

V

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Castellón informó: Que la consideración de la posibilidad de que las sentencias de nulidad, separación o divorcio accedan al Registro de la Propiedad como corolario del contenido de los artículos 90, 91, 95 y 96 del Código Civil, contemplada en la disposición adicional IX de la Ley de 7 de julio de 1981, no ampara las pretensiones de los recurrentes por tener una finalidad distinta. Que para lo pretendido por éstos bastará, caso de conflicto entre ellos, acudir al órgano jurisdiccional para, por los trámites de ejecución de sentencia, instar el otorgamiento de la oportuna escritura y, en su caso, realizarse por el propio Juzgado. Que se entiende debe rechazarse el recurso interpuesto en base igualmente a las sólidas razones expuestas por el señor Registrador de la Propiedad.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Valencia revocó la nota del Registrador, fundándose en los artículos 3.º de la Ley Hipotecaria, 34 de su Reglamento, y 369 y 596 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En que el convenio regulador, en el que los cónyuges acordaron la disolución y liquidación de la Sociedad de gananciales, se integró plenamente en la ejecutoria, en cuanto, según testimonio de ella, expedido por el fedatario judicial, ese convenio regulador obra en los autos, y en la sentencia se aprueba expresamente, incardinándose en la ejecutoria y constituyendo su propia y específica entraña. En que el artículo 3.º antes citado admite la posibilidad de inscribir una ejecutoria y un documento auténtico, y el convenio regulador que sirve de título al dominio o al derecho real o al asiento practicable ha sido expedido por el funcionario competente para darlo; es claro y patente que esa ejecutoria hace fe por sí sola y ninguna razón válida puede oponerse a que proceda su inscripción. Y, por último, en que el propio legislador previó la posibilidad de la inscripción de las sentencias de separación, nulidad y divorcio, autorizando a las partes para que así pudieran instarlo y conseguirlo, expresándolo de forma rotunda y precisa en el párrafo segundo de la disposición adicional novena de la Ley 30/1981, de 7 de julio de 1981.

VII

El señor Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que en la calificación no se ha cuestionado el carácter de documento público de las sentencias o ejecutorias y demás actuaciones judiciales, puesto que todas lo son «in abstracto» o por propia disposición legal. Que tampoco se ha cuestionado el carácter de la fe pública del Juez o Secretario judicial, en cuanto a las actuaciones judiciales que se circunscriban al ámbito judicial. Que la sentencia y, por tanto, su ejecutoria, no es título del dominio ya que, como el propio Presidente de la Audiencia reconoce en el fundamento cuarto, lo que sirve de título de dominio o derecho real o al asiento practicable es el convenio regulador. Que éste es un acuerdo o contrato privado entre los cónyuges y voluntario, como dicho Presidente reconoce en el fundamento tercero, y es necesario darle forma pública para que tenga acceso al Registro de la Propiedad. Que, al tratarse asimismo de un convenio voluntario, se debe entrar en el ámbito de la fe pública notarial y no de la judicial, como reconoce expresa y terminantemente el artículo 2.º del Reglamento Notarial. Que, en consecuencia, ni la sentencia ni su ejecutoria, por muy públicas que sean, son los documentos exigidos formalmente por la Ley para producir la inscripción de la liquidación de la sociedad de gananciales, cuando la misma se origina por voluntad de las partes, ya que, aunque recojan la aprobación judicial del Convenio, la misma tiene un carácter tutelar y no decisorio por ser un control de no lesividad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 1.º de la Ley del Notariado, 3.º de la Ley Hipotecaria, 34 del Reglamento Hipotecario y 2.º del Reglamento Notarial,

1. La única cuestión planteada es si para inscribir un convenio regulador sobre liquidación del régimen económico matrimonial basta el testimonio judicial acreditativo del convenio y de que éste ha sido aprobado por la sentencia que acuerda la separación a petición conjunta de ambos cónyuges, o si se requiere, además, que conste que el convenio ha sido «elevado a escritura pública».

2. Se trata en el presente supuesto de un acuerdo de los cónyuges que acontece dentro de la esfera judicial y es presupuesto necesario de la misma sentencia modificativa del estado de casado; no cabría, pues, replantear cuestiones substantivas relativas al convenio que no implicaran replantear la misma cuestión decidida ya por su sentencia firme; no cabe, por tanto, negar que el documento auténtico expedido por el Secretario judicial acredita-

tivo de la sentencia y del convenio regulador aprobado por la sentencia, es documento auténtico suficiente para acreditar los términos del convenio, con plenitud de efectos (cf. artículo 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial) y, por consiguiente, a efectos también del Registro de la Propiedad (cf. artículos 3.º de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento Hipotecario).

3. El artículo 2.º del Reglamento Notarial, de acuerdo con las mencionadas disposiciones de rango legal y con el artículo 1 de la Ley del Notariado, debe entenderse, en el sentido de no comprender los actos que acontecen y se perfeccionan dentro de la esfera judicial.

Con la conformidad del Consejo Consultivo, está Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y revocar la nota del Registrador.

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

Madrid, 25 de febrero de 1988.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

6222 *RESOLUCION de 25 de febrero de 1988, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Ricardo Isasi Olascoaga, la rehabilitación en el título de Marqués de Barambio.*

Don Ricardo Isasi Olascoaga, ha solicitado la rehabilitación del título de Marqués de Barambio, concedido a don Andrés Isasi Zulueta, en 25 de noviembre de 1872, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.º del Decreto de 4 de junio de 1948, se señala el plazo de tres meses a partir de la publicación de este edicto, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 25 de febrero de 1988.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

6223 *RESOLUCION de 25 de febrero de 1988, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Vicente Bertrán de Lis y Baillo la rehabilitación del título de Marqués del Campo.*

Don Vicente Bertrán de Lis y Baillo ha solicitado la rehabilitación del título de Marqués del Campo, concedido a don Bernardo del Campo y de la Serna, en 17 de agosto de 1786, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.º del Decreto de 4 de junio de 1948, se señala el plazo de tres meses, a partir de la publicación de este edicto, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 25 de febrero de 1988.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

6224 *RESOLUCION de 25 de febrero de 1988, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitado por don Alvaro Camín y Guille, la sucesión en el título de Marqués de Villamediana.*

Don Alvaro Camín y Guille, ha solicitado la sucesión en el título de Marqués de Villamediana, vacante por fallecimiento de su padre don Alvaro Camín y de Lara, lo que se anuncia por el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de este edicto, a los efectos del artículo 6.º del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 25 de febrero de 1988.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

6225 *RESOLUCION de 25 de febrero de 1988, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitado por don Jaime Muntadas-Prim y Burguete, la sucesión en el título de Conde de Reus.*

Don Jaime Muntadas-Prim y Burguete ha solicitado la sucesión en el título de Conde de Reus, vacante por fallecimiento de su abuelo, don Antonio Muntadas-Prim y Salvadó, lo que se anuncia por el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de

este edicto, a los efectos del artículo 6.º del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 25 de febrero de 1988.-El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

6226 *RESOLUCION de 26 de febrero de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Carlos Caballería Gómez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de la misma localidad a inscribir una escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal de un edificio, en virtud de apelación del señor Registrador.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Carlos Caballería Gómez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de la misma localidad a inscribir una escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal de un edificio, en virtud de apelación del señor Registrador.

HECHOS

I

El día 6 de junio de 1986, doña Emilia Suárez Rojas, en nombre y representación de los cónyuges don Antonio Suárez Fresno y doña Manuela Rojas González y doña Coronada Alonso Valverde, en su propio nombre, otorgaron ante el Notario de Madrid don Juan Carlos Caballería Gómez, escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal del edificio situado en la calle de Preciados, número 33, de Madrid, formando 24 nuevas fincas registrales, y rigiéndose por los Estatutos entregados y ratificados por los comparecientes, cuyo artículo 8.º dice: «Los propietarios de cada una de las fincas formadas, quedan expresamente facultados para unir, dividir éstas, bien horizontal o verticalmente, sin necesidad de la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios, así como para asignar a las mismas las cuotas de participación que crean oportunas, siempre que la suma de las divididas o agrupadas sea igual a la de las fincas de que procedan.

En este caso el referido propietario queda facultado, sin necesidad de ulterior consentimiento comunitario, para dar acceso a la nueva finca objeto de la división por el descansillo de la escalera, haciendo el hueco necesario en la pared común que igualará con la entrada de la otra u otras fincas del mismo descansillo, en cuanto a forma, dimensiones, decoración y calidad de los materiales empleados.»

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 4 de los de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «Retirado el precedente documento y habiéndose devuelto el día de ayer, se deniega parcialmente su inscripción en cuanto al artículo 8.º de los Estatutos de Comunidad que en él se contienen y sólo en lo que se refiere a los pisos del edificio pero no a los locales, por observarse el defecto insubsanable de ser contraria dicha norma estatutaria a lo dispuesto en el artículo 8.º, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal y no serle de aplicación por razón de su distinto ámbito objetivo la doctrina contenida en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de agosto de 1981. Madrid, 29 de noviembre de 1986.-El Registrador, Manuel Amorós Guardiola.»

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la validez de la cláusula contenida en el artículo 8.º de los Estatutos que regulan el régimen de Propiedad Horizontal del edificio situado en la calle de Preciados, número 33, de Madrid, no es pacífica en la doctrina ni en la jurisprudencia, pero se observa una clara y progresiva tendencia a su admisión de modo general, no sólo por razones de índole práctica, sino también porque se está llegando a la conclusión de que el artículo 8.º de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 no es tan imperativo como parece a primera vista, siendo, además, posible prestar el consentimiento exigido en el mismo de forma anticipada y fuera del acuerdo de la Junta. Que partiendo de esta base se considera artificial la distinción entre locales y pisos o viviendas, pues la Ley de Propiedad Horizontal los sujeta a una regulación unitaria. Que a efectos de sencillez y claridad, se va a defender la validez general de la cláusula

mencionada, haciendo especial mención a su aplicación en materia de pisos o viviendas, y los argumentos que pueden aducirse para defender la tesis mantenida se pueden agrupar en las siguientes esferas: A) Doctrinal. Entre los primeros comentaristas de la Ley de Propiedad Horizontal se observa una tendencia a su admisión cada vez más amplia y concluyente; bien porque estiman que no es algo que afecte tan vital y entrañablemente a la competencia de la Junta, pudiendo delegar en los mismos interesados, ya que tal posibilidad puede venir ordenada institucional y apriorísticamente en los propios Estatutos en abstracto; bien al comentar la sentencia del Tribunal Supremo de 1976 admite tal posibilidad y cree posible que se asigne a una parte concreta una participación, reservándose el propietario expresamente la facultad de subdividirla por sí solo en varios locales, atribuyendo a cada uno de éstos su cuota de participación, planteándose el problema respecto a las plantas bajas porque es donde mayor relevancia adquiere la cláusula; bien porque no puede decirse que el artículo 8.º de la Ley de Propiedad Horizontal sea rigurosamente imperativo; pero lo cierto es que de forma casi unánime se aceptaba que dicho artículo 8.º no era obstáculo dogmático para la validez de la cláusula citada. La doctrina actual ha evolucionado de forma más liberalizadora y se admite de forma general la cláusula de autorización automática sin reservas y critica la sentencia del Tribunal Supremo antes citada, bien apoyándose entre otros argumentos en el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, bien no sólo admitiéndola sino considerando muy aconsejable prever en los Estatutos o normas de comunidad (con efecto real) esta posible subdivisión, segregación o agrupación; las fórmulas son muchas pero en esencia deben hacer referencia a la posibilidad de modificación sin necesidad del consentimiento de la Junta de Propietarios. Esta reserva se entiende debe constar expresamente en las escrituras de venta de pisos y locales, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 28 de mayo de 1971, así parece exigirlo. Finalmente el Registrador firmante de la nota de calificación ha pasado de una posición negativa en absoluto, según resulta de sus comentarios a la Resolución de la Dirección antes citada, de 7 de abril de 1970, a admitirla sin restricciones respecto de los locales comerciales, según se deduce de su propia calificación registral. B) Legal. Tampoco existen dudas sobre la validez de la cláusula: a) Toda posición negativa sólo puede fundarse en el aspecto pretendidamente imperativo del artículo 8.º de la Ley de Propiedad Horizontal y como han puesto de relieve numerosas sentencias y resoluciones el acuerdo a que se refiere dicho artículo exige la unanimidad de los propietarios, basta que cualquiera de ellos se oponga para que la modificación no pueda realizarse, incluso aunque no haya asistido a la Junta en plazo de treinta días desde que reciba la preceptiva notificación del artículo 16.1 de la Ley citada. En materia de propiedad horizontal los verdaderos acuerdos de la Junta son los que se adoptan por mayoría de los asistentes, ya que en los casos en que exige unanimidad de propietarios, aun de los no asistentes, la Junta opera como transmisora de una proposición a la que los propietarios de pisos o locales deben prestar su consentimiento individualizado, siendo estos acuerdos más bien casos de exigencia de consentimiento individual, cualquiera que sea la forma en que se preste; pues bien, los propietarios al comprar su respectivo piso o local aceptan la cláusula estatutaria, prestando su consentimiento anticipado pero individual a tales modificaciones. Dicho de otra forma, renuncian al derecho de oponerse a la modificación material de los pisos o locales; renuncia que es conforme al artículo 6.º, 2, del Código Civil; b) El artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario, en cuya virtud el propietario puede crear por así permitírsele los Estatutos, nuevos pisos y locales, incluso modificando las cuotas correspondientes a los pisos y locales pertenecientes a distintos propietarios; c) El ya mencionado artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, ya que al dueño, en principio, no hay que ponerle trabas si no perjudica a los otros propietarios. El Tribunal Supremo en las sentencias de 21 de noviembre de 1862 y 29 de mayo de 1872 ha reconocido este sentido; d) El sentido de propiedad individual que tienen «los espacios suficientemente delimitados» en la Ley de Propiedad Horizontal, y con ánimo de interpretar en sus justos términos el artículo 8.º de la citada Ley, hay que destacar que esta Ley se esfuerza por reafirmar el sentido claramente individual que tiene cada propietario de cada piso o local como se señala en su propia exposición de motivos, criterio que sustentan también numerosas sentencias del Tribunal Supremo, entre ellas: De 9 de julio de 1951, 28 de abril de 1966, 2 de abril de 1971 y 5 de mayo de 1986, por lo tanto, a la vista de estas consideraciones, el artículo 8.º debe ser de interpretación restrictiva en cuanto impone un límite a un derecho individual; e) El principio de la autonomía de la voluntad sancionado por el artículo 1.255 del Código Civil y reconocido en numerosas sentencias, así como las de 16 de febrero de 1971 y 5 de mayo de 1986 y también en varias resoluciones. Así en los casos en que el edificio ya está sujeto a unos Estatutos, el vendedor ofrece vender el piso o local sujeto a determinadas condiciones y el comprador acepta comprar con esas condiciones,