

### III. Otras disposiciones

#### CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

**568** *ACUERDO de 18 de diciembre de 1991, del Pleno del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye con carácter exclusivo al Juzgado de Primera Instancia número 65 de los de Madrid el conocimiento de los asuntos contenciosos y de jurisdicción voluntaria relativos a los títulos VIII, IX y X del libro primero del Código Civil.*

El Pleno del Consejo General del Poder Judicial, en su reunión del día 18 de diciembre de 1991, a propuesta de la Junta de Jueces de Primera Instancia de Madrid, previo informe de la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, adoptó el siguiente Acuerdo:

«Atribuir, con carácter exclusivo, al Juzgado de Primera Instancia número 65 de los de Madrid, que llevará el nombre de "Juzgado de Tutelas", el conocimiento de los asuntos contenciosos y de jurisdicción voluntaria relativos a los títulos VIII, IX y X del libro primero del Código Civil, a partir del día 10 de febrero de 1992, fecha de entrada en funcionamiento del expresado Organismo.»

Madrid, 18 de diciembre de 1991.—El Presidente del Consejo General del Poder Judicial.

SALA SANCHEZ

**569** *ACUERDO de 18 de diciembre de 1991, del Pleno del Consejo General del Poder Judicial, por el que se modifica el anterior de fecha 22 de febrero de 1989 sobre atribución de funciones de vigilancia penitenciaria a determinados órganos jurisdiccionales y autoridades judiciales.*

El Pleno del Consejo General del Poder Judicial, en su reunión del día de la fecha, como consecuencia de la entrada en funcionamiento del pasado día 1 de diciembre del Juzgado de Vigilancia Penitenciaria número 1 de Castilla-La Mancha, con sede en Ciudad Real, determinada por Orden del Ministerio de Justicia de 25 de septiembre de 1991, dictada en desarrollo del Real Decreto 653/1991, de 22 de abril, ha acordado modificar su anterior acuerdo de 22 de febrero de 1989 («Boletín Oficial del Estado» de 9 de marzo) sobre atribución de funciones de vigilancia penitenciaria a determinados órganos jurisdiccionales y autoridades judiciales, en el sentido de suprimir los dos primeros párrafos del apartado relativo a Castilla-La Mancha, sustituyéndolos por otro del tenor siguiente: «A un Magistrado de la Audiencia Provincial de Cuenca, con jurisdicción en esta provincia.»

Madrid, 18 de diciembre de 1991.—El Presidente del Consejo General del Poder Judicial.

SALA SANCHEZ

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**570** *RESOLUCION de 12 de noviembre de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don José Ramón Gayoso Rey, en nombre de «Samde, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Colmenar Viejo a inscribir una escritura de segregación de finca y compraventa con pacto de retracto.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don José Ramón Gayoso Rey, en nombre de «Samde, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad

número 1 de Colmenar Viejo a inscribir una escritura de segregación de finca y compraventa con pacto de retracto.

#### HECHOS

##### I

El día 4 de diciembre de 1980, la «Sociedad Valencia-Madrid, Sociedad Anónima» mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, don Rafael Ruiz-Jarabo Baquero, ampliada por otra del mismo Notario de fecha 2 de febrero de 1981, otorgó escritura de segregación de una parcela de terreno en término municipal de Colmenar Viejo, que vende con pacto de retracto a la Sociedad mercantil «Samde, Sociedad Anónima». En las citadas escrituras se describe la finca matriz con relación a la que se efectuó la segregación, y además también se hace constar el régimen urbanístico de ordenaciones de volúmenes de dicha parcela para la construcción de varios bloques de viviendas y locales comerciales, según proyectos elaborados y visados por el Colegio de Arquitectos de Madrid, e igualmente se hace constar que en la fecha de las aludidas segregación y transmisión se encontraban construidos los bloques de viviendas denominados D-1, D-2, D-3 y D-4, así como los C-4 y C-5, que no resultaban afectados para nada por tal instrumento de segregación, al quedar situados dentro de la finca matriz, afirmándose que la Sociedad exponente tiene en tramitación la oportuna autorización municipal para llevar a cabo la segregación formalizada en escritura. Y en los otorgamientos segundo y sexto de la escritura de 4 de diciembre de 1980 se establece: Segunda. El precio de esta venta es el de 19.098.868 pesetas; que el señor Ramajos Tobaruela afirma que su representada las tiene recibidas antes de este acto de la Sociedad compradora, a cuyo favor otorga carta de pago. Sexta. Condición esencial de este contrato. Se pacta expresamente entre las partes que la Sociedad vendedora «Valencia-Madrid, Sociedad Anónima» (VAMA, podrá retrotraer la finca objeto de la transmisión en la presente escritura si antes del día 3 de diciembre de 1982 satisface a la Sociedad compradora el precio satisfecho por ésta y determinado en la cláusula segunda de la presente escritura, incrementado con los gastos pagados por «Samde, Sociedad Anónima», por virtud de la presente transmisión.

##### II

Presentadas las anteriores escrituras en el Registro de la Propiedad número 1 de Colmenar Viejo, fueron calificadas con la siguiente nota: No inscrito este documento —escritura de 4 de diciembre de 1980 y aclaratoria de 2 de febrero de 1981— por los siguientes defectos: 1.º Al haberse inscrito, sobre la finca matriz, seis bloques de pisos en régimen de Propiedad Horizontal sin que se haya hecho ninguna determinación de los elementos comunes de cada bloque, la inscripción del documento presentado significaría reconocer por vía unilateral —es decir, sin contar con los titulares de los pisos y locales integrados en cada bloque, que son diferentes personas— al excluir, el terreno objeto de la segregación y compraventa, de dichos elementos comunes. Es preciso, pues el consentimiento de los titulares de los pisos y locales de los seis bloques para la determinación de la superficie —si es que la hay— no afectada a la zona común de los bloques. Este defecto es insubsanable. 2.º No acompañarse la licencia para la segregación efectuada. 3.º No acreditarse el carácter de Secretario del Consejo de Administración de «Vama, Sociedad Anónima», certificante, como tal, del acuerdo del Consejo que faculta, al representante de la Sociedad. Aparte la obligatoriedad de inscripción en el Registro Mercantil de los cargos de Secretario y de Presidente del Consejo de esta Sociedad, impuesta por el artículo 86.5 del Reglamento del Registro Mercantil, en cuanto Administradores. Contra esta calificación, puede interponerse recurso gubernativo, dentro del plazo de cuatro meses desde hoy, ante el Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid y, frente al auto que éste dicte, cabe apelar a la Dirección General de los Registros. Colmenar Viejo, 8 de mayo de 1989.—El Registrador.—Firma ilegible, Angel Badía Salillas.

##### III

El Procurador de los Tribunales, don José Ramón Gayoso Rey, en representación de «Samde, Sociedad Anónima» interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en cuanto al defecto segundo se acompaña fotocopia legitimada de la sesión de la Comisión Municipal de Gobierno del día 10 de febrero de 1988 en la que se

acuerda conceder la licencia de segregación solicitada, que tiene lugar después de haber sido modificado el Plan de Ordenación Urbanística de la zona. Que en cuanto al primer defecto, los seis bloques de pisos en régimen de Propiedad Horizontal, inscritos sobre la finca matriz no resultan afectados para nada por la segregación y transmisión efectuada, puesto que quedan dentro del resto de la finca matriz, como así se hizo constar en el Expositivo II de la escritura de aclaración de 2 de febrero de 1981. Por lo tanto, de prevalecer el criterio del Registrador se atentaría contra el principio de libertad de estipulación, que establece el artículo 1.255 del Código Civil y, además, todo adquirente de un piso sabía que compraba exactamente de forma exclusiva el piso descrito en la correspondiente división horizontal relativa a un bloque perfectamente ubicado en el Plan de Ordenación aprobado por la Comisión de Área Metropolitana de Madrid con fecha 10 de enero de 1969 y 9 de abril de 1971, y tales adquirentes no resultan afectados por la segregación efectuada, ya que adquirieron el dominio de un objeto concreto, determinado y descrito como cuerpo cierto. Que en cuanto al tercer defecto se considera subsanable; y puesto que se resume todos los cargos, mientras no se demuestre lo contrario, han sido previamente nombrados y están en el libre ejercicio a las facultades inherentes a los mismos; y por tanto está vigente la representación de la Sociedad vendedora y el Registrador en vez de denegar la inscripción de cargos debió solicitar la acreditación que como fundamentos de derecho hay que señalar. 1.º Cada bloque de viviendas edificado sobre la finca matriz tiene su origen en el Plan Parcial de Ordenación con ubicación y emplazamiento claro y preciso e independiente de los que en el futuro se edifiquen sobre el resto del terreno segregado; por tanto, no es necesario que los adquirentes de viviendas, que forman los bloques edificados antes del mes de diciembre de 1980, tengan que manifestar su conformidad y, más aún, cuando están ubicados y emplazados, exclusivamente, en la parte de la finca matriz, y cada uno de ellos ocupa también una superficie de suelo exactamente determinada, puesto que de prevalecer el criterio denegatorio del señor Registrador tampoco se tenían que haber practicado las inscripciones registrales sucesivas y posteriores a la inscripción del primero de tales bloques. 2.º La descripción de los linderos de la finca segregada no puede ser más clara y diáfana y concuerda con la certificación municipal sobre la aprobación de la segregación solicitada por la Sociedad «Samde, Sociedad Anónima». 3.º En cuanto a la autorización municipal de segregación estaba solicitada antes de producirse ésta, como así se hace constar en la escritura, y fue concedida con carácter definitivo el día 10 de febrero de 1988. 4.º La solución a la cuestión planteada, con la negativa de la inscripción registral pretendida por la Sociedad recurrente debe armonizar los siguientes criterios: a) Los marcos registrales deben ser flexibles; y b) la autonomía de la voluntad debe respetar las normas fundamentales que estructuran el régimen inmobiliario de una promoción urbanística, y 5.º El derecho de propiedad de un terreno comprende, en principio, todas las facultades posibles sobre el volumen delimitado por la proyección vertical, horizontal y de superficie, según los artículos 348 y 350 del Código Civil, y esta propiedad es compatible con las modificaciones que implican las fases de ejecución de un plan urbanístico.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que se señala como precedente el auto dictado por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid el día 27 de enero de 1988. 1.º Que en cuanto al defecto primero de la nota de la calificación se trata de una determinación por vía unilateral de la zona común de los pisos y locales, lo que no se puede admitir. 2.º En lo referente al segundo defecto, examinados los documentos no aportados en el momento de calificar no acreditan la licencia para la segregación efectuada, pues en la certificación de 11 de febrero de 1988, no se describe ni la finca matriz, ni la finca segregada, y aun menos sirve la certificación de 1 de marzo de 1982 y el plano que no tiene carácter oficial y 3.º Con referencia al tercer defecto, lo que es evidente es que han de acreditarse los nombramientos de cargos y lo que no cabe acreditar es el no haber ocurrido algo.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en que la inscripción que pretende «Samde, Sociedad Anónima» de una parcela segregada del terreno único desconoce que esta parcela forma parte integrante de otras fincas inmatriculadas a favor de terceros, cuyos derechos inscritos no pueden ser desconocidos sin su consentimiento o sin la oportuna resolución judicial, así se desprende de lo dispuesto en los artículos 16.1 y 3.º D), de la Ley de Propiedad Horizontal. En definitiva la inscripción se deniega por imperativo del principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y confirma la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado de la Resolución de 23 de mayo de 1986.

## VI

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que la segregación y compra del terreno se

materializó correcta y legalmente. Que la parte vendedora «Vama, Sociedad Anónima» tenía la titularidad dominical y registral de todo el terreno para poder segregarlo sin la concurrencia de los adquirentes de viviendas y podría también transmitir lo segregado, respetando, como lo hizo, los derechos de éstos cumpliéndose lo establecido en el artículo 1.462 del Código Civil. Por consiguiente, es procedente la inscripción registral y no debe ser obstaculizada por la oposición que a la misma pueden hacer los adquirentes de viviendas, pues también la podían haber hecho cuando se inscribió la declaración de obra nueva y división horizontal.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 350, 353, 358, 396-1.º, 397 del Código Civil; 1, 17 y 40 de la Ley Hipotecaria, 11 y 16.1.º de la Ley de Propiedad Horizontal.

1. Cuando sobre una porción de terreno individualizada como finca independiente se construye un edificio, éste pasará a formar parte integrante de dicha finca (vid artículos 350, 353 y 358 del Código Civil), que seguirá conservando su unidad e individualidad jurídica -si bien modificada en su composición- y, consiguientemente, cuando ese edificio (en vigor, el todo formado por el suelo y la construcción) se constituye en régimen de propiedad horizontal, todo el terreno -y no sólo la parte ocupada básicamente por el edificio- se convierte en elemento común sobre el que recaerá el derecho de copropiedad inherente a la propiedad separada sobre cada uno de los diferentes pisos o locales (vid artículo 396-1.º del Código Civil); de modo que en lo sucesivo, no podrá segregarse ninguna porción del mismo no edificada sin el acuerdo unánime de todos los propietarios de los pisos o locales en que se ha dividido el edificio construido, adoptado en la forma pertinente (vid artículos 397 del Código Civil, 11 y 16-1.º de la Ley de Propiedad Horizontal).

2. En consecuencia debe confirmarse el primero de los defectos invocados por el Registrador en la nota de calificación, toda vez que el terreno del que se pretende segregar una porción, forma una sola finca registral sobre la cual se han construido varios bloques constituidos en régimen de propiedad horizontal, y la segregación -y posterior venta- que ahora se pretende inscribir es otorgada unilateralmente por quien aparecía como titular de aquella antes de constituirse los regímenes de propiedad horizontal sobre aquellos bloques e inscribirse a favor de terceros los pisos y locales resultantes; sin que quepa estimar, tampoco, la alegación del recurrente en el sentido de que cuando verificó la segregación y venta cuestionadas ostentaba la completa titularidad del terreno, pues aun cuando ello fuera realmente así -lo que en el expediente no consta-, al no haber sido inscritos oportunamente aquellos actos, no podrán serlo ahora por haberse anticipado en la inscripción esos otros títulos incompatibles que son las ventas de pisos o locales en régimen de propiedad horizontal (vid artículo 17 de la Ley Hipotecaria), cuyos respectivos asientos están bajo la salvaguardia judicial (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y no pueden ser rectificadas sin el consentimiento de sus titulares o sin la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo directamente entablado contra ellos (vid artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

3. Confirmando este primer defecto de la nota resulta innecesario ya entrar en el examen de los demás impugnados en el escrito de interposición, a los que, por otra parte, no se hace referencia en el recurso de apelación contra el auto presidencial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto confirmando el auto apelado.

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

Madrid, 12 de noviembre de 1991.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

## 571

RESOLUCION de 15 de noviembre de 1991 en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Antonio Beaus Codes, contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid a inscribir una escritura de constitución de Sociedad Anónima.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Antonio Beaus Codes, contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid, a inscribir una escritura de constitución de Sociedad Anónima.

## HECHOS

## I

El día 20 de junio de 1990, el Notario de Valencia don Antonio Beaus Codes, autorizó la escritura de constitución de la Sociedad