

do análogos fundamentos a los expuestos por los Registradores de la Propiedad;

Resultando que la Caja de Ahorros de Cataluña se alzó de la decisión presidencial, alegando, entre otros extremos: que la representación de la Caja en el otorgamiento de la escritura de préstamo, ejecutando el acuerdo de su órgano colegiado, se ha realizado a través de la representación orgánica con arreglo a sus normas estatutarias, ya que, de conformidad con ésta, su Director general y Secretario de la Comisión Ejecutiva de su Consejo de Administración es un órgano estatutario perteneciente a la Comisión Ejecutiva y que tiene facultades para expedir certificaciones de sus acuerdos y con atribuciones para ejecutar tales acuerdos, pudiendo delegar alguna de sus atribuciones en algún empleado de la Entidad, según se desprende del artículo 80 de los Estatutos sociales que acompaña;

Vistos los artículos 1.280-5.º del Código Civil, 138 y 141 de la Ley Hipotecaria y 117 del Reglamento para su ejecución, 164 y 165 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de este Centro de 6 de septiembre de 1912, 13 de mayo de 1976 y 3 de septiembre de 1980;

Considerando que al no haber tenido conocimiento el funcionario calificador del contenido del artículo 80 de los Estatutos de la Caja de Ahorros de Cataluña, pues no fue transcrita en la escritura pública calificada —a diferencia de otros preceptos—, de acuerdo con el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, el recurso habrá de centrarse únicamente sobre la calificación del Registrador ya que el ejemplar de los mencionados Estatutos no fue presentado en tiempo y forma, sino acompañando al escrito de apelación ante este Centro, por lo que el Registrador al calificar desconoce su contenido, así como su posible trascendencia como elemento de juicio al desenvolver su función calificadora.

Considerando que este recurso plantea una cuestión en relación a la Caja de Ahorros de Cataluña, que fue tratada y resuelta respecto de las Sociedades Anónimas en general, y de los Bancos en especial por la Resolución de 13 de mayo de 1976, por lo que ahora procede examinar si la doctrina sentada en esta Resolución que distingue entre la llamada representación orgánica que corresponde al órgano administrativo social —Consejo de Administración— y la representación voluntaria en virtud de apoderamiento —artículo 77 de la LSA— tiene aplicación en el caso de la expresada Caja;

Considerando que la complejidad y diversidad de las Cajas de Ahorros puesta de manifiesto en el artículo 2.º del Real Decreto de 27 de agosto de 1977 que distingue entre las fundadas por el Estado, Diputaciones, Cabildos Insulares y Ayuntamientos y las creadas por otras Instituciones Públicas o por particulares, origina una legislación abigarrada y no siempre idéntica, como sucede con la Caja Postal que mantiene su propia especialidad, que dificulta el formular una doctrina unitaria acerca de su naturaleza jurídica, que habrá que ir examinando según cada caso concreto, con especial atención a las normas legislativas o reglamentarias que las regulan, y a lo que disponen sus respectivos Estatutos sociales;

Considerando que la Caja de Ahorros de Cataluña instituida por acuerdo de la Diputación Provincial de Barcelona —artículo 1 de los Estatutos que la rigen— aparece regida por un Consejo de Administración que la representa en juicio y fuera de él para todos los asuntos pertenecientes al giro y tráfico de la misma —artículo 66.1— y puede delegar sus funciones en el Comité Ejecutivo o en el Director general —artículo 66.2.— (e incluso este último, según se deduce del artículo 80 del ejemplar presentado fuera de plazo, podrá delegar en algún empleado de la Entidad, incluso las facultades que reciba por de sí está autorizado expresamente);

Considerando que a diferencia de lo que sucede con la Caja Postal de Ahorros en donde los que prestan sus servicios ostentan la categoría de funcionarios públicos, al ser ejercidos por funcionarios de Correos, en las restantes Cajas de Ahorros las relaciones con sus empleados son relaciones de tipo laboral, por lo que no se trata en nuestro caso de examinar la concreción del órgano adecuado y de la determinación de su titular con arreglo a las normas del Derecho Administrativo, aspecto, que, por cierto, no aparece muy precisado en el Reglamento Notarial, pero en el que se advierte la no necesidad de poder notarial, por ser suficiente la certificación que acredite el acto administrativo;

Considerando que por el contrario, en nuestro supuesto habrá que distinguir al igual que en los Bancos y Sociedades anónimas en general, los casos en que la Caja de Ahorros actúa:

1. A través de sus propios órganos y entonces bastará la certificación correspondiente del Secretario del Consejo que acredite el acuerdo adoptado y la persona facultada para ejecutarlo, bien le corresponda indirectamente o bien por delegación, si así resulta de los Estatutos transcritos en la parte pertinente; o

2. Por medio de Apoderado al efecto, y entonces se requerirá que éste justifique sus facultades mediante la correspondiente escritura de poder —artículo 1.280-5.º— del Código Civil;

Considerando que en el presente caso, y a la vista de lo establecido en los Estatutos sociales antes referidos, tal como

tuvo conocimiento el Registrador al calificar, el acreedor ha actuado no a través de su propio órgano social, directamente o por delegación, sino por medio de una tercera persona ajena a este órgano —el Delegado de una sucursal— lo que obliga a que justifique su mandato en la correspondiente escritura de poder según ordena el artículo 1.280-5.º del Código Civil, que ha tenido lugar y aquí es donde ha surgido la controversia, en base a una escritura de apoderamiento conferida al cargo, sin designación nominal del Apoderado que aparece individualizado para este acto concreto al haberse incorporado la certificación del acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva que le faculta para ello;

Considerando que como ya declaró la Resolución de 13 de mayo de 1976, se infringe lo dispuesto en el artículo 1.280 del Código Civil, cuando la individualización del Apoderado queda prevista que se verifique por medio de certificación del Ente poderdante, mero documento privado, sin que exista inconveniente en que el apoderamiento pueda estar comprendido en dos o más escrituras públicas, una de ellas con designación genérica y la otra con individualización personal del Apoderado, ya que en este caso aparecen cumplidas las exigencias del artículo 1.219 del Código Civil y 164 y 165 del Reglamento Notarial, en cuanto que la segunda o posteriores escrituras desarrollan o complementan la primera anterior.

Considerando, por último, que admitido el artículo 138 de la Ley Hipotecaria que las hipotecas voluntarias puedan ser constituidas unilateral o bilateralmente, no cabe entender que una hipoteca bilateral que pueda ser defectuosa por haberse apreciado un vicio en el consentimiento del acreedor quede convertida automáticamente en una hipoteca unilateral y sujeta a la regulación del artículo 141 de la Ley, ya que los peculiares efectos que lleva aparejado este último tipo de hipoteca, exige que se constituye expresamente con ese carácter.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

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

Madrid, 29 de octubre de 1982.—El Director general, Fernando Marco Baró.

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

**32162** RESOLUCION de 5 de noviembre de 1982, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Salamanca don Julio Rodríguez García contra la negativa del Registrador de la misma ciudad a inscribir una escritura de declaración de obra nueva, constitución del régimen de propiedad horizontal, en virtud de apelación del citado Registrador.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Salamanca don Julio Rodríguez García contra la negativa del Registrador de la misma ciudad a inscribir una escritura de declaración de obra nueva, constitución del régimen de propiedad horizontal, en virtud de apelación del citado Registrador;

Resultando que mediante escritura pública, otorgada ante el Notario recurrente el día 26 de noviembre de 1981, don Juan Antonio Sánchez de Diego, en nombre de «Construcciones Plan-casa, S. A.», declaró que sobre un solar propiedad de esta Sociedad estaba en periodo de construcción un edificio cuyas obras habían comenzado, por lo que se formalizaba declaración de obra nueva y división horizontal del edificio en distintos pisos y locales, que pasarían a ser fincas registrales, nuevas e independientes, al amparo de lo dispuesto en la Ley de 21 de julio de 1960 y artículo 8.º, número 4, de la vigente Ley Hipotecaria;

Resultando que presentada primera copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Salamanca fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción de constitución del régimen de propiedad horizontal y, en consecuencia, la de los locales y viviendas como fincas nuevas e hipotecarias independientes, por la siguiente causa: Manifestarse únicamente que las obras de construcción del edificio a que esta escritura se refiere "han comenzado", sin especificarse el estado en que se encuentran respecto de cada uno de los locales y viviendas, lo que imposibilita cumplir el inciso final del párrafo segundo del número 4 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria. El defecto, subsanable en principio, se convertiría en insubsanable respecto de los extremos y para los casos que a continuación se indican: a) En cuanto a la inscripción como fincas hipotecarias independientes de los pisos meramente "proyectados", si bien éstos fueran solamente algunos. b) En cuanto a la propia constitución del régimen de propiedad horizontal y consecuente inscripción como finca independiente de cualquier piso, si todos estuvieran en tal situación de mero "proyecto", por no haberse ejecutado más obras que las de explanación, excavación u otras similares. La previa inscripción de la declaración de obra comenzada del edificio en su conjunto, no se practica por haberse condicionado expresamente por el representante a la de los demás extremos a que esta nota se refiere,

según consta así solicitado en el asiento de presentación. No se ha solicitado anotación de suspensión. Esta nota se extiende a competición del presentante y con la conformidad del otro cotitular, según lo dispuesto en el apartado c) del artículo 485 del Reglamento Hipotecario, Salamanca, 2 de enero de 1982.—El Registrador.—Firmado, Gabriel Hortal.;

Resultando que el Notario autorizante de la escritura calificada interpuso recurso gubernativo solicitando la revocación de la mencionada nota, para lo cual alegó: Que mediante la constitución del régimen de propiedad horizontal del edificio en construcción y subsiguiente inscripción de los pisos y locales como fincas registrales independientes no se pretende que el Registro de la Propiedad publique cual es la realidad física de los pisos y locales que integran el edificio, sino la constitución de un régimen jurídico sobre el solar, tipificado en la Ley de 21 de julio de 1960, que informe a los futuros adquirentes de los citados pisos y locales; que por tanto, no se ve la necesidad de distinguir entre pisos comenzados y proyectados pues la distinción nada aporta y no está exigida por la Ley, que sólo requiere se haya comenzado el edificio total; que así lo declara el artículo 8.4.º de la Ley Hipotecaria, que indudablemente se refiere al edificio total y no a los pisos que lo integran, cuya inscripción se regula en el párrafo siguiente y que el inciso final de este párrafo habla de pisos meramente proyectados, sin que se exija que todos y cada uno estén comenzados; que corrobora lo anterior el artículo 21.1.º de la Ley de Propiedad Horizontal y el artículo 16 del Reglamento Hipotecario; que, por otro lado, aún siguiendo el criterio del Registrador, dado que la propiedad horizontal por su propia esencia exige elementos comunes a todos ellos, es evidente que con sólo comenzar las obras de cimentación, ha comenzado la construcción de todos los pisos; que existen por último razones de tipo práctico como puede ser la de que el tráfico jurídico sobre los pisos integrantes de un edificio comienza mucho antes de su iniciación y el Registro debe informar a los adquirentes de su régimen jurídico, o también la promoción y facilitación del crédito territorial, función primordial del Registro, o la determinación del régimen jurídico por el promotor;

Resultando que el Registrador de la Propiedad de Salamanca informó en defensa de la nota, que es necesario que en la escritura se especifique el estado en que se halla la construcción de cada piso, si concluido, comenzado o proyectado, dado que si no se hace constar así, no se puede dar cumplimiento al inciso final del párrafo 2.º del número 4 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, por lo que huelga cualquier disquisición sobre esta exigencia; que ello se traduce en la imposibilidad de inscribir como fincas independientes los pisos meramente proyectados; que así lo expresaba ya un conocido autor y que por ello resulta incuestionable que la ley exija para inscribir una obra nueva que exista una manifestación expresa de la voluntad contenida en escritura pública declarado que la misma se ha llevado a cabo o cuando menos, se ha comenzado; que aunque el Registro de la Propiedad no tenga la función del Catastro, no por ello no dejan de acceder las edificaciones en el estado de construcción en que se hallen; que no contradice la nota recurrida, la alegación hecha por el fedatario sobre el artículo 21.1.º de la Ley de la Propiedad Horizontal, pues constituye una excepción a la regla general; que la interpretación que hace el Notario del número 4 del artículo 8 de la Ley no es correcta gramaticalmente, pues intercala en su texto una coma que no existe en la disposición legal; que una interpretación sistemática del artículo 8.º lleva igualmente a entender que la construcción concluida o comenzada alude a los pisos y no al edificio, por lo que no cabe extender la inscripción a los proyectados; que los antecedentes históricos y legislativos confirman esta postura; que es unánime la posición doctrinal en esta materia que puede resumirse, como señalaba un conocido hipotecarista y fedatario público que «es inadmisibles que se abra un número en el Registro para hacer constar una finca inexistente»; que la referencia que contiene el escrito de interposición al artículo 16 del Reglamento Hipotecario es inadecuada ya que precisamente por tratarse de un supuesto de «pisos proyectados», sólo se permite la inscripción de tal derecho en su conjunto, como gravamen de la finca a la que afecta, pero sin posibilidad de inscribir los distintos pisos futuros en que piensa descomponerse terminando por señalar finalmente que las razones de tipo práctico esgrimidas por el recurrente no tienen virtualidad suficiente para invalidar el criterio mantenido;

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador en virtud de consideraciones y fundamentos análogos a los señalados por el Notario recurrente;

Visto el artículo 8, números 4.º y 5.º de la Ley Hipotecaria y la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960;

Considerando que autorizada una escritura de constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal cuya construcción está comenzada, la cuestión que plantea este recurso exige resolver, si puede ser inscrita la mencionada escritura, dado que al no especificarse en la misma el estado en que se encuentra cada uno de los locales y viviendas, ello puede suponer una vulneración del inciso final del párrafo segundo del número 4 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria;

Considerando que la difusión que ha adquirido la compra de viviendas o locales en propiedad no ya sólo en edificios construidos, sino en gran medida también cuando éstos se encuentran todavía en construcción o incluso meramente proyectados, origina una intrincada red de relaciones jurídicas dada la complejidad de los elementos que intervienen, que empieza ya a mani-

festarse en la fase que la doctrina conoce con la denominación de prehorizontalidad y en la que junto a la regulación legal constituida por las Leyes de Propiedad Horizontal e Hipotecaria, ofrece especial relieve la jurisprudencia de los Tribunales que trata de resolver aquellas cuestiones que la práctica jurídica ha planteado con el fin de alcanzar soluciones que garanticen el cumplimiento de las obligaciones pactadas a través de los medios adecuados;

Considerando que esta situación de prehorizontalidad que aparece centrada esencialmente en el solar como realidad tangible y en el edificio en construcción o simplemente en proyecto conlleva un gran interés para los adquirentes de departamentos o locales, futuros cotitulares del edificio, en cuanto que en esta fase se determina el propio objeto adquirido con sus características físicas y límites, los derechos sobre el mismo así como el régimen estatutario que regulará la futura comunidad, o la fijación de la cuota de participación que corresponda a cada piso o local e igualmente—dato sumamente importante—la responsabilidad hipotecaria ya distribuida por cada finca independiente de las que van a existir en el edificio en caso de haberse constituido garantía real por los créditos percibidos para la construcción y todas estas circunstancias—aparte de otras no señaladas—permanecerán sin la suficiente publicidad con los riesgos que ello comporta, si no pudiesen tener acceso al Registro de la Propiedad, que es la institución adecuada para darles a conocer a los terceros, lo que lógicamente ha de tener lugar, si no existe norma legal que lo impida, a través del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal;

Considerando que sin entrar en el examen del supuesto de constitución de régimen de propiedad horizontal en edificio proyectado, por exceder del contenido de este recurso, es indudable que el artículo 8 de la Ley Hipotecaria en su mismo número 4.º establece como regla general el acceso a los libros registrales de los títulos constitutivos de propiedad horizontal en los casos en que la construcción del edificio esté no sólo incluida sino por lo menos comenzada, con lo que nuestra ley trata de atender las exigencias indicadas en el considerando anterior y atenderse a lo que constituye el objeto primordial del Registro de la Propiedad de salvaguardar los derechos de los terceros;

Considerando que la incógnita que podría presentarse respecto a la determinación del momento en que se entienda que la construcción ha comenzado, aparece despejada en los propios términos gramaticales empleados por la ley, y al contener la escritura calificada la declaración de que en el solar ha comenzado la construcción del edificio no se observa obstáculo que impida el acceso al Registro del título constitutivo, así como que una vez inscrito este título, puedan inscribirse como fincas independientes los pisos o locales del edificio conforme a lo ordenado en el número 5 del mismo artículo 8 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

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

Madrid, 5 de noviembre de 1982.—El Director general, Fernando Marco Baró.

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

## MINISTERIO DE DEFENSA

32163

ORDEN 111/01819/1982, de 7 de octubre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 1 de junio de 1982, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Dámaso Herrera Vázquez, Sargento de Infantería, Caballero Mutilado Permanente.

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Tercera de la Audiencia Nacional, entre partes, de una, como demandante, don Dámaso Herrera Vázquez, Sargento de Infantería, Caballero Mutilado Permanente, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra resoluciones del Ministerio de Defensa de 4 de septiembre y 14 de noviembre de 1978, se ha dictado sentencia con fecha 1 de junio de 1982, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Dámaso Herrera Vázquez, Sargento de Infantería y Caballero Mutilado Permanente, contra resoluciones del Ministerio de Defensa de cuatro de septiembre y catorce de noviembre de mil novecientos setenta y ocho, debemos declarar y declaramos no ser las mismas en parte ajustadas a derecho, y, en consecuencia, las anulamos, asimismo parcialmente, reconociendo en cambio, a dicho recurrente el derecho que tiene a percibir el complemento de destino por responsabilidad en la función, desde la fecha de su