tecario que parte de suponer la continuación hacia arriba o hacia abajo de un edificio ya construido, por lo que necesariamente se hace preciso en este último caso señalar las cuotas que corresponden a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o establecer el sistema para su determinación;

Considerando que, en efecto, no se está ante un supuesto de los señalados en el párrafo 2.° del artículo 16 del Reglamento Hipotecario, pues aunque haya coexistencia de derechos sobre un bien común —la parcela— no se trata de una incidencia de derechos subjetivos de idéntica naturaleza, como sería el condominio, del que nace la razón de ser de la cuota, sino que se trata de derechos de diferentes contenidos a cuya simple coexistencia no es connatural la noción de cuota, y por eso al establecerse en la escritura la forma de satisfacer los gastos se ha distinguido entre los que afectan al mantenimiento y separación del suelo limitado por el derecho reservado que se incluirán dentro de los correspondientes al futuro régimen de propiedad horizontal que se construya en la parcela gravada, y de otro los gastos de construcción, mantenimiento y separación de la zona reservada que han de incluirse en la obra nueva y régimen de propiedad horizontal del predio dominante;

Considerando que en el caso discutido se trata de un derecho subjetivo creado a favor de un tercero, de carácter real inmobiliario, perpetuo, sin contraprestación de canon y limitado, ya que no agota el contenido del objeto sobre el que recae, ni las facultades o poderes jurídicos de su titular, que solamente debe soportar la reserva o gravamen que implican las facultades concedidas al tercero, figura muy similitar a la reconocida en la Ley 428 de la Compilación de Navarra, y que tiene su acceso al Registro de la Propiedad (confróntese Ley 428, 3.°);

Considerando que la posibilidad de «numerus apertus» dentro del campo de los derechos reales —de la que existe abundante jurisprudencia de este Centro— es más palpable en materia de servidumbres siempre que no contravengan la Ley ni el orden en los artículos 536 y 594 del Código Civil, que sobre la base del principio de autonomía de la voluntad recogido en el artículo 1.255 del mismo Cuerpo legal, autoriza la constitución de servidumbres siempre que no contravengan la Ley ni el orden público, lo que no sucede en este caso, en el que la servidumbre constituida es una exigencia de las relaciones socio-urbanísticas que la realidad genera, y en la que razones de necesidad, utilidad y servicio imponen el que un edificio expanda su garaje aparte del subterráneo de un suelo colindante no edificable;

Considerando en consecuencia y de acuerdo con el artículo 13 de la Ley Hipotecaria, la establecida limitación habrá de hacerse constar, para que surta efectos contra terceros, en la inscripción de la parcela que soporta el gravamen impuesto, y además, si así se solicita, como cualidad del predio dominante, tal como dispone el párrafo 2.° del mismo artículo, dada la nota de inseparabilidad de toda servidumbre;

Considerando que no cabe entender —como ya se ha indicado— que la extensión del garaje por debajo del suelo de la finca colindante obligue a interponer aquél dentro del edificio que se construye en esta parcela, dado que ninguna conexión física tiene con el mismo, amparándose para ello en el artículo 343 de la Ley Hipotecaria que establece que el Registro de la Propiedad se llevará abriendo un folio particular a cada finca, en la que constará el historial jurídico de la misma, ya que aparte de que la propia legislación hipotecaria contiene una variada serie de excepciones a este principio (confróntese, entre otros, artículos 8 de la Ley y 44 del Reglamento), en materia de urbanismo, como ya ha puesto de relieve este Centro, las complejas relaciones jurídicas que se originan basadas en la unidad de edificación más que en la del suelo han de ser cohonestados con los principios básicos del Registro, y así la Resolución de 2 de abril de 1980 señaló la forma de acceder las urbanizaciones privadas a los libros registrales o la de 27 de mayo de 1983 que admitió la coexistencia de folios que publican una misma finca, impidiendo de esta forma que el folio se convierta en un corrector de la realidad urbanística, sino que por el contrario pueda ser utilizado con arreglo a su función de soporte de la institución registral;

Considerando, por último, que en la cláusula 3.ª, párrafo 2.°, de la escritura calificada, se señala la línea poligonal afectada por la servidumbre en metros lineales hasta el total cierre del perímetro, indicándose además, la profundidad máxima también en metros lineales que grava el predio sirviente, por lo que aparece delimitada con precisión la extensión del derecho a que se refiere el artículo 9, 2.°, de la Ley Hipotecaria y 51, 6.°, de su Reglamento, tanto en su aspecto superficial como volumétrico, con lo que queda fijado el gravamen que ha de ser soportado por este predio, y que han de permitir al titular activo poder edificar cuando el derecho se ejercite hasta una extensión superficial como máximo igual a la de la zona reservada, pero que también podría ser inferior,

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

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

Madrid, 14 de mayo de 1984.—El Director general, Gregorio García Ancos.

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

16075 *RESOLUCION de 14 de mayo de 1984, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Hospitalet, don Julio Burdiel Hernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del mencionado Notario.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Hospitalet, don Julio Burdiel Hernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del mencionado Notario;

Resultando que por escritura otorgada ante el referido Notario de Hospitalet, el día 13 de noviembre de 1979, y al amparo del número 3 del artículo 314 del Código Civil, don Jesús López González emancipó a su hijo don Jorge López González de diecisiete años de edad, quien aceptó la emancipación; y que por escritura otorgada a continución y el mismo día el propio Notario, el emancipado junto con sus padres, casados en régimen de separación de bienes, compraron por terceras partes indivisas un local de negocio sito en Barcelona a don Antonio Solá Ejarque;

Resultando que presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 3 m, primera copia de la referida escritura de compraventa, acompañada de la copia de la escritura de emancipación antes señalada, la cual no había sido inscrita en el Registro Civil, fue calificada con nota del tenor literal: «De conformidad con mi cotitular, se suspende la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de no acreditarse en la forma exigida por las disposiciones legales la adecuada capacidad del emancipado adquirente, don Jorge López González. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado. Barcelona, 18 de septiembre de 1980. El Registrador.»

Resultando que con posterioridad a la nota de calificación se presentó certificación en extracto del acta de nacimiento de don Jorge López González en la que constaba que la emancipación se había inscrito en el Registro Civil, inscribiéndose entonces la compraventa en 17 de noviembre de 1980;

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo a efectos doctrinales y alegó: que la nota no reúne los requisitos de claridad y precisión en la expresión de los defectos que contiene el título y de los motivos en que se basa la calificación que exige el artículo 106 del Reglamento Hipotecario; que una primera lectura parece que se refiere a la capacidad del otorgante, pero más atentamente se puede entender que se refiere a cambio de estado civil; que en segundo lugar, la nota vulnera el artículo 316 del Código Civil, ya que según el Registrador no puede inscribirse la compraventa a favor del emancipado hasta que la emancipación no haya sido anotada en el Registro Civil; que es de tener en cuenta que la toma de razón en el Registro Civil de la emancipación no tiene efectos de publicidad positivos para el emancipado, sino solamente efectos de publicidad negativos para los terceros; que ésta es la interpretación doctrinal registralmente correcta que ha prevalecido en la práctica y en la jurisprudencia, como puede comprobarse en la sentencia de 1 de octubre de 1910, y las resoluciones de 23 de abril de 1917 y 21 de febrero de 1923, en las que frente a la de 8 de julio de 1912, declararon la inscripción de escrituras en las que la emancipación no había sido inscrita en el Registro Civil, y en las que para la justificación de este acto era necesario, no ya completar el título inscribible en el Registro de la Propiedad con la copia de la escritura de emancipación, sino que era bastante la afirmación del Notario en el título inscribible de haber sido emancipado el menor en otra escritura anterior; que esta interpretación está en consonancia con la naturaleza del Registro Civil respecto a las adopciones o emancipaciones, que producen efectos superiores a la de nacimiento y defunciones, efectos respecto de terceros, pero limitados, al igual que el artículo 26 del Código de Comercio, lo no inscrito no puede ser opuesto a terceros, mientras que los documentos inscritos les son oponibles; que en tercer lugar, la suspensión de la inscripción de la parte indivisa adquirida por el emancipado, no autoriza a suspender las partes indivisas adquiridas por sus padres, ya que cuando se adquiere de esa forma, el resultado es que cada uno adquiere una participación, que habrá de expresarse en el Registro conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario, por lo que cada participación goza de una autonomía registral, pudiendo disponer libremente de ella sin tener en cuenta el destino de las demás participaciones que integran el dominio total; que todo ello no es más que una consecuencia del rechazo de la propiedad solidaria, que en el orden hipotecario se traduce en el sistema de distribución de responsabilidad entre cada finca o cuota indivisa de ella;

Resultando que el Registrador en el informe en defensa de la nota indicó: Que la nota es clara y precisa pues de su lectura resulta que se trata de un mero defecto de forma, que se refiere exclusivamente al emancipado y que es subsanable; que así lo ha entendido el Notario y que la referencia expresa de la nota a las disposiciones concretas y cita numérica de los artículos aplicables pudo hacerse, pero es obvio que para el Notario y cualquier técnico en derecho resultaría completamente inútil por evidente y para los interesados por innecesario; que la nota de calificación no es un informe de derecho, y que de haber sabido que se iba a interponer recurso se hubiera hecho, para evitar que la cuestión a discutir, se desviara a otros aspectos

de poca trascendencia; que la cita de preceptos legales aplicable y de jurisprudencia, por farragosa e incompleta aumenta la confusión y normalmente no se hace; que el recurrente al alegar esta circunstancia ha pretendido distraer la atención del juzgador y enmascarar el problema principal, el conservar la oportunidad de si pierde el recurso, ganarlo al menos en un motivo secundario, y darle por último mayor contenido dado que el tema principal no reviste demasiada trascendencia; que entrando en el tercer punto, que anticipa al principal y segundo, no se inscribieron las otras dos participaciones adquiridas porque no se solicitó así y nuestro sistema hipotecario se basa en el principio de rogación, y cuando un título no es inscribible en su totalidad es derecho del interesado o presentante, el desistir de la inscripción en su totalidad, pues puede no convenirle la inscripción parcial o solicitar o consentir que se inscriba en cuanto al resto o por último, subsanar el defecto que es lo que se ha realizado; que la decisión corresponde al interesado y el Registrador hubiera podido hacerla en base al artículo 98 del Reglamento Hipotecario, y que desde el punto de vista crematístico le hubiera interesado la inscripción parcial sin conformidad expresa, pero es mucho más importante la función que el mero interés pecuniario; que en cuanto al motivo central del recurso es indudable que no puede inscribirse la compraventa a favor del emancipado hasta que la emancipación no haya sido inscrita en el Registro Civil; que no hay que cargar el énfasis, como hace el recurrente en el artículo 318 del Código Civil, sino en el 327; que en cambio coincide en que el sistema español es el de la inscripción con fuerza legitimadora respecto a terceros, que deja a salvo la obligatoriedad entre partes del simple título; que se trata de un problema de forma dado que la emancipación es un acto formal de carácter «ad solemnitatem» pero los efectos de esta forma los gradúa el Código Civil en los artículos 316 y 327 de los que se deduce que la emancipación es válida y produce efectos plenos obligacionales entre partes y en favor de terceros en las relaciones de éstos con las partes, pero para que produzca efectos contra terceros es necesaria su inscripción en el Registro Civil, y la única prueba admisible es la certificación del mencionado Registro; que el documento calificado adolece de una forma incompleta y por ello no produce efectos contra terceros; que la finalidad del Registro de la Propiedad es que la titularidad produzca efectos contra terceros, y de ahí que el documento calificado sea en sí ineficaz y no inscribible, señalando a continuación con siempos una serie de efectos que se producirían, si el título defectuoso se inscribiese (doble enajenación, un adquirente confiado en el Registro Civil y el otro, confiado en el Registro de la Propiedad); que el artículo 2.° de la Ley del Registro Civil y su Reglamento reiteran la inoperancia contra terceros de las emancipaciones no inscritas en el Registro Civil; que el criterio de las sentencias y resoluciones citadas por el recurrente responde al de una época de dificultad de comunicaciones y en la que la atribución de la patria potestad al padre eran reales en la inmensa mayoría de los casos, pero hoy ya no es así, dado el aumento de procesos de separación, nulidad y divorcio, por lo que la importancia de su justificación crece, para lo que se requiere una coordinación adecuada con el Registro Civil.

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó el primero de los motivos discutidos en el recurso y confirmó los otros dos, y solamente el Notario autorizante se alzó en cuanto a estos dos últimos.

Vistos los artículos 316 (redacción anterior a la reforma de 13 de mayo de 1981), 325 y 327 del Código Civil; 2, 24 y 26 de la Ley del Registro Civil de 8 de junio de 1957; 92, 94 y 95 de su Reglamento; 6 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 y 434 del Reglamento para su ejecución (redacción anterior al Decreto de 12 de noviembre de 1982), la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de octubre de 1910 y las resoluciones de este Centro de 8 de julio de 1912, 23 de abril de 1917 y 21 de febrero de 1923;

Considerando que al haber quedado firme el Auto presidencial por no haber apelado el Registrador en lo relativo a la declaración contenida en dicho Auto de estar «mal extendida la nota objeto de recurso, por carecer de claridad, precisión y expresividad que exige el artículo 108 del Reglamento Hipotecario», son dos las cuestiones que plantea este recurso, a saber: a) si para la inscripción de una escritura de compraventa en que uno de los compradores es un menor emancipado, se hace necesario justificar al Registrador que la emancipación conferida al menor por su padre se encuentra ya anotada (según la terminología del entonces vigente artículo 316 del Código Civil) en el Registro Civil o basta la aseveración hecha por el Notario de haber tenido ya lugar dicho cambio de estado civil unido al juicio de capacidad emitido por el fedatario; b) si este presunto defecto atribuible a uno de los compradores impide que sin solicitud especial pueda inscribirse la compra realizada por los otros dos comparecientes de las restantes partes indivisas del local de negocio transmitido.

Considerando que la primera cuestión envuelve a su vez dos problemas relacionados pero distintos entre sí y que conviene examinar por separado, cuales son: a) si el hecho de que en tanto no se inscriba la emancipación en el Registro Civil no produce la misma efectos contra tercero es un obstáculo que impide la inscripción en el Registro de la Propiedad; y b) si el cambio de estado civil originado por la amancipación puede probarse por la propia escritura notarial, al margen de lo que proclame el Registro Civil;

Considerando que el primero de los dos problemas apuntados es el que fue abordado por las sentencia del Tribunal Supremo de 1 de octubre de 1910 y por las resoluciones de este Centro de 23 de abril de 1917 y de 21 de febrero de 1923 y, de acuerdo con la doctrina entonces sentada, es indudable que la falta de inscripción en el Registro Civil no impide la eficacia de la emancipación no inscrita y de los actos consiguientes, tanto entre partes como respecto de terceros, si bien esta eficacia general de la emancipación, aún no inscrita, debe excepcionarse, de acuerdo con lo que disponía el entonces vigente artículo 316 del Código Civil y que hoy se reitera con mayor rigor y precisión técnica en el artículo 318 (confróntese también en supuestos análogos artículos 61, 64, 89 y 21 del Código Civil y 70 de la Ley del Registro Civil), para dejar a salvo de perjuicio a los terceros de buena fe (artículo 7 del Código Civil) que puedan adquirir algún derecho en virtud de actos realizados no por el emancipado, sino por quien sin la emancipación tendría su representación legal;

Considerando que, como el Registro Civil es un Registro del estado y condición civil de la persona y no de cada uno de los actos de gestión realizados sobre los distintos derechos subjetivos (para lo que están los Registros de bienes), es necesario referir el precepto que, según el citado artículo 318, ampara a tercero, al ámbito que, según su ratio, le es propio y que ya ha sido señalado (es decir, la de la inoponibilidad del hecho inscribible no inscrito a fin de mantener la validez del acto mismo del que el tercero derive sus derechos); y, en cambio, es necesario no extender, más allá, el amparo que aquel precepto otorga al tercero hasta el punto de estimar incluso que, además en colisión producida entre los derechos adquiridos por aquel tercero protegido y los adquiridos por otros en virtud de actos realizados regularmente por el emancipado mismo con arreglo a las normas que rigen su nuevo estado civil, siempre hubiera de vencer el tercero que ignoraba la emancipación y de tal modo que, en beneficio de éste, el acto realizado directamente por el emancipado hubiera de considerarse un acto viciado;

Considerando por el contrario, que siendo unos y otros actos —los realizados directamente por el emancipado y los realizados por el representante legal—, suficientes para la adquisición legítima de los derechos —los primeros, por su concordancia con las normas ordinarias y los segundos por una disposición excepcional protectora de terceros—, la posible colisión de los derechos debe resolverse no ya por las normas que rigen la publicidad de la capacidad o de la consiguiente potestad sustitutoria de gestión —que ya han tenido su efecto en el ámbito que le es propio—, sino por las reglas ordinarias que resuelven la colisión de los deerchos, según la respectiva naturaleza real o personal de los mismos y con aplicación, en su caso, de las normas que rigen la publicidad ya no del estado civil, sino de los derechos mismos en los distintos Registros de bienes;

Considerando que el segundo de los problemas indicados es el que principalmente debe ser estudiado a la luz de las normas actuales de la legislación del Registro Civil, que han venido a completar las escasas reglas que nuestro Código dedicaba a esta institución, siendo fundamental tener en cuenta a estos efectos que, conforme al artículo 2 de la vigente Ley del Registro Civil, éste constituye la prueba de los hechos inscritos y si bien en los casos como el presente de la falta de inscripción, se admitirán otros medios de prueba —concretamente aquí la propia escritura pública de emancipación— que es por sí, prueba indudable de la misma, para su admisión es requisito formal indispensable que «previa o simultáneamente se haya instado la inscripción omitida ...»;

Considerando que lo expuesto anteriormente significa que la escritura pública de amancipación no es suficiente prueba hoy del cambio de estado civil que refleja, sino que debe ir acompañada de la justificación de haberse instado ya antes de la presentación en el Registro de la Propiedad, la inscripción omitida en el Registro Civil, lo cual, aparte de por otros medios puede ser acreditado mediante la propia escritura si es que su copia recoge, como es tan frecuente en la práctica notarial, la nota extendida en la matriz relativa al hecho de haber enviado el Notario por sí mismo al Registro Civil el testimonio o copia bastante para la inscripción en este último Registro;

Considerando respecto de la segunda cuestión que, a pesar del carácter unitario que tiene la venta en este caso, el defecto señalado que afecta a uno de los compradores, y no tanto a la prueba en sí de la capacidad, como a un requisito puramente formal, de fácil subsanación, no debe impedir la inscripción de las adquisiciones pro indiviso de los otros dos compradores, si así se hubiese solicitado.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

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

Madrid, 14 de mayo de 1984.—El Director general, Gregorio García Ancos.

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

16076 *RESOLUCION de 2 de julio de 1984, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada don Giovanni Marullo di Stagno y Centurione la rehabilitación en el título de Marqués de Clarafuente, con Grandeza de España.*

Don Giovanni Marullo di Stagno y Centurione ha solicitado la rehabilitación del título de Marqués de Clarafuente, con