

Además, parece también coherente pensar que dicho pacto es perfectamente admisible siempre que no existen titulares de derechos intermedios que puedan resultar perjudicados, porque de otro modo se estaría alterando el sistema de preferencia y prelación de créditos ya establecido. Y si existieran, ¿sería posible el pacto de igualdad de rango consentido o permitido por éstos?

Por último, ¿qué efectos tiene este pacto de simultaneidad con respecto a la ejecución?, ¿ha de aplicarse sin más la solución del 227 RH de considerarse como preferente la carga que sea simultánea a la del actor?, o por el contrario ¿hay que entender que se establece una especie de comunidad de derechos entre los derechos de igual rango, con una forma de ejecución conjunta?

Como se puede ver, existen ciertos interrogantes sobre el pacto de igualdad de rango, por lo que creo que habría sido interesante un análisis un poco más detallado por parte del Centro Directivo. Y aunque comprendo que probablemente exceda del ámbito objetivo del recurso planteado, he considerado conveniente ponerlos de relieve desde este comentario.

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

PROPIEDAD HORIZONTAL. DESAFECTACIÓN DE ELEMENTO COMÚN Y COMPRAVENTA. (RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE JUNIO DE 2003.)

Antecedentes.—Se solicita la inscripción de la modificación del edificio referido como consecuencia de la desafectación como elemento común de la vivienda de la portería, y la posterior venta a persona determinada la citada vivienda, estableciéndose una cláusula de liberación de arrastre de cargas por razón de procedencia en relación con las que actualmente pudieren pesar sobre los elementos privativos del edificio.

Doctrina.—La DGRN establece la no necesidad del consentimiento del acreedor con garantía hipotecaria constituida sobre un piso o local para la enajenación del elemento común previamente desafectado y objetivado jurídicamente, si bien aquella garantía subsistirá sobre éste en cuanto a una cuota equivalente a la que a dicho piso correspondía anteriormente sobre los elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.

COMENTARIO

El régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la inseparabilidad entre el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre la parte privativa, y la participación en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (arts. 3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 396 del Código Civil) no procediendo la enajenación de estos últimos sino juntamente con la parte privativa de la que son anejo inseparable. Así pues, los actos dispositivos sobre el piso o local se extienden necesariamente a los dos elementos que, según se ha señalado, integran el complejo derecho sobre el piso enajenado o gravado.

Es principio básico de nuestro sistema que la división de finca hipotecada no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario, si bien, de no mediar

dicho consentimiento, cada una de las nuevas fincas resultantes responden de la totalidad del crédito garantizado, pudiendo el acreedor pedir la ejecución de cualquiera de ellos o de todos simultáneamente (arts. 122 y 125 de la Ley Hipotecaria).

De las consideraciones anteriores se desprende inequívocamente que cuando una parte de ese derecho complejo en que consiste el dominio del piso o local en régimen de propiedad horizontal, se separa e independiza jurídicamente, seguirá pesando sobre ella los gravámenes recayentes sobre el derecho en el que se integraba anteriormente, y ello es precisamente lo que ocurre en el supuesto debatido, en el que respecto de una parte de los elementos comunes que no es estrictamente necesaria para el adecuado uso y disfrute de los elementos privativos, se acuerda, conjuntamente, su objetivación jurídica (mediante su configuración como un nuevo elemento privativo con su cuota sobre el todo), su desvinculación de la específica afección al servicio o utilidad común que se le había asignado en el título constitutivo, y su enajenación inmediata.

En tal caso, es evidente que la cuota que a cada piso o local preexistente correspondía sobre el todo —cuota que integraba el dominio de dicho piso o local—, se descompone en dos nuevos elementos: La nueva cuota sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes (que sigue siendo anejo inseparable del piso o local) y la cuota proporcional pertinente en el nuevo objeto jurídico antes integrado en ese todo común (ya desligada del dominio del piso), continuando ambas afectas a los gravámenes que pesaban sobre el derecho matriz —el dominio del piso o local— y ello aun cuando se haya acordado que ese nuevo objeto jurídico sea inmediatamente transmitido a tercero; y se verifique efectivamente dicha transmisión (arts. 1876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria).

Ha de señalarse, por último, que *la desafectación*, en cuanto acto modificador del título constitutivo de la propiedad horizontal, es competencia exclusiva de la Junta de Propietarios (arts. 5, 13 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal), quedando restringida la legitimación para asistir a ella a los respectivos propietarios de los elementos privativos (arts. 14 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Por todo ello, ha de concluirse en la no necesidad del consentimiento del acreedor con garantía hipotecaria constituida sobre un piso o local para la enajenación del elemento común previamente desafectado y objetivado jurídicamente, si bien aquella garantía subsistirá sobre éste en cuanto a una cuota equivalente a la que a dicho piso correspondía anteriormente sobre los elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.