

MINISTERIO DE JUSTICIA

10987 *ORDEN de 15 de abril de 1980 por la que se acuerda la supresión del Juzgado de Paz de Junta de Oteo (Burgos).*

Ilmo. Sr.: Visto el expediente instruido para la supresión del Juzgado de Paz de Junta de Oteo, como consecuencia de la incorporación de su municipio al de Medina de Pomar (Burgos).

Este Ministerio, de conformidad con la propuesta formulada por la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, y teniendo en cuenta lo establecido en la base primera de la Ley de 19 de julio de 1944, ha acordado la supresión del Juzgado de Paz de Junta de Oteo y su incorporación al de igual clase de Medina de Pomar, el que se hará cargo de la documentación y archivo del Juzgado de Paz suprimido.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.
Madrid, 15 de abril de 1980.—P. D., el Subsecretario, Manuel Marín Arias.

Ilmo. Sr. Director general de Justicia.

10988 *RESOLUCION de 2 de abril de 1980, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario que fue de Ciudad Rodrigo don Federico Maciñeira Teijeiro contra la negativa del Registrador de la Propiedad de la misma ciudad a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario que fue de Ciudad Rodrigo don Federico Maciñeira Teijeiro contra la negativa del Registrador de la Propiedad de la misma ciudad a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, pendiente en este Centro en virtud de apelación del Registrador.

Resultando que por escritura de 5 de marzo de 1977, autorizada por el Notario recurrente, la Sociedad Cooperativa de Viviendas «Santa Marina», de Ciudad Rodrigo, declaró sobre una finca de su propiedad la obra nueva en construcción de un edificio denominado bloque segundo, procedió a la división del mismo en régimen de propiedad horizontal y donó a la diócesis de Ciudad Rodrigo un local denominado finca número uno, del bloque segundo, bajo la condición de abrir en el plazo de dos años, a contar del otorgamiento de la escritura, una capilla para el culto católico, quedando resuelta de pleno derecho la donación en el caso de no cumplirse la condición o en el de permanecer después sin servicio eclesiástico por un plazo superior al año; que el artículo 1.º de los Estatutos insertos en dicha escritura, que fue inscrita, establece que «son elementos comunes de las fincas de este bloque segundo: el suelo, cimentaciones, paredes maestras y medianeras, fachadas, patio, portal...»; y el artículo 5.º, que «serán elementos comunes generales de este bloque segundo y de los otros ocho bloques de viviendas que la Cooperativa tiene en proyecto: el suelo de cada uno de los nueve bloques a partir de las terceras plantas altas, los espacios destinados a calles y los terrenos sobrantes sobre los que en su día se construirán la zona escolar, la zona comercial, la guardería infantil y los jardines cooperativistas. Cada uno de los nueve bloques tendrá una cuota igual sobre estos elementos comunes generales cuya administración regirá una Junta compuesta por los presidentes de las comunidades de propietarios de cada uno de los bloques»; que por escritura de 30 de marzo de 1978, autorizada por el mismo Notario, la Cooperativa citada declaró sobre la misma finca de su propiedad la obra nueva en construcción de otros ocho edificios y, a continuación, procedió a la división, en régimen de propiedad horizontal, de los mismos; que el artículo 4.º de los Estatutos insertos en esta escritura establece como «elementos comunes de las fincas de los respectivos bloques primero, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo y noveno», y como «elementos comunes generales de los nueve bloques de viviendas», los mismos que los señalados en los Estatutos de la escritura de 5 de marzo de 1977;

Resultando que, presentada en el Registro primera copia de la última escritura mencionada, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Presentado el precedente documento el 19 de mayo pasado, y los días 28 del mismo mes y 5 de junio actual sendos certificados expedidos por el Arquitecto don Fernando Bueno Vicente, a los efectos del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, se devuelve al presentarse sin practicar operación registral alguna por mediar los siguientes defectos:

1.º El que supone la situación jurídico-registral de la finca número 9.552, que es la base del mismo, y que en síntesis es la siguiente: Inscrita en toda su extensión de dos hectáreas 65 áreas y 80 centiáreas, según la inscripción primera, a favor de la Sociedad Cooperativa de Viviendas «Santa Marina», de Ciudad Rodrigo, gravada con dos hipotecas para garantizar sendos

créditos concedidos para la construcción de 108 y 32 viviendas de protección oficial, respectivamente, según dos expedientes distintos, de fechas distintas, SA-VS-547/74 y SA-VS-7.002/74, según las inscripciones 2.ª, 3.ª y 4.ª; se ha inscrito sobre la misma, según la inscripción 5.ª, un edificio en régimen de propiedad horizontal, uno de cuyos locales que lo integran se halla inscrito a favor de la Diócesis de Ciudad Rodrigo de la Santa Iglesia Católica, que no interviene en el documento calificado.

2.º Porque los ocho edificios, distintos, habida cuenta que las cuotas de participación de las viviendas que integran cada uno de ellos suman cien, cuya inscripción se pretende, no han sido segregados o divididos en forma expresa para que se cumpla la exigencia del artículo 50 del Reglamento Hipotecario y la del número 4.º del artículo 8 de la Ley Hipotecaria.

3.º Porque el derecho de vuelo a que se refiere el artículo 4.º de los Estatutos no aparece legalmente constituido, ni determinado en su contenido y alcance. Al suponer los defectos apuntados una vulneración al principio de especialidad y exigir su subsanación el otorgamiento de una nueva escritura, la precedente nota es denegatoria; no procede tomar anotación preventiva»;

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación, y en el que indica una serie de circunstancias en relación a la presentación de la escritura en el Registro, así como a la minuta de honorarios correspondiente, que por no afectar al recurso interpuesto no se recogen, pero de las que se da traslado al Servicio competente a los efectos oportunos; que entrando en el fondo del recurso alega que el primer defecto está expresado en forma vaga y oscura, al no señalar la circunstancia concreta que impide la inscripción, contraviniendo así la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la claridad y precisión con que han de extenderse las notas de calificación; que la nota recurrida omite circunstancias, reflejadas en la escritura de 5 de marzo de 1977, que hacen ver claramente la innecesidad del consentimiento de la Diócesis; que la escritura cuya inscripción ahora se suspende es un mero desarrollo o continuación de aquella en cuya virtud adquirió la Diócesis y estaba ya prevista en ella, como lo demuestra el artículo 5.º de los Estatutos de esta última, a cuyo tenor «serán elementos comunes generales de este bloque segundo y de los otros ocho bloques de viviendas que la Cooperativa tiene en proyecto...»; que la inscripción a favor de la Diócesis, practicada por el mismo Registrador que ahora deniega, no es un obstáculo a la que ahora se solicita, sino un apoyo a favor de la misma; que respecto del segundo defecto hay que decir que efectivamente se trata de ocho edificios distintos pero no independientes; que éstos no están segregados ni divididos unos respecto de otros ni tal segregación o división es necesaria pues no son independientes ni están jurídicamente separados; que la nota de calificación basa la supuesta independencia en que las cuotas de cada uno de los edificios suman cien, siendo así que ello sólo significa que las subcomunidades que representan cada uno de aquéllos están bien conjuntadas; que los bloques están articulados y enlazados en dos tipos de comunidades, la particular de cada edificio y la general de todos ellos que enlaza unos con otros y que resulta incompatible con cualquier tipo de división o segregación; que ello se echa de ver en los Estatutos insertos en la escritura de 5 de marzo de 1977 y en la de 30 de marzo de 1978, en los que se determinan los elementos comunes de las fincas de los respectivos bloques y los elementos comunes generales de los nuevos bloques, lo que demuestra la unión existente entre ellos; que la Cooperativa no desea organizar su vida futura a base de fincas independientes, con un entramado de servidumbres recíprocas, sino que adopta para el desarrollo de sus fines cooperativos la unión entre todos los edificios; que ninguno de los artículos citados en la nota de calificación exigen la división o segregación que pretende el Registrador; que, en concreto, el artículo 50 del Reglamento Hipotecario se refiere al modo de practicar las operaciones de segregación y división, pero no dice en qué casos son necesarias esas operaciones, que es justamente la cuestión controvertida; que el artículo 8, número 4, de la Ley Hipotecaria no se refiere para nada a la segregación; que no cabe suponer que el Registrador haya querido referirse, al citar en la nota el artículo 8 de la Ley Hipotecaria, al principio de «folio registral, unidad de finca», aludido por él mismo en el acta de 17 de mayo de 1978, pues, aparte de que este principio tiene excepciones, una de las cuales es la de la propiedad horizontal, no ha sido reiterado en la nota de calificación; que el tercer defecto también está formulado con vaguedad, pues no señala el precepto legal conforme al cual el Registrador considera que no está válidamente constituido el derecho a que alude, ni las determinaciones que cree son precisas en su contenido y alcance; que tanto en los Estatutos de la escritura de 5 de marzo de 1977 como en los de la de 30 de marzo de 1978 se establece, de forma literalmente idéntica, como elemento común de los nueve bloques de viviendas, el vuelo de cada uno de dichos bloques a partir de las terceras plantas altas, y, sin embargo, aquella escritura fue inscrita y ésta no; que si bien el funcionario calificador no está obligado a seguir criterios anteriormente sustentados por él o por sus antecesores respecto de asuntos análogos, en el caso presente se trata del mismo Registrador, respecto de un asunto no análogo, sino idéntico al cuestionado, y que además está indisolublemente unido por tratarse de edificios que son elementos de un todo orgánico; que en el documento calificado no ha habido constitución de ningún