

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES

12122 RESOLUCION de 30 de abril de 1996, de la Dirección General de Relaciones Culturales y Científicas, por la que se modifica la Resolución de 28 de julio de 1995, en la que se publica la relación de subvenciones concedidas según convocatoria de 16 de enero de 1995.

Esta Dirección General tiene a bien modificar la Resolución de 28 de julio de 1995, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 197, de 18 de agosto, conforme a los siguientes términos:

En la página 25721, en el apartado Artes Plásticas, el número 2, donde dice: «Estampa. Salón Internacional de Grabado y Ediciones de Arte Contemporáneo. Para actividades en la edición de 1995 del Salón Internacional del Grabado Contemporáneo. A favor de Estampa, 980.000 pesetas», debe decir: «Estampa. Para actividades en la edición de 1995 del Salón Internacional del Grabado Contemporáneo. A favor de la Fundación Actilibre, 980.000 pesetas».

Madrid, 30 de abril de 1996.—El Director general, Delfín Colomé Pujol.

MINISTERIO DE JUSTICIA E INTERIOR

12123 RESOLUCION de 26 de abril de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Murcia don Antonio Yago Ortega, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, número 4, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Murcia, don Antonio Yago Ortega, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, número 4, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 16 de octubre de 1985, mediante escritura autorizada por el Notario de Murcia, Don José Baños Gironés, complementada por otra de 16 de diciembre del mismo año, la compañía mercantil «Ibérica de Promociones y Contratas, Sociedad Anónima», declaró la obra nueva y dividió horizontalmente un edificio sito en Murcia, partido de Santiago y Zaráiche, calle Moncayo, sin número, describiéndose entre sus elementos privativos un semisótano (elemento número uno) destinado a plazas de aparcamiento,

mencionándose que alberga 25 plazas de aparcamiento, numeradas del 1 al 25, inclusive, quedando inscrito como una sola finca registral bajo el número uno de división horizontal y con una sola descripción comprensiva de la totalidad de su superficie y de sus linderos generales, sin que se formase con las plazas de aparcamiento fincas independientes.

Posteriormente, el día 17 de diciembre de 1987, mediante escritura de subsanación otorgada ante el Notario de Murcia, Don Antonio Yago Ortega, la sociedad citada anteriormente rectificó la mención del número de plazas de aparcamiento, haciendo constar que el número de plazas en que el garaje se dividía era de 28, numeradas del 1 al 28, sin que esta escritura haya tenido acceso al Registro de la Propiedad.

El día 24 de marzo de 1988, mediante escritura otorgada por el Notario antes referido, la mercantil «Ibérica de Promociones y Contratas, Sociedad Anónima» vendió a doña Emilia Fernández Martín, separada judicialmente, una cuota indivisa consistente en una veintiochava parte indivisa del sótano del edificio (haciéndose constar que eran 28 el número de plazas del local-garaje, conforme a la escritura de rectificación reseñada anteriormente), estipulándose que dicha participación indivisa daría derecho a la compradora a utilizar con carácter exclusivo la zona marcada en el plano de distribución con el número 5.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia número 4, junto con una instancia privada de 18 de octubre de 1994, con firma legitimada suscrita por la compradora en la que desistía de cualquier referencia que en la citada escritura de compraventa pueda hacer a derechos de uso exclusivo en que se concreta la cuota indivisa adquirida sobre la finca, fue calificada con la siguiente nota: «Habiéndose aportado instancia suscrita el 8 de octubre de 1994 por doña Emilia Fernández Martín, cumplido el artículo 429 del Reglamento Hipotecario, no puede practicarse la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos: 1) La participación de finca vendida está inscrita a favor de tercera persona (artículo 20 de la Ley Hipotecaria); 2) para la inscripción sería necesario, además, la modificación de la declaración de obra nueva y de constitución del régimen de propiedad horizontal, ya que la venta de una veintiochava parte indivisa de la finca contradice: A) la descripción contenida en la inscripción 1.ª de la finca 14.041, que comprende 25 plazas de garaje numeradas del 1 al 25, sin que sea suficiente para modificar tal descripción la referencia que se hace en el precedente documento a 28 plazas de garaje. B) Los Estatutos de la Comunidad, contenidos en la inscripción 2.ª de la finca matriz, registral 13.701, y que transcribe el documento presentado. Y C) la transmisión e inscripción, de conformidad con el artículo 68 del Reglamento Hipotecario, de diez veinticincoavas partes indivisas de la finca con derecho a utilizar en exclusiva las plazas de garaje números 6, 3, 5, 8, 10, 15, 16, 17, 19 y 21; habiéndose sido objeto de una anotación de demanda otra veinticincoava parte indivisa de la finca, concretada en la plaza de garaje número 14. La modificación pretendida requiere la unanimidad de todos los propietarios del edificio o la correspondiente resolución judicial [artículos 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y 40, d), de la Ley Hipotecaria] sin que sea suficiente la renuncia a los derechos de uso exclusivo en que se concreta la cuota vendida (artículo 6-2 del Código Civil); 3) no se acredita el estado civil de la compradora. Siendo insubsanables los defectos señalados en primer y segundo lugar se deniega la inscripción solicitada. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses, a contar desde esta fecha, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, de conformidad con los artículos 19 de la Ley Hipotecaria y 111 y siguientes de su Reglamento. Murcia, 24 de octubre de 1994.—La Registradora, María Angeles Cuevas de Aldasoro.»

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra los defectos 1 y 2 de la anterior calificación, y alegó: Que el documento presentado es válido y plenamente eficaz y que la nota no le atribuye ningún defecto intrínseco insubsanable, reconociendo implícitamente su validez. Que supuesta la plena validez sustantiva del negocio de compraventa contenido en la escritura calificada, el único obstáculo que podría impedir su acceso al Registro sería la falta de tracto o de previa inscripción en sentido amplio. Que no hay en absoluto tal falta, pues «Ibérica de Promociones y Contratas, Sociedad Anónima», tiene inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad una participación indivisa superior al 40 por 100 del pleno dominio del sótano y puede disponer de la misma por veinticincoavos partes, por puntos porcentuales, por veintiochavas partes, por séptimas partes o por fracciones sencillas o porcentajes que tenga por conveniente. Que la nota de calificación carece de suficientes argumentos jurídicos. a) El primer argumento es incongruente con la solicitud de inscripción que se dirige al Registrador al presentarle la escritura que se explicita y completa con la instancia acompañatoria de la escritura. En efecto, al Registrador no se le pide que modifique la descripción del sótano número uno; b) El segundo argumento de la calificación, los estatutos de la comunidad excluyen el derecho de retracto de comuneros, pero no contienen ninguna prohibición semejante a la que parece aludir la nota, es decir no prohíben la venta del sótano por fracciones distintas de una veinticincoava parte; c) En lo referente al tercer argumento, hay que señalar que si la compradora ha adquirido en escritura pública válida y eficaz una cuota indivisa de finca de quien ostenta titularidad suficiente sobre la finca, tiene derecho estricto a que dicha compra se inscriba en el Registro de la Propiedad. Cuando se agote la titularidad de la sociedad vendedora procederá denegar la inscripción por falta de tracto. Que si las cuotas indivisas o alguna de ellas no indican exactamente en que plaza de aparcamiento se concreta la cuota indivisa adquirida e inscrita, ya lo decidirán los coparticipes o, en su defecto, el Juez, pero todo ello no puede constituir obstáculo jurídicamente apreciable a la inscripción de la escritura. Que dada la insuficiencia legal y jurídica de los argumentos que obstan a la inscripción, la falta de la misma supondría en virtud de los embargos y ejecuciones que se tramitan contra la sociedad vendedora, la anulación efectiva de la compraventa calificada, lo que iría no sólo contra elementales principios de Justicia, sino contra el criterio legal y jurisprudencial del «favor negotii», recogido en el artículo 1.284 del Código Civil. Que es de destacar las Resoluciones de 3 de junio de 1992, y todas aquellas, que por ser numerosas no se citan, que establecen un criterio favorable a la inscripción de los documentos siempre que no se siga ni pueda seguirse perjuicio para tercero, como ocurren en el caso que se discute.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: I. Que la escritura autorizada el día 17 de diciembre de 1987, por la que «Ibérica de Promociones y Contratas, Sociedad Anónima» modifica la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal, no se ha tenido a la vista a la hora de redactar la nota de calificación recurrida, por no haber sido aportada ni alegada en el documento calificado. Que, aparte del hecho de estar vendido la totalidad del edificio, la escritura adolece de una grave incoherencia, ya que se modifica la descripción del elemento uno, pero no los estatutos de la comunidad. II. Que en el garaje en planta semisótano, finca registral 14.041, se practicaron dos anotaciones de embargo, actualmente canceladas. Igualmente se ha practicado una anotación de demanda sobre la veinticincoava parte indivisa, plaza 14, instando la eficacia de un contrato privado. Que habiéndose configurado la comunidad sobre el garaje como una comunidad funcional, constan separadas dos participaciones de una veinticincoava parte indivisa, plazas 6 y 3, fincas registrales 14041-1 y 14041-2, habiendo seguido los propietarios, para obtener la inscripción, sendos procedimientos judiciales contra la sociedad vendedora. Que de ello resulta que los adquirentes de plazas de garaje que han acudido a los Tribunales de Justicia han obtenido o están en vías de obtener la satisfacción de su pretensión de inscribir su derecho en el Registro. III. Que mediante la escritura autorizada el 24 de marzo de 1988 se vendió una veintiochava parte indivisa del garaje, con derecho a utilizar en exclusiva el aparcamiento número cinco, sin que en la misma se hiciera referencia a la escritura de modificación horizontal antes mencionada. IV. Que como fundamento de derecho hay que señalar: A) Que se debe seguir atribuyendo el carácter de insubsanable a los defectos de la nota de calificación al no haberse aportado la escritura de subsanación de obra nueva y división horizontal al tiempo de la calificación, ni haberse alegado la existencia en la escritura de compraventa calificada. B) Que en cuanto a los defectos impugnados de la nota de

calificación: 1.º Que hay que tener en cuenta lo establecido en los artículos 5, 13 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, y la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de febrero de 1975. Que si la simple modificación descriptiva entra en contradicción con los estatutos, es claro que se pretende una modificación encubierta de los mismos, que requiere el concurso de todos los propietarios del edificio. Que la inscripción de la venta pretendida estaría dando entrada en el Registro por la puerta falsa a la escritura de 17 de diciembre de 1987, vulnerando el derecho de los propietarios de departamentos del edificio que no la ratificaron en su día y el derecho de todos los actuales propietarios del edificio y del garaje que, disconformes con la misma, tampoco la ratifican ahora. 2.º Que en lo que concierne a la inexactitud de los asientos y rectificación vienen reguladas en los artículos 1, apartado 3.º, 39 y 40 de la Ley Hipotecaria. Que, en consecuencia, además de ser dudoso que se trate de una verdadera inexactitud registral, no puede rectificarse la inscripción por un defecto del título inscrito, sin consentimiento de todos los propietarios del edificio o sin resolución judicial. Tampoco puede admitirse la inscripción de la cuota vendida de una veintiochava parte indivisa, sin rectificación registral alguna, por impedirlo el principio de especialidad y por la falsedad que supondría. 3.º Que la doctrina considera que las comunidades de garaje son una comunidad romana regulada por los artículos 392 y siguientes del Código Civil. Que el artículo 68 del Reglamento Hipotecario prevé la forma de inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión de cuota indivisa de finca destinada a garaje que lleva adscrito el uso de una o unas plazas determinadas. Que la Dirección General de los Registros da carta de naturaleza a la comunidad especial de garaje en las Resoluciones de 18 y 27 de mayo de 1983 y 20 de febrero de 1989. Que las comunidades funcionales aparecen consagradas legislativamente, como la misma propiedad horizontal (artículo 396 del Código Civil) o por la práctica, la doctrina y la jurisprudencia como la multipropiedad (Resolución de 4 de marzo de 1993). Que, en todo caso, lo cierto es que establecido este especial régimen de comunidad sobre una finca no puede variarse el mismo sin acuerdo unánime de todos los comuneros (artículo 397 del Código Civil) y no puede el garaje de un edificio venderse en parte como comunidad funcional y en parte como comunidad romana sin pretender variar el régimen establecido. En este sentido hay que citar la Resolución de 31 de julio de 1987. Que la pretensión del adquirente supone infringir los estatutos, y que la renuncia del derecho de uno supone un perjuicio para terceros (artículo 6.2 del Código Civil) que son los propietarios del edificio que han de concurrir a la modificación de Estatutos y los copropietarios del garaje que han de consentir unánimemente al cambio de régimen de comunidad, estableciendo en lugar de la comunidad funcional prevista, una simple comunidad romana. Que se trata de la simple aplicación de la ley y no de un mero formalismo de práctica registral.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia confirmó la nota de la Registradora fundándose en la eficacia constitutiva del Estatuto y la necesidad del acuerdo unánime de todos los condominios para modificarla y por tanto, en los artículos 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, 397 del Código Civil y 20 y 40 de la Ley Hipotecaria.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, considerando que tanto los argumentos del señor Registrador como los del Auto, parten de errónea idea de que se pretenden rectificar los asientos registrales y los estatutos de una copropiedad, haciendo constar en el Registro que el número de plazas es distinto de que allí consta y esto no es así, únicamente se pretende inscribir una compraventa de cuota de propiedad que figura inscrita en el Registro a favor de la sociedad transmitente, renunciando a la inscripción de un dato o mención (el número de plazas de garaje) en la escritura calificada que no concuerda con los datos del Registro, que se hace mediante la instancia acompañatoria a la escritura que es absolutamente fundamental para la correcta valoración y calificación de los problemas que se plantean en el recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 y 401 del Código Civil, 8 de la Ley Hipotecaria y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, y la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 1995.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso, concurren las siguientes circunstancias:

a) Por escritura de 16 de octubre de 1985, adicionada por otra de 16 de diciembre del mismo año, se constituyó en régimen de propiedad

horizontal un edificio sito en Murcia, partido de Santiago y Zairaiche, con fachadas a las calles de Asturias y de Moncayo, sin número, del cual forma parte como elemento número uno el garaje en la planta semisótano que consta de 25 plazas numeradas del 1 al 25, que constituye la finca registral 14.041.

b) Por escritura de 17 de diciembre de 1987 se modificó la descripción de dicho garaje haciendo constar que el número de plazas en que aquél se dividía era de 28, numeradas del 1 al 28, sin que esta escritura haya tenido acceso al Registro de la Propiedad, ni se tuvo a la vista por el Registrador en el momento de redactar la nota de calificación.

c) Por escritura de 24 de marzo de 1988, en la que se hacía constar que eran 28 el número de plazas del local-garaje, se vendió a una señora que hizo constar que se hallaba separada por Sentencia firme, una veintiochoava parte indivisa de la finca antes expresada estipulando que dicha participación indivisa daría derecho a la parte compradora a utilizar con carácter exclusivo una zona que se halla marcada en el plano de distribución con el número 5.

d) La compradora de la indicada participación indivisa hizo constar en instancia privada con firma legitimada, que desistía de cualquier referencia que en la citada escritura de compraventa pueda hacer a derechos de uso exclusivo en que se concrete la cuota indivisa adquirida sobre dicha finca.

e) Presentada la citada escritura de compra junto con la instancia, cuando aún quedaban inscritas a favor del transmitente suficientes cuotas indivisas del local-garaje para poder practicarse la inscripción, el Registrador deniega ésta por los defectos insubsanables: 1. Estar inscrita la participación vendida a favor de tercera persona. 2. Ser necesaria la previa inscripción de la modificación de la declaración de obra nueva y constitución en propiedad horizontal, ya que la venta de una veintiochoava parte indivisa de la finca contradice la descripción registral contenida en la inscripción primera de la finca 14.041 que comprende 25 plazas de garaje numeradas del 1 al 25, así como los estatutos de la comunidad, y que se han inscrito diez veinticincoavas partes indivisas de la finca con derecho a utilizar en exclusiva las plazas de garaje números 6, 3, 5, 8, 10, 15, 16, 17, 19 y 21, de ellas dos cuotas a favor de dos titulares distintos y de otra veinticincoava parte indivisa concretada en la plaza número 14, y no ser suficiente la renuncia a los derechos de uso exclusivo en que se concreta la cuota vendida. 3. No acreditarse el estado civil de la compradora.

2. Antes de entrar en el fondo de la cuestión, es necesario precisar los defectos que han sido recurridos. El Notario recurrente, tanto en su escrito de interposición del recurso como en el de la apelación, no hace objeto de discusión el defecto señalado con el número 3, referente al margen. Los argumentos del recurrente tendentes a apoyar su solicitud de inscripción de la escritura combaten, sin señalarlos, indistintamente los defectos números 1 y 2. En este sentido hay que señalar que ambos defectos en realidad constituyen uno sólo, ya que el primero sólo gozaría de sustantividad si las cuotas indivisas constituyesen fincas independientes, que es la verdadera cuestión sobre la que hay que decidir en este expediente.

3. Para la resolución del presente recurso debe partirse de la doctrina sentada en la Resolución citada en los vistos, según la cual la fijación de determinadas cuotas indivisas como consecuencia de la pretendida división de un local-garaje que forma parte como finca independiente de una propiedad horizontal, que en el supuesto ahora debatido se fijan en 25 cuotas, no da lugar a que las cuotas indivisas puedan ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios y entre ellos, el de tracto sucesivo; de conformidad con los artículos 396 y 401 del Código Civil, 3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8 de la Ley Hipotecaria, para que pueda hablarse de propiedad separada en un régimen de propiedad horizontal, no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que se precisa, además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concreta esa participación abstracta.

Faltando esa delimitación espacial, las cuotas que se señalen por el propietario único del local carecerán de sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí, por más que a cada una se le asigne un número; la sola cuota indivisa no es más que una medida de participación de cada comunero en la titularidad compartida, y, por tanto, no tiene sentido jurídico distinguir cuotas indivisas en el derecho perteneciente a un solo sujeto ni tampoco cabe, en caso de comunidad, hablar de otra cuota que la global que corresponda a cada titular.

4. En el supuesto debatido ha de estimarse que cuando se pretende el acceso al Registro, el transmitente lo que en realidad ostenta es la titularidad de una porción abstracta de la superficie total del garaje, y lo que se pretende inscribir se refiere a una porción abstracta de esa superficie total, la cual, sumada a las ya transmitidas, no excede de la que correspondía a esa cuota global única que retiene el transmitente, por lo que no hay razón para suspender su despacho por falta de tracto sucesivo. La discrepancia en las numeraciones entre la plaza incluida en la compraventa y las que registralmente corresponden a las pretendidas cuotas indivisas diferenciadas aún retenidas por el transmitente no es argumento suficiente en contra, porque ni en aquella ni en éstas, tales números identifican objetos jurídicos distintos sino meras fracciones puramente ideales de un mismo objeto jurídico. En este caso concreto, además, el comprador ha renunciado a la asignación de una plaza concreta.

5. No modifica lo anterior la existencia de una escritura de subsanación de la descripción del local-garaje ya que no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto los defectos 1 y 2, revocando el Auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 26 de abril de 1996.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia.

12124 RESOLUCION de 29 de abril de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Murcia don Antonio Yago Ortega, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad número 4, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Murcia, don Antonio Yago Ortega, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad número 4, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 16 de octubre de 1985, mediante escritura autorizada por el Notario de Murcia don José Baños Gironés, complementada por otra de 16 de diciembre del mismo año, la compañía mercantil «Ibérica de Promociones y Contratas, Sociedad Anónima», declaró la obra nueva y dividió horizontalmente un edificio sito en Murcia, partido de Santiago y Zairaiche, calle Moncayo, sin número, describiéndose entre sus elementos privativos un semisótano (elemento número uno) destinado a plazas de aparcamiento, mencionándose que alberga 25 plazas de aparcamiento, numeradas del 1 al 25, inclusive, quedando inscrito como una sola finca registral bajo el número uno de división horizontal y con una sola descripción comprensiva de la totalidad de su superficie y de sus linderos generales, sin que se formase con las plazas de aparcamiento fincas independientes.

Posteriormente, el día 17 de diciembre de 1987, mediante escritura de subsanación otorgada ante el Notario de Murcia don Antonio Yago Ortega, la sociedad citada anteriormente rectificó la mención del número de plazas de aparcamiento, haciendo constar que el número de plazas en que el garaje se dividía era de 28, numeradas del 1 al 28, sin que esta escritura haya tenido acceso al Registro de la Propiedad.

El día 11 de enero de 1988, mediante escritura otorgada por el Notario antes referido, la mercantil «Ibérica de Promociones y Contratas, Sociedad Anónima», vendió a don Francisco Valero Martínez, casado, una cuota indivisa consistente en una veintiochoava parte indivisa del sótano del edificio (en la que al describirse el garaje se indicó constaba de 28 plazas numeradas del 1 al 28, conforme a la escritura de rectificación reseñada anteriormente), estipulándose que dicha participación indivisa daría derecho a la compradora a utilizar con carácter exclusivo la zona marcada en el plano de distribución con el número 22.

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia número 4, junto con una instancia privada de 30 de septiembre de 1994, con firma legitimada suscrita por el comprador en la que desistía de cualquier referencia que en la citada escritura de compraventa pueda