando por tanto al margen o fuera de esta normativa, las propiedades horizontales constituidas e inscritas antes de su vigencia; que la disposición transitoria 1.ª del Código Civil sanciona claramente el respeto a los derechos adquiridos legítimamente al amparo de la legislación anterior; y que la jurisprudencia registral se ha pronunciado ya sobre problemas similares al planteado, especialmente en las resoluciones de 19 y 21 de julio de 1966 y 29 de enero de 1970:

Resultando que el Registrador informó que el problema decidido por la resolución de 19 de julio de 1966 no tiene nada que ver con el ahora suscitado como puede comprobarse leyendo su primer considerando; que la resolución de 21 de julio, también citada por el recurrente, se refiere exclusivamente a la posibilidad de hipotecar un piso no descrito en folio independiente, sin que haga mención alguna a la cuota de participación; que la resolución de 23 de julio de 1966 sí se refiere a la necesidad de consignar en las escrituras de venta la cuota de participación en los elementos comunes; que la resolución de 5 de mayo de 1970 afirma también la necesidad de expresar la referida cuota en las escrituras de transmisión de pisos o locales en régimen de propiedad horizontal; que en cuanto a la irretroactividad general de las leyes hay que distinguir por una parte lo que son propiamente derechos adquiridos y por otra la dinámica de esos mismos derechos; que el respeto a los derechos adquiridos nadie lo discute, pero en cuanto a su ejercicio, la disposición transitoria 4.ª del Código Civil dice que se sujetará a lo establecido en el propio Código; que el mismo criterio se mantiene en las disposiciones transitorias 5.ª y 12; que la doctrina distingue varios grados en la retroactividad de las leyes, siendo de grado medio la correspondiente a la de propiedad horizontal, que en su primera disposición transitoria dice que «regirá en todas las comunidades de propietarios cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus Estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma»; que el artículo 3.º del Código Civil y disposición transitoria 1.ª del mismo no plantean un dilema de todo o nada en cuanto a la retroactividad, sino que ésta puede ser mínima, media o máxima como se comprueba analizando algunas reformas entre las que cabe mencionar la del artículo 1.413 referente a las facultades del marido en la enajenación de gananciales; que en apoyo de esta interpretación señala las sentencias de 7 de febrero y 13 de marzo de 1964 y las resoluciones de 1 y 2 de marzo de 1963; que la Ley de Propiedad Horizontal deroga en su disposición final todas las normas que se opongan a la misma, constituyendo en su conjunto, como se dice en su preámbulo, más que una reforma de la legalidad vigente, la ordenación ex novo, de manera completa, de la propiedad de casas por pisos; que la consecuencia que se deduce del examen global de los anteriores textos es que, o bien las normas y estatutos anteriores a la Ley continúan vigentes por ser conformes a la misma, o por el contrario están derogados si se oponen a sus disposiciones; que la retroactividad de la Ley en la medida que defiende, aparece reconocida en las resoluciones de 19, 21 y 23 de julio de 1966 y 5 de mayo de 1970; que falta por precisar cual sea el alcance de esta retroactividad en el caso debatido, en el cual, al no haber estatutos de la comunidad ésta se regirá por lo establecido en la Ley según resulta de la práctica notarial y lo expuesto en el preámbulo de la misma; que en consecuencia, al no haber estatutos rige toda la Ley y a su conjunto deberán atenderse los copropietarios; que como su articulado establece la necesidad de la existencia y constancia de una cuota de participación en los elementos comunes, no hay más remedio que consignarla; que el artículo 392 del Código Civil se remite también a la Ley de Propiedad Horizontal como norma aplicable a las comunidades de viviendas; que por consiguiente, es la Ley de 21 de julio de 1960 la que regirá la dinámica de la comunidad cuestionada por inexistencia de estatutos, y entre los preceptos de dicha Ley están los artículos 3.º, 5.º, 9.º, 11, 15 y 16 que se ocupan o hacen referencia a la cuota de participación; que la resolución de 28 de mayo de 1971 llama la atención sobre la necesidad de extremar el cuidado en todas las operaciones de que sea objeto un piso o apartamento sin que baste describirlo única y exclusivamente con las circunstancias reglamentarias, pues al corresponder al titular derechos que radican en el conjunto, debe hacerse igualmente referencia a la descripción de este último para que resulte plenamente identificado, sin omitirse la cuota de participación en los elementos comunes que ocupa en ella un lugar destacado; que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.º de la Ley Hipotecaria, hay que hacer constar en las inscripciones la extensión

del derecho que se inscribe, y uno de los elementos que determinan dicha extensión es la mencionada cuota; que igualmente el artículo 54 del Reglamento Hipotecario establece que las inscripciones de partes indivisas de una finca precisarán la porción ideal de cada condeudo, con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente, y aunque la propiedad horizontal es una comunidad compleja, se dan en ella relaciones de interdependencia que afectan a los respectivos cotitulares; y que la resolución de 20 de abril de 1967 declara que la descripción de inmuebles en los documentos sujetos a Registro se hará expresando con la mayor claridad posible los requisitos y circunstancias imprescindibles o convenientes para realizar la inscripción;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario y el fedatario se alzó de la decisión presidencial insistiendo en sus anteriores argumentos.

Vistos los artículos 3.º y 396 del Código Civil y su disposición transitoria 2.ª; 1.º, 8.º y 38 de la Ley Hipotecaria; la Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960, y las resoluciones de este Centro de 19 y 21 de julio de 1966 y 29 de enero de 1970;

Considerando que inscritos los diferentes pisos de un edificio en folios separados a favor de sus respectivos titulares, conforme a la legislación hipotecaria anterior a la vigente Ley de Propiedad Horizontal, este expediente plantea la cuestión de si para inscribir uno de los pisos a nombre del heredero único del titular registral será necesario previamente y de acuerdo con el artículo 5.º, 2.º de la mencionada Ley, fijar la cuota de participación en los elementos comunes, que no aparece establecida, por no haberse adaptado los Estatutos a la nueva situación legal;

Considerando que la Ley de Propiedad Horizontal en la disposición transitoria primera ordena la adaptación de los Estatutos de aquellas comunidades constituidas con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley, a fin de que se puedan salvar las contradicciones que pudieran existir con la nueva regulación legal, y establece unos procedimientos para lograrlo, señalando, caso de que no hubiese acuerdo, las personas legitimadas para solicitarlo ante la autoridad judicial;

Considerando que cuestión diferente de la anterior es la relativa a las vicisitudes que cada piso o propiedad individual puede sufrir, en tanto se realice la indicada adaptación, pues en este caso como ya declaró la resolución de 19 de julio de 1966, «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 legales, con lo cual quedaría cumplida, además, la prevención del artículo 171 del Reglamento Notarial», es lo claro que—cada la situación presente—el propietario del piso o apartamiento 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 1.ª de la Ley de 21 de julio de 1960, a exigir sólo la adaptación de aquellos estatutos cuyo contenido estuviera en contradicción con los preceptos legales, pero 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 que en el presente caso se trata de inscribir una transmisión mortis causa en virtud de una escritura de aceptación y manifestación de herencia por la que el heredero sucede al titular registral, acto que para los demás propietarios de los pisos del inmueble es «res inter alios», y en el que no se modifica la situación ya existente, de adaptar los Estatutos en lo contradictorio con la Ley, caso de que fuese necesario, pero ello habrá de hacerse en el procedimiento adecuado, pues exigirlo en el acto calificado sería tanto como menar o desconocer el contenido y eficacia de un derecho, que además se inscribió en virtud de un título constitutivo perfecto en el momento de tener acceso al Registro, y que se encuentra amparado por un asiento que produce todos sus efectos de conformidad con el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria;

Considerando, por último, que el artículo 396 del Código Civil antes de la reforma por la Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960, establecía que, salvo pacto en contrario, las cuotas de copropiedad se presumían iguales, por lo que no puede afirmarse que (un importante circunstancia falte en la actual regulación de la comunidad de copropietarios, y a ella habrá que atenerse hasta tanto no se modifique el actual título constitutivo.

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, 22 de noviembre de 1972.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

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

## MINISTERIO DEL EJERCITO

*ORDEN de 17 de noviembre de 1972 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo, dictada con fecha 6 de octubre de 1972, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por doña Matilde Baragaña Mones.*

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sala Quinta del Tribunal Supremo, entre partes: de una, como demandante, doña Matilde Baragaña Mones, representada por el Procurador don Francisco Sanz Monge, bajo la dirección de Letrado, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra Resoluciones del Consejo Supremo de Justicia Militar de 23 de marzo y 26 de mayo de 1971, sobre transmisión de pensión, se ha dictado sentencia con fecha 6 de octubre de 1972, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que, desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto en nombre de doña Matilde Baragaña Mones, debemos declarar y declaramos ajustadas a derecho las Resoluciones del Consejo Supremo de Justicia Militar de 23 de marzo y 26 de mayo de 1971, desestimatorias de la petición de la recurrente para que le fuese transmitida la pensión concedida a su nieta, y del recurso de reposición formulado contra aquella denegación; sin expresa declaración sobre las costas.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer se cumpla en sus propios términos la referida sentencia, publicándose el aludido fallo en el «Boletín Oficial del Estado», todo ello en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 105 de la Ley de lo Contencioso-administrativo, de 27 de diciembre de 1956 («Boletín Oficial del Estado» número 363).

Lo que por la presente Orden ministerial digo a V. E. para su conocimiento y efectos consiguientes.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 17 de noviembre de 1972.

CASTAÑON DE MENA

Excmo. Sr.: Teniente General Presidente del Consejo Supremo de Justicia Militar.

*ORDEN de 17 de noviembre de 1972 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo, dictada con fecha 16 de octubre de 1972, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Crescenciano Rodríguez Gómez.*

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sala Quinta del Tribunal Supremo, entre partes: de una, como demandante, don Crescenciano Rodríguez Gómez, representado por el Procurador don Bonifacio Fraile Sánchez, bajo la dirección de Letrado, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra acuerdo del Consejo Supremo de Justicia Militar de 31 de octubre de 1969, sobre actualización de haber pasivo, se ha dictado sentencia con fecha 16 de octubre de 1972, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que con desestimación del recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Crescenciano Rodríguez Gómez, Sargento de la Guardia Civil, retirado, en su propio nombre y derecho, contra el acuerdo dictado, en trámite de reposición, por el Consejo Supremo de Justicia Militar el 31 de octubre de 1969, declaramos que se halla ajustado al ordenamiento jurídico, y, en su virtud, absolvemos de la demanda a la Administración; sin hacer expresa imposición a ninguna de las partes de las costas del recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud este Ministerio ha tenido a bien disponer se cumpla en sus propios términos la referida sentencia, publicándose el aludido fallo en el «Boletín Oficial del Estado», todo ello en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 105 de la Ley de lo Contencioso-administrativo, de 27 de diciembre de 1956 («Boletín Oficial del Estado» número 363).

Lo que por la presente Orden ministerial digo a V. E. para su conocimiento y efectos consiguientes.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 17 de noviembre de 1972.

CASTAÑON DE MENA

Excmo. Sr.: Teniente General Presidente del Consejo Supremo de Justicia Militar.