

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

1032

*RESOLUCION de 7 de enero de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Victoriano González Bellido, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 15 de Madrid a inscribir una escritura de subsanación, rectificación y formalización de adjudicación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Victoriano González Bellido contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 15 de Madrid a inscribir una escritura de subsanación, rectificación y formalización de adjudicación.

#### Hechos

##### I

En 1978, ante el Notario de Madrid don José Antonio Somoza Sánchez, actuando por sustitución de su compañero de la capital, señor Martínez Gil, la Empresa Municipal de Transportes de Madrid otorgó una escritura de segregación y obra nueva de diversas fincas y edificaciones. El 10 de julio de 1979, ante el Notario de Madrid, señor Ruiz-Jarabo Baquero se otorgó la escritura de constitución en propiedad horizontal de todos los bloques construidos en las fincas matrices. El 13 de junio de 1989, ante el Notario de la misma capital, don José Manuel Pérez-Jofre Esteban, comparecieron la representación de la Empresa Municipal de Transportes de Madrid (ahora constituida en Sociedad Anónima) y la de las Comunidades de propietarios constituidas en los edificios objeto de las segregaciones y obras nuevas referidas en la escritura otorgada en 1978 para otorgar otra, denominada de subsanación, rectificación y formalización de adjudicación, en el cual, y por lo que a este recurso se refiere, se realizaban determinadas adjudicaciones de los restos de las fincas originarias sobre las que se habían operado las referidas segregaciones como titularidad «ob rem» a cada una de las comunidades en determinada proporción y se atribuía, esto era parte del objeto de la escritura de rectificación, uno de los locales comerciales (local número 14) de uno de los edificios (bloque IV) en parte como elemento común al propio edificio en el que se encontraba situado, y en el resto, que conserva el carácter de privativo dentro de ese edificio como elemento común al resto de Comunidades de propietarios de los restantes edificios.

##### II

Presentada en el Registro de la Propiedad número 15 de Madrid la segunda de las escrituras referidas en el hecho anterior fue calificada por el Registrador, señor Lucini Casales, con nota del siguiente tenor literal: «No se practica operación alguna respecto del documento que procede por adolecer de los siguientes defectos:

A) Respecto de la subsanación y adjudicación a que se refiere la estipulación primera en relación con los expositivos I y II:

1. No se describen en el título los respectivos restos de las tres fincas originarias, registrales números 38.601, 38.603 y 38.605, restos éstos que ahora se «adjudican» por vía de subsanación de errores, como titularidad «ob rem», por cuotas indivisas, a las diecisiete Comunidades que se constituyeron sobre otras tantas parcelas segregadas de las tres citadas fincas originarias. Y dado que en el Registro tan sólo constan las respectivas notas marginales de segregación, sin más datos que las superficies segregadas y las resultantes, con omisión de cualquier referencia a los linderos por donde se hicieron las diecisiete segregaciones (artículo 47-1.º del Reglamento Hipotecario), se hace preciso, en aras del principio de especialidad registral, describir correctamente, esto es, expresando sus actuales linderos, los repetidos restos de las tres fincas originarias. Defecto Subsananable.

(A modo de sugerencia y con objeto de simplificar las múltiples operaciones registrales que comporta la rectificación del Registro en este punto, convendría agrupar previamente los tres restos de dichas fincas haciendo una sola finca discontinua la cual se adjudicaría a las diecisiete Comunidades con arreglo a las cuotas previstas en el título)

2. Dando por supuesto que, efectivamente, se trata de subsanación de un error y no de una transmisión gratuita acordadas con posterioridad entre la Empresa Municipal de Transportes, con anuencia del Ayuntamiento y los representantes de las diecisiete Comunidades de propietarios, se hace preciso aportar datos objetivos sobre el valor de los repetidos restos de las tres fincas matrices, si no a efectos descriptivos (no lo exige el artículo 51-8.º del Reglamento Hipotecario), sí, al menos, a los efectos de la aplicación de los vigentes aranceles registrales, aprobados por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, concretamente de sus números 2.1 en relación con el 2.2.e (rectificación e inscripciones una vez transcurridos tres meses). Ciertamente que este defecto no impide la inscripción (esto es, no es ni subsanable ni insubsanable), pero, al no constar el valor en el título y no haberse practicado comprobación fiscal, resulta obligada la aplicación de la norma general segunda, apartado 2 del anexo II del mencionado arancel.

B) Respecto de la subsanación y adjudicación a que se refieren las estipulaciones segunda y tercera en relación con el expositivo III:

1. Se transforma, también por vía de subsanación de errores, el actual carácter de finca independiente, registral 40.762, atribuido a un local comercial, propiedad privativa de la Empresa Municipal de Transportes, en una figura híbrida, absolutamente anómala, toda vez que una porción indivisa (2,82 por 100) de dicho local se convierte en elemento común del edificio del que forma parte (desafectación a la inversa, esto es, afectación procomunal), mientras que la otra porción indivisa (97,18 por 100) mantiene su carácter privativo y se adjudica, esto es, se transmite por cuotas indivisas a las diecisiete Comunidades de Propietarios, una de ellas, por tanto, la del propio edificio al que pertenece el local. La imposibilidad de ubicar físicamente las cuotas indivisas a los efectos inherentes al uso común o privativo de aquéllas, hace inviable esta extraña figura jurídica. Defecto Insubsananable.

2. El local en cuestión tiene atribuida, como finca registral independiente, una cuota de participación en los elementos comunes del edificio del que forma parte de 4,3156082 por 100. Al convertir en «común» de dicho edificio una porción indivisa del 2,82 por 100 (suponiendo que ello fuera posible, que no lo es, según se dice en el apartado anterior), se olvida, tanto en la certificación municipal como en la propia escritura, la inevitable redistribución de dicha porción indivisa de cuota entre las de todos los locales y pisos del edificio, incluyendo entre ellos, la del propio local en aquella parte indivisa (97,18 por 100) que «conserva» carácter privativo. Defecto Subsananable, pero de irrelevante subsanación dado el carácter insubsananable del defecto precedente.

C) Respecto de ambas subsanaciones: Se ha omitido presentar, como complementarias, las escrituras subsanadas, al objeto de hacer constar al pie de ellas, en su caso, las operaciones que puedan acceder al Registro. Madrid, 14 de febrero de 1992. El Registrador. Firma ilegible.

##### III

D) Victoriano González Bellido, uno de los copropietarios de una de las Comunidades constituidas sobre la finca matriz, interpuso recurso gubernativo contra la calificación anterior, señalando los siguientes argumentos: Que el problema de fijar el lindero segregacional es de la escritura de segregación, que ya está inscrita, no de ésta, que es meramente subsanatoria; que en cuanto a la sugerencia realizada en la nota entre paréntesis, que no resulta fácil dada la falta de disposición de la Empresa Municipal de Transportes para colaborar; que la falta de valoración no es defecto; que las Comunidades Horizontales pueden adquirir bienes comunes (Resolución de 1 de septiembre de 1981); que pueden adquirir bienes comunes situados en otra finca distinta en régimen también ésta de Propiedad Hori-

zonal, como lo demuestra la distinción entre elementos comunes por naturaleza y por «destino» la letra b) del artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, la Resolución de 3 de septiembre de 1982 y la expresión «servidumbre», de la normativa sobre Propiedad Horizontal, que implica necesariamente fincas distintas; que teóricamente no hay duda de que un bloque en Propiedad Horizontal puede tener un local en parte común y en parte privativo; que la Ley de Propiedad Horizontal (artículo 3) contrae la expresión «espacio delimitado» a los elementos privativos, no a los comunes; que no es que se convierta el local 14 del bloque IV en parte privativa y parte común, sino que dicho local, que en cuanto a su bloque sigue siendo privativo, pertenece en comunidad a diecisiete comunidades de propietarios, entre ellas la suya, como elemento común; es decir, que se transmite a todos y a cada uno de los bloques la propiedad indivisa del local como elemento común; que ello responde a la realidad de que el local se destina a reuniones de los copropietarios de todos los bloques; que la redistribución de cuotas, no es preciso realizarla; y que no es necesario acompañar los documentos subsanados, pues la nota registral de subsanación se debe poner en la escritura subsanatoria, pero que, no obstante, se ajustan todas a este recurso.

## IV

El Registrador informó en el siguiente sentido: Que el informe se emite partiendo de la nota, pero depurando de ella las sugerencias insertadas para simplificar la mecánica registral o las exigencias indicadas para poder formular la pertinente minuta arancelaria; que, en consecuencia, los puntos objeto de discusión se reducen al apartado A, párrafo 1 de la nota, y a la totalidad del apartado B de la misma; que, en cuanto a la falta de descripción de restos, que queda claro que no se hizo en las escrituras originarias, que se inscribieron probablemente en aplicación del artículo 47, párrafo primero, inciso primero del Reglamento Hipotecario, que resulta necesariamente deshacer la nebulosa descriptiva existente (máxime ahora que, mediante una simple subsanación de errores, se pretende un cambio de titularidad que podía encubrir una transmisión de dominio gratuita), y que el hecho de que no se exigiera en su momento la descripción de los referidos restos no es óbice para que no pueda hacerse ahora. De otro lado, respecto de la nota B, señaló que el problema planteado es la posibilidad de configurar como elemento común de la comunidad de propietarios de un edificio dividido en régimen de Propiedad Horizontal, no ya la totalidad de un piso o de un local (hecho no discutido, dada la existencia del elemento denominado procomunal), sino una participación indivisa de la propiedad de ese mismo piso o local; que eso resulta imposible dado que del artículo 396 del Código Civil sale que el elemento común en la Propiedad Horizontal siempre tiene connotaciones arquitectónicas; que si, pese a la literalidad de la cláusula de la escritura, la intención de los otorgantes era que las diecisiete Comunidades adquirieran en proporciones desiguales la titularidad del local, entonces la calificación sería de subsanable, debiéndose en la escritura, además de plasmarse la verdadera intención, conforme al artículo 54.1.º del Reglamento Hipotecario precisar «la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente»; y que la necesidad de redistribuir las cuotas procede de la circunstancia de que al «convertir» en común un elemento privativo, se produce un hueco a cubrir por los restantes elementos privativos. Por último, respecto de la aportación o no de las escrituras subsanadas, se afirma la conveniencia, no la necesidad, de su aportación a fin de poner en ellas nota de las operaciones registrales que puedan realizarse.

## V

El Notario autorizante de la escritura subsanatoria, señor Pérez-Jofre Esteban, informó asumiendo las ideas del recurrente, y añadiendo, respecto de la necesidad de describir los restos, que la calificación registral ha de limitarse a lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, asientos del Registro, por lo que ahora interesa, y el Registrador ha de calificar la descripción de la finca conforme a lo que ya consta en el Registro, y ahora no se varía; respecto de la repetida sospecha de que el negocio no es subsanatorio, sino traslativo, es infundada, gratuita y no se corresponde con la realidad. Y en cuanto al defecto señalado en la letra B de la nota, expuso que la figura jurídica pretendida, aunque extraña, no por ello deja de ser legal, al amparo, además del artículo 1.255 del Código Civil; que el elemento común pretendido es un espacio delimitado por sus linderos, pues es un local; y que lo que sucede realmente es que, en cuanto a la cuota correspondiente al bloque IV (2,82 por 100), es elemento común de dicho bloque, y, en cuanto a las restantes cuotas, la propiedad de éstas son elemento común de cada una de las Comunidades, pero, en relación al bloque IV, siguen siendo elemento privativo de él.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó acuerdo revocando la nota del Registrador, respecto del defecto consistente en la falta de descripción de restos, porque, dada la inscripción de la primera escritura descriptiva, no habla, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, necesidad de calificar ese extremo; y, respecto del segundo defecto, al descrito en la letra B de la nota, porque no existe impedimento legal alguno a la pretensión de los interesados, sin que, además, resulte necesario modificar las cuotas de las Comunidades adquirentes.

## VII

El Registrador de la Propiedad formuló recurso de alzada ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, estimando carentes de razonamiento los fundamentos jurídicos del Auto del Presidente, y ratificándose en cuanto expuso en su informe de instancia.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 y 1.255 del Código Civil, 3 a 5 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, 1-III y 38 de la Ley Hipotecaria, 153 del Reglamento Notarial, 47, 54 y 117 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de este Centro Directivo de 15 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981 y 3 de septiembre de 1982:

1. El primero de los defectos abarca, en realidad, dos cuestiones distintas, referidas las dos a la descripción de los inmuebles en relación con el Registro de la Propiedad. Una de ellas consiste en determinar si en una escritura subsanatoria de otra anterior segregacional, inscrita, en la que no se describió el resto, debe describirse éste para que tenga acceso a los libros registrales el acto jurídico subsanado. La otra, relacionada con la anterior pero en sí misma distinta, hace cuestión de la necesidad o no de rectificar en la escritura subsanatoria, para que ésta tenga acceso al Registro, los linderos del resto de la finca matriz, que no fueron modificados en la escritura segregacional y constando, por tanto, el reflejo registral de esta operación solamente por medio de notas marginales al asiento de inscripción de la matriz.

2. El principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral. Ahora bien, la escritura de subsanación no tiene por sí sola sustantividad propia para constituirse en título inscribible, sino que para ello se ha de integrar con la subsanada en virtud de la relación que entre ellas se consigne en el cuerpo documental, por lo que el conjunto de las dos escrituras es el que constituye el título inscribible y el que debe cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación registral para tener acceso al Registro.

Esta realidad posibilita enfocar la cuestión desde otro punto de vista que, sin vulnerar el principio, elimine el rigor de aplicarlo indiscriminadamente a todas las escrituras como en el caso que se examina, en el que el contenido subsanatorio, no es independiente del subsanado, sino que vienen a constituir uno solo con dos soportes documentales diferentes, uno de los cuales ya ha tenido acceso al Registro, circunstancia que se hace constar en el otro, lo que ha permitido que el registrador no muestre la menor duda, en el momento de la calificación, de que la escritura subsanatoria se refería a las mismas fincas que fueron descritas en la escritura subsanada.

3. El conjunto de las dos escrituras es lo que constituye el título inscribible. Pero no hay inconveniente en aceptar que, si el Registrador en el momento de la delicada operación que constituye la calificación y en virtud de lo que resulta de los asientos del Registro y de la sola escritura subsanatoria, llega al convencimiento de que se refieren a la misma finca y tiene ante sí todos los datos necesarios para practicar la inscripción debe practicarla, en virtud de la economía y flexibilidad del sistema, así como del relevante principio de seguridad del tráfico.

4. Por lo que respecta al otro punto de la cuestión, si bien es cierto que una correcta técnica documental pide que en las escrituras se modifiquen los datos descriptivos de los bienes que estuviesen equivocados o que hayan variado por el transcurso del tiempo y que sería deseable el cumplimiento de esta previsión legal, debe tenerse en cuenta que en muchas ocasiones no se da la posibilidad de cumplimiento por ignorancia de los datos necesarios por quien debe proporcionárselos al Notario. Los mismos principios alegados en el párrafo anterior han de llevar a admitir el título no redactado con la perfección deseable cuando, sin perjuicio para nadie, no suscita dudas ni en cuanto a la finca a que se refiere ni en cuanto al derecho al que se concreta, teniendo en cuenta, además,

que la técnica registral que al practicar inscripciones sucesivas se remite a la situación descriptiva inicial no modificada del inmueble, posibilita la operación, aunque, como en este caso, la descripción adolezca de cierta imprecisión, que, por otra parte, no lo será menos para quien aparece como titular registral, que para el nuevo que tiene título para sustituirlo.

5. En relación con el defecto que el Registrador señala con la letra B deben resolverse dos cuestiones: Una, más sustantiva, si en un local situado dentro de un bloque puede tener determinado tipo de participación, como elemento común, la comunidad de propietarios del bloque; otra, más adjetiva, cómo debe expresarse en términos matemáticos esta participación en relación con los regímenes comunitarios concurrentes sobre un local.

6. Por regir en España el sistema de numerus apertus de los derechos reales (cfr. artículos 2-2 Ley Hipotecaria y 7 Reglamento Hipotecario) y en particular, en las figuras comunitarias (cfr. artículo 392.II Código Civil), nada se puede oponer a que determinado local, susceptible de aprovechamiento independiente, se constituye como objeto de propiedad separada dentro del régimen de propiedad horizontal del bloque del que el local es parte, y además pase a ser uno de los objetos sobre el que los titulares o cotitulares de los diecisiete bloques de un complejo urbanístico (entre ellos aquél en que el local se encuentra) tengan, como tales, la consiguiente cotitularidad «ob rem»; lo que equivale a decir que la propiedad (o comunidad) existente sobre cada uno de los bloques tiene como inherente un derecho de comunidad especial sobre esos objetos. Nótese que por sustitución o destino estos objetos pueden prestar una utilidad común a todos los bloques. En la hipótesis descrita el local estará sometido a un doble régimen, de una parte, directamente, al de propiedad horizontal sobre el bloque del que el local forma parte y de otra, analógicamente, al régimen del complejo urbanístico (cfr. Resoluciones de 2 de abril de 1980 y 20 de julio de 1988), sometidos, a su vez, ambos, a las normas que rigen la propiedad horizontal.

7. De los términos de la escritura no parece, sin embargo, que se haya aceptado con nitidez la doctrina anterior, pues si en la estipulación segunda, al adjudicar el local a los diecisiete bloques en virtud de una titularidad «ob rem» y en proporción a cuotas determinadas, se parte de esta idea, a continuación, en la estipulación siguiente, ésta queda desvirtuada al transformar dicho local de elemento privativo que era dentro de su bloque en elemento en parte común y en parte privativo en la proporción, respectivamente, del 2,82 por 100 y del 97,18 por 100 y redistribuyendo el 2,82 por 100 entre el otro local y los demás pisos del bloque, modificando con ello sus cuotas, por lo que se llega a la consecuencia que lo que se pretendía que fuese propiedad separada no es ya un local propiamente dicho, sino solamente una fracción aritmética de él (el 97,18 por 100); siendo así que conforme a los artículos 396 C.c. y 3.º de la Ley de Propiedad Horizontal, lo que es susceptible de propiedad separada son los pisos o locales o partes (materiales) de ellos susceptibles de tener la consideración jurídica de unidad física independiente, es decir «el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente»; las fracciones matemáticas podrán ser medidas de los derechos que concurren en el objeto, pero no son por sí mismas objeto de derechos. Se ha olvidado así, en el caso concreto, que para tener una cuota sobre un objeto éste debe tener entidad propia dentro del régimen en que existe y la configuración del mismo, dentro de la propiedad horizontal, en parte como común y en parte como privativo, volatiliza su existencia como objeto.

8. No se trata de que determinados derechos, a través de concretas configuraciones jurídicas de la que la más típica es la servidumbre real, no puedan ser elementos comunes de un propiedad horizontal, sino que en este caso no está regulada la situación de esa manera. La dificultad de la regulación contenida en la escritura proviene de que partiendo de la existencia de un elemento privativo de un bloque, que tiene en éste una cuota determinada, y que está atribuido en virtud de una titularidad «ob rem» a diecisiete bloques en participaciones indivisas, cada una de las cuales recae sobre el total local, como elemento independiente, la situación resulta trastocada si el objeto pierde su cualidad de elemento privativo y se transforma, en parte, en elemento común. Ha variado el objeto del derecho sobre el que recae la titularidad «ob rem» de los diecisiete locales, que de ser una propiedad separada dentro del régimen de propiedad horizontal de su propio bloque ha perdido esta cualidad pasando a ser un conjunto de cuotas heterogéneas sobre un espacio físico que no puede configurarse como objeto de derecho dentro de la regulación de la propiedad horizontal. Si se admitiese la posición contraria las consecuencias serían que las participaciones que en virtud de la titularidad «ob rem» correspondían inicialmente sobre un elemento privativo se habrían transformado en participación sobre una parte privativa y sobre otra común, y que, además, la parte privativa del local, tendría que tener a su vez

una cuota sobre la parte común del mismo local, con lo que todo el sistema de cuotas, como indica el Registrador, se tendría que haber transformado.

9. Dentro de la actual regulación de la propiedad horizontal la finalidad práctica perseguida podría haberse conseguido tanto configurando el local como propiedad separada conectada a todos los bloques con la titularidad «ob rem», como dándole por entero el carácter de elemento común, no sólo de su bloque, sino general de todos los demás. Pero lo que no es posible es atribuir a un elemento susceptible de aprovechamiento independiente en cuanto a una cuota la cualidad de elemento privativo y en cuanto a otra la de común.

Por tanto esta Dirección General ha acordado:

Primero.—Confirmar el auto apelado en cuanto a los defectos A.1 y 2 de la nota de calificación.

Segundo.—Revocar el auto apelado y confirmar la nota de calificación en cuanto a los defectos B.1 y 2.

Madrid, 7 de enero de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

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

## MINISTERIO DE DEFENSA

**1033** *ORDEN 501/39307/1993, de 27 de diciembre, por la que se convocan los premios «Ejército 1994».*

### NORMAS GENERALES PARA LOS PREMIOS

Con objeto de propiciar la creación artística referida a aspectos de la vida militar y en especial, en el conjunto de las Fuerzas Armadas, del Ejército de Tierra, dispongo:

Artículo 1.

Se convocan los premios «Ejército 1994» de:

Pintura.  
Fotografía.

Artículo 2.

Normas generales de la convocatoria:

Primera.—Para cada uno de los premios convocados se constituirá un Jurado formado por personalidades civiles y militares expertos en la materia correspondiente. En calidad de Presidente de los jurados actuará un Teniente General del Ejército.

Segunda.—La composición de los jurados, una vez fallados los premios, se hará pública en el «Boletín Oficial del Ministerio de Defensa» simultáneamente con el fallo de los mismos.

Tercera.—Las obras, salvo normas específicas al respecto, se remitirán a la Oficina de Comunicación Pública del Cuartel General del Ejército de Tierra, calle Prim, número 10, principal, 28004 Madrid, teléfonos (91) 5.32.75.71 y 5.31.06.29, con la indicación de «Premio Ejército 1994 de ...».

Cuarta.—Para la preparación de las obras a realizar, los interesados en participar en los referidos premios podrán dirigirse a la Oficina de Comunicación Pública del Cuartel General del Ejército de Tierra y a los Cuarteles Generales Regionales para recabar cuanta información precisen.

Quinta.—La participación en los premios supone la aceptación de estas normas generales, así como de las bases de las convocatorias respectivas en todos sus puntos.

Sexta.—Las normas particulares por las que se regirán los premios, sin perjuicio de lo establecido en los puntos anteriores, son las siguientes:

Artículo 3. *Pintura.*

1. Se concederán dos trofeos con sus correspondientes diplomas acreditativos, para la obra que, a juicio del Jurado resulte ganadora y la que siga, en méritos, a la anterior.

2. Podrán concurrir al presente certamen pintores nacionales o extranjeros con obras cuyo asunto esté referido o relacionado con cualesquiera de los múltiples aspectos de la vida militar o figure en el mismo algún elemento propio de ella. Cada participante podrá presentar una sola obra cuya técnica y estilos son libres.

3. Características de las obras: Las obras que concurren tendrán unas medidas no inferiores a 100 x 81 centímetros ni superior a 2 metros, en