

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES

27394 *REAL DECRETO 2519/1996, de 5 de diciembre, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden de Isabel la Católica a la señora Eeva-Kristiina Forsman, embajadora de la República de Finlandia en España.*

Queriendo dar una prueba de Mi Real aprecio a la señora Eeva-Kristiina Forsman, embajadora de la República de Finlandia en España, a propuesta del Ministro de Asuntos Exteriores y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 5 de diciembre de 1996,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden de Isabel la Católica.

Dado en Madrid a 5 de diciembre de 1996.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Asuntos Exteriores,
ABEL MATUTES JUAN

27395 *REAL DECRETO 2520/1996, de 5 de diciembre, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden de Isabel la Católica al señor don Guillermo Marcos Jacovella, embajador de la República Argentina en España.*

Queriendo dar una prueba de Mi Real aprecio al señor don Guillermo Marcos Jacovella, embajador de la República Argentina España, a propuesta del Ministro de Asuntos Exteriores y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 5 de diciembre de 1996,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden de Isabel la Católica.

Dado en Madrid a 5 de diciembre de 1996.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Asuntos Exteriores,
ABEL MATUTES JUAN

27396 *REAL DECRETO 2521/1996, de 5 de diciembre, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil al señor don Ahmed Mahmoud Dahan Director de la Oficina de la Liga de los Estados Árabes en España.*

Queriendo dar una prueba de Mi Real aprecio al señor don Ahmed Mahmoud Dahan, Director de la Oficina de los Estados Árabes en España, a propuesta del Ministro de Asuntos Exteriores y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 5 de diciembre de 1996,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil.

Dado en Madrid a 5 de diciembre de 1996.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Asuntos Exteriores,
ABEL MATUTES JUAN

27397 *REAL DECRETO 2522/1996, de 5 de diciembre, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil al señor Federico di Roberto, ex-embajador de la República Italiana en España.*

Queriendo dar una prueba de Mi Real aprecio al señor Federico di Roberto, ex-embajador de la República Italiana en España, a propuesta

del Ministro de Asuntos Exteriores y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 5 de diciembre de 1996,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil.

Dado en Madrid a 5 de diciembre de 1996.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Asuntos Exteriores,
ABEL MATUTES JUAN

27398 *REAL DECRETO 2523/1996, de 5 de diciembre, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil a don Santiago Valderas Cañestro.*

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en don Santiago Valderas Cañestro, a propuesta del Ministro de Asuntos Exteriores y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 5 de diciembre de 1996,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil.

Dado en Madrid a 5 de diciembre de 1996.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Asuntos Exteriores,
ABEL MATUTES JUAN

MINISTERIO DE JUSTICIA

27399 *REAL DECRETO 2524/1996, de 5 de diciembre, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden de San Raimundo de Peñafort a don Juan Antonio Sagardoy Bengoechea.*

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en don Juan Antonio Sagardoy Bengoechea, a propuesta de la Ministra de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 5 de diciembre de 1996,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden de San Raimundo de Peñafort.

Dado en Madrid a 5 de diciembre de 1996.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Justicia,
MARGARITA MARISCAL DE GANTE Y MIRÓN

27400 *RESOLUCIÓN de 25 de octubre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por los Notarios de Galdácano, don Roberto González Sobrino y don Luis Sobrino González, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santoña a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de los recurrentes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por los Notarios de Galdácano, don Roberto González Sobrino y don Luis Sobrino González, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santoña, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de los recurrentes.

HECHOS

I

El día 3 de agosto de 1993, mediante escritura pública autorizada ante don Luis Sobrino González, que actuaba como sustituto del Notario de Galdácano, don Norberto González Sobrino, los esposos don Lázaro García García y doña Milagros García Revilla, dueños de una vivienda situada en las plantas altas segunda y bajo cubierta (tercera) de un edificio en Régimen de Propiedad Horizontal, que tiene como anejo la plaza de garaje número 15, situada en el sótano del mismo edificio, segregan y venden dicha plaza a los esposos don Modesto Vaquerizo Peñas y doña María Gloria García López. En los Estatutos de la Comunidad de Propietarios del citado edificio, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad de Santoña, figura la siguiente norma: Artículo 5.º. Los que resulten titulares de los departamentos de planta baja y de sótano podrán sin necesidad de consentimiento individual ni conjunto de los demás propietarios... dividir, segregan, agrupar los departamentos mismos, asignando a los resultantes las cuotas de participación correspondientes dentro de los límites de las propias de los departamentos originarios y comunicarlos entre sí o con otros pertenecientes a edificios colindantes... En particular, se hace constar expresamente la facultad por parte de los propietarios de las plazas de garaje, ya sea como fincas independientes o en su carácter de anejo inseparable de las viviendas, para cerrar sin necesidad del consentimiento individual o conjunto de los demás propietarios del conjunto urbanístico, las citadas plazas...». Por otro lado, en la inscripción del edificio se dice que la planta sótano se destina a garaje y las restantes, a viviendas, y que en el folio abierto a cada vivienda se describe cada plaza de garaje como anejo.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Santoña, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la segregación del expositivo II de esta escritura por constituir una modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal y no constar la autorización de la Comunidad para realizarla. No se practica la anotación solicitada del número 9 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria por no haber sido solicitada. Santoña, a 7 de marzo de 1994. Firmado, Emilio Durán de la Colina.»

III

Los Notarios, don Luis Sobrino González y don Norberto González Sobrino, interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegaron: 1.º Que la Ley de Propiedad Horizontal es el régimen legal supletorio, en caso de que los Estatutos no establezcan nada sobre el particular, siendo aplicable lo exigido en el artículo 8, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal. 2.º Que los Estatutos tienen aplicación preferente, estando debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad (artículos 396, párrafo último del Código Civil y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). 3.º Que lo que se hace en el caso objeto de este recurso no es modificar el título constitutivo de la Propiedad Horizontal, sino que como decía la Resolución de 26 de febrero de 1988, se trata de aplicar las reglas contenidas en el título mediante el ejercicio normal de las facultades previstas en la norma estatutaria. Que una lectura de los Estatutos de la comunidad permite descubrir que establecen un específico y determinado régimen jurídico en las segregaciones que se hagan de la planta de sótano y atribuyen una facultad a los propietarios de la misma, con lo que se deroga el régimen legal supletorio del artículo 8 de la Ley de 21 de julio de 1960. Además, la propia norma estatutaria prevé la posibilidad de que las plazas de garaje puedan ser elementos independientes o anejos vinculados a la vivienda; por ello, al segregarse el garaje no se modifica el título constitutivo sino que se cumplen sus previsiones. 4.º Que los Estatutos están inscritos y deben presumirse válidos y eficaces, conforme a los artículos 1, 38 y 40 d) de la Ley Hipotecaria. 5.º Que la interpretación de la norma estatutaria confirma que no se requiere acuerdo de la comunidad. Admitida en principio la validez y eficacia del artículo 5 de los Estatutos, sólo se plantea un problema de interpretación y lo correcto es entender lo que dicen las palabras en su sentido propio, pues se concede una facultad tanto a los titulares del sótano como a los de la planta baja, debido a que en esas plantas están los locales, garajes y trasteros del edificio y no se da dicha facultad a los propietarios de otras plantas porque en ellas hay viviendas que no admiten cómoda división al tener sólo una puerta. Por tanto, la facultad de segregan la tienen tanto los propietarios de la planta baja como los de la de sótano, ese es el sentido propio de la conjunción copulativa «y» contenida en los Estatutos. Los garajes nacen

como anejos en la descripción originaria del título constitutivo, pero en virtud de la norma permisiva del artículo 5 de los Estatutos, nacen con una vocación de poder convertirse, si el propietario lo desea, en finca independiente que se segrega de la vivienda de que era anejo. Que, en conclusión, el propietario de una vivienda que tiene como anejo una plaza de garaje en el sótano, debe ser considerado como propietario y como titular del sótano y, por ello, le será plenamente aplicable la norma contenida en el artículo 5 de los Estatutos. Cualquier otra interpretación sería forzada y absurda. La Ley no distingue entre piso y anejos, sólo distingue entre elementos privativos y comunes. 6.º Que la propia Ley de Propiedad Horizontal confirma la anterior interpretación en el artículo 8, párrafo primero. 7.º Que numerosos argumentos apoyan la conveniencia de inscribir la escritura: a) Legal: Artículos 348 y 396 del Código Civil y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal; b) Doctrinal: La mayor parte de la doctrina actual es partidaria de admitir la validez y eficacia de las cláusulas estatutarias permisivas de la segregación de viviendas, locales o anejos sin necesidad de acuerdo de la Junta. El mismo Registrador las ha inscrito uniéndose a esta corriente doctrinal; c) Lógico: Que es absurdo exigir el acuerdo de la Junta cuando los estatutos establecen normas especiales; d) Práctico: Que no cabe duda de la conveniencia de la eficacia de la norma estatutaria permisiva de la segregación sin acuerdo de la Junta. La interpretación y aplicación de esta norma debe buscar lo que sea más conforme a la función social de la propiedad y con el principio de equidad; e) Jurisprudencial: Que hay que citar las Resoluciones de 7 de abril de 1970, 31 de agosto de 1981 y 26 de febrero de 1988; las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 1968, 7 de febrero de 1976 y 5 de mayo de 1986 y 31 de enero de 1987, y f) Menos daño: Que el caso objeto del presente recurso es análogo o idéntico a otro inscrito en el mismo Registro que cuesta maquinar una justificación razonable que ampare ese trato discriminatorio de casos tan iguales. Que la solución dada por el Registrador acarrearía, además, graves perjuicios a los interesados que confiados en la clara interpretación de las normas estatutarias llevaron a cabo la segregación y compraventa de un garaje del sótano.

IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: 1.º Que no es conforme con la afirmación de la inscripción anterior de una escritura idéntica, pues en caso de que el documento despachado se trataba de un elemento de la división horizontal situado en la planta baja del edificio que tenía como anejo una plaza de garaje en el sótano, dicha desvinculación es posible, mientras que la que se contempla en este recurso es imposible por aplicación de lo dispuesto en el artículo 5 de los Estatutos que rigen esta propiedad horizontal. 2.º Que en cuanto a la interpretación de que la norma estatutaria confirma que no se requiere acuerdo de la comunidad, de ser correcta podría decirse que todos los propietarios de algún elemento integrante de esta propiedad horizontal lo son del sótano y de la planta baja por su participación en los elementos comunes en ello situados. 3.º Que cuando el promotor del edificio lo constituye en régimen de propiedad horizontal está preestablecido un sistema de utilización de los distintos elementos resultantes del mismo que se regirá, en primer lugar, por lo prescrito en los Estatutos. Dicho régimen se inscribe en el Registro de la Propiedad para que lo conozca cualquier persona interesada en ello y si alguien adquiere una vivienda que según dicho régimen, tiene como anejo un garaje en el sótano, no puede argüirse que por la función social de la propiedad se le está causando un perjuicio al no poder desvincular dicho garaje. 4.º Que, por último, hay que citar el último párrafo del artículo 3 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, y el artículo 37.2 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1992.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria confirmó la nota del Registrador, puesto que éste no hizo más que actuar con arreglo a los artículos 8 de la Ley de Propiedad Horizontal y 5 de los Estatutos de la Comunidad, aunque no parezcan muy claras las razones y formalidades de este último precepto.

VI

Los recurrentes apelaron el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadieron: 1.º Que de una lectura atenta de las normas estatutarias y de su contexto se deduce que se admite, como algo normal, que en un futuro las plazas de garaje lo mismo podían ser fincas independientes que anejos de las viviendas: «unas y otras plazas podrán ser

cerradas» (dice el artículo citado). 2.º Que el problema a dilucidar es un problema de interpretación del artículo 5 de los Estatutos, que permite a los titulares de la planta baja y de sótano segregar los departamentos de que son titulares y se considera que las normas deben interpretarse de acuerdo con su espíritu y finalidad, buscando una interpretación lógica y racional de las mismas, y rechazando en cualquier caso cualquier interpretación que conduzca a resultados absurdos como ocurrirá siempre que «no aparezcan muy claras las razones o finalidades de una norma interpretada de una determinada forma»; y 3.º Que el artículo 3 del Código Civil proporciona unos criterios de interpretación que debidamente utilizados apoyan la solución propuesta por los recurrentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 396 del Código Civil, 5, 8, 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, 2 del Real Decreto de 10 de noviembre de 1978 y Resolución de 11 de junio de 1986:

1. En el presente recurso se dilucida la inscribibilidad de una escritura denominada por las partes de segregación y venta por la que los dueños de una vivienda situada en la planta alta segunda y tercera de un edificio en Régimen de Propiedad Horizontal que tiene como anejo una determinada plaza de garaje, segregan y venden como finca independiente dicha plaza habida cuenta de la concurrencia de las siguientes circunstancias: 1.º De los Estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad resulta que los garajes están vinculados a las viviendas y que «los que no resulten titulares de los departamentos de la planta baja y de sótano podrán sin necesidad del consentimiento individual ni conjunto de los demás propietarios... dividir, segregar, agrupar los departamentos mismos, asignando a los resultantes las cuotas de participación correspondientes dentro de los límites de las propias de los departamentos originarios, y comunicarlos entre sí o con otros pertenecientes a edificios colindantes... En particular, se hace constar expresamente la facultad por parte de los propietarios de las plazas de garaje, ya sea como fincas independientes o en su carácter de anejo inseparable de las viviendas, para cerrar sin necesidad del consentimiento individual o conjunto de los demás propietarios del conjunto urbanístico, las citadas plazas...». 2.º La planta sótano se destina a garaje y las restantes (baja, primera, segunda y tercera) a viviendas. 3.º En el folio abierto a cada vivienda se describe cada plaza de garaje como anejo.

2. Se pretende, pues, una división de un elemento privativo mediante la configuración de su anejo como finca independiente, supuesto al que resulta plenamente aplicable el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, sin que de los Estatutos del Régimen de Propiedad Horizontal, pueda deducirse la no necesidad de autorización de la Junta de propietarios, pues, sobre establecerse en aquellos una vinculación de los garajes a las viviendas, cuya alteración supondría una modificación del título constitutivo precisada del acuerdo unánime (vid artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal), claramente se constriñe a los propietarios de los elementos privativos ubicados de las plantas baja y sótano, la facultad de realizar tales divisiones sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, y no procede ahora prejuzgar la justificación de la concreción de tal previsión estatutaria que, ciertamente, no armoniza con el destino a vivienda de todos los elementos privativos en que se divide el edificio en cuestión, cualquiera que sea la planta en que se hallen.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y nota del Registrador.

Madrid, 25 de octubre de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

27401 RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Gonzalo Vázquez Barreno, en nombre de «Imagen y Soportes Editoriales, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Barcelona número VII, a inscribir una escritura de transformación de una sociedad anónima en sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Gonzalo Vázquez Barreno, en nombre de «Imagen y Soportes Editoriales, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Barcelona número VII, a inscribir una escritura de transformación de una sociedad anónima en sociedad de responsabilidad limitada.

HECHOS

I

El 21 de diciembre de 1995, la entidad mercantil «Imagen y Soportes Editoriales, Sociedad Anónima» otorgó ante el Notario de Barcelona, don Carlos Cabades O'Callaghan una escritura de transformación de sociedad anónima en sociedad limitada y de nombramiento de cargo.

II

El 24 de enero de 1996 la anterior escritura fue presentada en el Registro Mercantil de Barcelona donde fue calificada del tenor literal siguiente: «Presentado el documento según el asiento 1893 del diario 655, se deniega su inscripción por observarse el defecto de estar la sociedad disuelta de pleno derecho y cancelados sus asientos, según la nota marginal extendida en la hoja de la sociedad, por aplicación de la disposición transitoria sexta.2 de la Ley de Sociedades Anónimas. Contra la precedente calificación puede interponerse recurso gubernativo, en el plazo de dos meses a contar desde hoy, conforme a los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Barcelona a 1 de febrero de 1996.—El Registrador.—Firmado: José A. Utrera Gómez».

III

Don Gonzalo Vázquez Barreno, en su calidad de Administrador único de la mercantil «Imagen y Soportes Editoriales, Sociedad Anónima», interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación en base a las siguientes alegaciones: 1.º La escritura fue autorizada el 29 de diciembre de 1995, por tanto antes del 31 de diciembre de ese año. 2.º Las escrituras presentadas antes del 31 de diciembre de 1995 que han sido calificadas con defectos por el Registro Mercantil han gozado de un plazo superior para ser subsanadas y es absurdo que tenga un trato de favor una escritura con defectos y no una que no tiene. 3.º El Registrador hace una interpretación rigorista de las normas legales y no tiene en cuenta el principio jurídico de conservación del negocio jurídico.

IV

El Registrador mercantil de Barcelona número VII resolvió el anterior recurso acordando mantener íntegramente la nota de calificación en base a las siguientes consideraciones: La disposición transitoria sexta.2 de la Ley de Sociedades Anónimas sanciona la falta de adecuación a la cifra mínima de capital con la disolución en pleno derecho de la sociedad y la cancelación de los asientos extendidos en la hoja registral de aquella que el Registrador deberá realizar inmediatamente de oficio y sin audiencia de la interesada, lo cual es revelador de que el Registrador deberá atender únicamente a la situación registral de la sociedad el 1 de enero de 1996, independientemente de cual sea su situación extrarregistral y de los acuerdos sociales no inscritos.

V

Don Gonzalo Vázquez Barreno se alzó contra el anterior acuerdo reiterando los argumentos del recurso de reforma.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 4 del Código Civil; 228 del Código de Comercio; 144, 162, 261, 265, 272, 274, 277, 278, 280.a) y disposición transitoria sexta, párrafo 2.º, de la Ley de Sociedades Anónimas; 121.b) y 123 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, 55 y 80 del Reglamento del Registro Mercantil, 108 y 436 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 5 de marzo, 29 y 31 de mayo, 5, 10 y 18 de junio, 24 y 25 de julio y 18 de septiembre de 1996;

1. La cuestión planteada consiste en dilucidar el concreto alcance del mandato normativo constituido en la disposición transitoria sexta, párrafo 2.º de la Ley de Sociedades Anónimas, lo que, dado su contenido sancionador, debe estar presidido por un criterio interpretativo estricto (cfr. artículo 4 del Código Civil).

2. La finalidad de la norma es clara: La desaparición de la sociedad anónima preexistente a la nueva Ley de Sociedades Anónimas que a partir del 31 de diciembre de 1995 no hubiere ampliado su capital por encima del mínimo legal; ahora bien, es obvio que esta desaparición no puede