

II. Resoluciones de la Dirección General

Por JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ
y LUIS ALFREDO SUÁREZ ARIAS

ES INSCRIBIBLE LA CONVERSION DE UN BIEN PRIVATIVO EN GANANCIAL, REALIZADA EN BASE DE UNA EDIFICACION Y ADJUDICACION POSTERIOR, AL AMPARO DE LA LIBERTAD DE CONTRATACION DEL ARTICULO 1.323 DEL C.C. Y A PESAR DE LO QUE DISPONEN LOS ARTICULOS 1.355 Y 1.359 DEL CODIGO CIVIL (RESOLUCIÓN DE 10 DE MARZO DE 1989. BOE DE 13 DE ABRIL).

Hechos.—I. El día 10 de abril de 1987, ante el Notario de Valladolid, don Jesús Cano Hevia, los cónyuges don Félix Melchor Esteban Velasco y doña Concepción Villullas Maté, junto con otros parientes, otorgaron escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal de un edificio construido en un solar, del que don Félix Melchor es dueño, con carácter privativo, de un tercera parte indivisa. En la estipulación tercera de la citada escritura se estableció: "Los cónyuges don Félix Melchor Esteban Velasco y doña Concepción Villullas Maté pactan, al amparo del artículo 1.355 del Código Civil y del 1.323 del mismo cuerpo legal, que la construcción cuya obra nueva se ha declarado y el conjunto de la finca resultante, incluso por tanto, el solar, en la proporción imputable a la sociedad conyugal formada por ambos, tendrán carácter ganancial de su matrimonio, y, además, a tenor del artículo 93 del Reglamento Hipotecario, solicitan su inscripción con tal carácter."

II. Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Valoria la Buena, fue calificada con la siguiente nota: "Denegando la inscripción de las fincas inventariadas en el apartado II y la número 2 del apartado III a favor de doña Concepción Villullas Maté con carácter ganancial por aparecer el solar inscrito a favor de su esposo don Félix Melchor Esteban Velasco con carácter privativo, de conformidad con el artículo 1.359 del Código Civil, queda inscrito el precedente documento en los tomos, libros, folios e inscripciones que indican los cajetines puestos al margen de las descripciones de las fincas (por el art. 205 de la Ley Hipotecaria las número ...) (sigue una fecha y una antefirma tachadas, y a continuación): Por tanto la finca del apartado II y III dicha se ha inscrito en cuanto a lo que corresponde a don Félix Melchor Esteban, a favor de éste con carácter privativo. Valoria la Buena, 8 de mayo de 1987. El Registrador (firma ilegible), Ricardo Olalla García (está el sello del Registrador de la Propiedad)".

III. El Notario autorizante del documento y doña Concepción Villullas Maté interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegaron: Que la actuación del Registrador no es ajustada a derecho y resulta lesiva para los derechos de los particulares interesados, aparte de poner en entredicho el prestigio y crédito profesional del Notario autorizante. Que contemplada la calificación registral en su aspecto formal y procedimental, hay que señalar que la nota es confusa y contradictoria en su texto, porque resulta que empieza denegando la inscripción solicitada y a continuación practica una inscripción que no ha sido solicitada; es incongruente porque la denegación de la inscripción sólo procede, según el artículo 65 de la Ley Hipotecaria, por falta insubsanable del título, pero inexplicablemente, no atribuye la nota ninguna falta o defecto al título presentado; por la misma razón, adolece de la falta de claridad y precisión exigible en una nota de esta naturaleza (art. 113 del Reglamento Hipotecario); es incompleta y defectuosa, porque al no señalar falta alguna al título omite también indicar, como es preceptivo según el indicado artículo 65 de la Ley Hipotecaria, si la falta en que se supone se apoya la calificación es subsanable o insubsanable; infringe el principio de rogación, fundamental en el ordenamiento de nuestro sistema inmobiliario, porque se practica una inscripción que no ha sido solicitada y ello después de denegar en la misma nota la inscripción solicitada, es decir, en flagrante contradicción con la voluntad declarada de las partes interesadas, y, por último, simultáneamente, infringe también el principio de legalidad, en cuanto que no respeta los límites impuestos por la Ley a la función calificador y sus consecuencias registrales, que han de limitarse a lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (sic), o sea, extender, suspender o denegar la inscripción solicitada, y no a practicar de oficio otra inscripción distinta de la solicitada. Que en lo que atañe a la proyección de los dos principios hipotecarios al caso que nos ocupa, se aclara que no se trata de ninguno de los contadísimos casos de excepción a la actuación rogada del Registrador, y que la inscripción solicitada y su carácter figuran en el propio texto de la escritura que ha causado la nota de calificación. Que las anteriores infracciones que entrañan la citada nota calificadora, por sí solas, serían más que suficientes para instar su revocación. Que se considera más grave la cuestión sustantiva que la nota del Registrador provoca; y es forzoso suplir previamente a cualquier análisis las deficiencias y confusiones de dicha nota, indagando la tesis jurídica de que debe contener, aunque no aparezca clara y expresamente formulada: a) Ha de partirse, para ello, del único punto de apoyo normativo invocado, que es el artículo 1.359 del Código Civil. Con ese único elemento de juicio hay que construir el silogismo jurídico en cuyas premisas se derive la consecuencia unívoca del deber de denegación de la inscripción, en tesis del Registrador. El silogismo no puede ser más que el siguiente: La premisa mayor es el artículo citado, la premisa menor es que tal norma tiene carácter imperativo; luego, la consecuencia es que todo acto o negocio contrario a la misma es, por definición legal, artículo 6 del Código Civil, nulo de pleno derecho y, por tanto, el título en que se formalice adolece de un defecto insubsanable que impide, con carácter definitivo, su inscripción en el Registro de la Propiedad, y b) es necesario efectuar el análisis preciso para determinar si el artículo 1.359 del Código Civil tiene carácter imperativo o es de naturaleza meramente dispositiva. La conjunción de cada uno de los criterios analíticos de obligado uso en la interpretación conduce a un resultado unívoco: La norma de que se trata es de carácter meramente dispositivo; así pues: 1.º Con una interpretación estrictamente gramatical, el vocablo "tendrá" que utiliza el artículo 1.359, no tiene necesariamente, en su proyección sistemática normativa,

fuerza imperativa, sino que puede estimarse como futuro, lo que es congruente con la finalidad de la norma, que es criterio básico para su interpretación; 2.º Con un criterio interpretativo histórico, hay que tener presente que la finalidad inmediata del artículo 1.359, es sustituir la regla del artículo 1.401, 2 anterior, que consagraba el principio de la accesión invertida, por la regla contraria en consonancia con el criterio general del propio Código Civil (art. 358 y concordantes); y cabe indicar que la regla que consagraba el principio de la accesión invertida en la sociedad de gananciales, no resultaba imperativa *per se*, sino por la actuación de otras normas colaterales; 3.º Con un criterio lógico y sistemático, elementos interpretativos que se entrelazan e implican también el teleológico, ha de tenerse presente que el actual artículo 1.359 es congruente con las normas de los artículos 358 y siguientes, que son, según la doctrina, de carácter meramente dispositivo; así pues, si dispositivas son las normas base, dispositiva habrá de ser la específica que aplica aquéllas a especiales supuestos de hecho. Es más, si no fuera por razones de claridad legislativa, al consagrar un principio opuesto al que consagraba el derecho derogado, el artículo 1.359 actual sería innecesario y superfluo; 4.º Y en el entorno sistemático de la norma, que nos obliga a examinar también una interpretación teleológica, se hace inevitable invocar: El artículo 1.355 del Código Civil, precepto que la doctrina estima innecesario, pues la inclusión de un bien de los cónyuges entre los consorciales es algo que se puede hacer siempre por acuerdo de los esposos, una vez que se permite la contratación entre ellos, sin necesidad de precepto que los especifique; los artículos 1.323, 1.324, 1.325 y 1.326 de dicho cuerpo legal; y, por último, el artículo 93 del Reglamento Hipotecario. Que, en definitiva, podrá discutirse acerca de cual es el cauce jurídico más conveniente para que los cónyuges lleguen, en la hipótesis planteada, al resultado por ellos deseado de atribuir carácter ganancial a los bienes adquiridos por accesión en virtud de obra nueva sobre suelo privativo, pero sobre lo que no puede caber ninguna duda es sobre la licitud del pacto que conduzca a tal resultado; por tanto, no es posible negar en nuestro ordenamiento jurídico vigente la licitud de tal resultado deseado por los cónyuges y la validez objetiva de los negocios jurídicos que a él conduzcan. Que la antijurídica nota calificadora y la más antijurídica inscripción practicada podrían lesionar y potencialmente lesionan los derechos de la esposa.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que en virtud de lo establecido en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, se entiende que no existen en la nota de calificación infracciones formales, ya que en ella se da perfecta cuenta de las razones que se han tenido para rechazar una estipulación, sin que los preceptos legales y reglamentarios que invocan los recurrentes, impongan al Registrador la utilización de la expresión defecto insubsanable, como resulta de lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley Hipotecaria. Que en cuanto a las infracciones procedimentales tampoco existen, resultando improcedente su alegación, ya que el documento calificado se presentó por don Félix Melchor Esteban Velasco y, previa consulta con él, se procedió a inscribirlo, rechazando la estipulación que se refleja en la nota, y extendiéndose la nota correspondiente porque, según el presentante, el Notario autorizante deseaba recurrir; y al actuar así se aplica rigurosamente el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, en su redacción actual, que constituye una aplicación al plano registral del antiguo y prudente principio jurídico, *utile per inutile non vitiatur*, de especial aplicación a un supuesto como el que nos ocupa; por lo demás, sorprende que un modo de actuar que se apoya en un precepto claro e inequívoco, haya suscitado unas alegaciones como las que se contienen en el escrito de interposi-

ción del recurso. Que en cuanto a la cuestión sustantiva, hay que tener en cuenta el supuesto de hecho de este recurso y que la estipulación III de la escritura la ampara los recurrentes en los artículos 1.355 y 1.323 del Código Civil y 93 del Reglamento Hipotecario; pero hay que tener en cuenta que el artículo 1.323 no permite que los cónyuges sustraigan a la calificación del Registrador los elementos fundamentales del contrato que celebran ni les permite transmitirse bienes de un modo diferente a los demás particulares, conforme estable el artículo 609 del Código Civil; el artículo 1.355 excluye claramente el caso que se trata, en que el solar se adquirió por un cónyuge por donación y, evidentemente, la edificación es un modo de adquirir que nuestro Código recoge como un supuesto de accesión y que en modo alguno se puede considerar como "adquisición a título oneroso", por más que económicamente suponga un coste; por último, el artículo 93, 1.º del Reglamento Hipotecario, exige adquisición a título oneroso por ambos cónyuges y que se cumpla una de las tres posibilidades que considera. Por consiguiente, no cabe más solución que considerar aplicable el artículo 1.359 del Código Civil, e inscribir como privativa la obra nueva declarada. Que la solución legal no supone perjuicio para el cónyuge no titular del solar, ya que el propio artículo 1.359 reconoce a favor de la sociedad de gananciales un derecho de reembolso. Que, por otra parte, la regulación del régimen legal de gananciales no tiene en cuenta exclusivamente los intereses de marido y mujer, sino otros igualmente legítimos, como los de los acreedores y los de los herederos forzosos, que pueden ser distintos los de cada cónyuge, en caso de segundas nupcias, y cuyos derechos estarían en peligro, en caso de aceptarse la interpretación que los recurrentes sostienen y que se considera que está en radical contraposición con la letra y el espíritu de las normas examinadas. Que, por último, se observan reiterados errores en la cita de las disposiciones legales que se advierten en los escritos de los recurrentes. Que, por todo lo expuesto, se considera que las alegaciones de los recurrentes resultan manifiestamente infundadas, por lo que se solicita la confirmación de la nota de calificación recurrida.

V. El Presidente de la Audiencia de Valladolid confirmó la nota del Registrador fundándose en que la invocación del artículo 1.355 del Código Civil no es adecuada por que éste sólo se refiere a bienes que se adquieran con carácter "oneroso", a más que se presupone que la atribución de la condición ganancial ha de hacerse en el momento de la adquisición; y tampoco puede inferirse del artículo 1.323 del mismo Código la validez de la estipulación, puesto que lo que sucede es que la alteración del carácter del bien se realiza sin negocio jurídico previo con virtualidad transmitiva (art. 609, 2.º del Código Civil); y en que por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1.359 del citado texto legal, la adjudicación de la vivienda debió hacerse con carácter privativo al señor Esteban Velasco y que su atribución ganancial en la forma examinada justifica la denegación de la inscripción contenida en la nota.

VI. Los recurrentes apelaron el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadieron: Que en dicho auto se dice, por remisión al informe del Registrador, que la inscripción a favor del señor Esteban se practicó por haber manifestado su conformidad el presentante del documento y en aplicación de lo prevenido en el artículo 434, 4.º del Reglamento Hipotecario; y de ser cierto, se habrían producido nuevas infracciones procedimentales, puesto que la conformidad debe prestarla el titular del derecho que resulte perjudicado por la inscripción; conformidad que no se ha dado, prueba de ello es la solicitud explícita de inscripción formalizada en la escritura y la existencia del recurso formulado por la parte perjudicada. Y, asimismo, resulta refutada la nota del Registrador

porque no expresa las circunstancias que el artículo 434, 4.º del Reglamento Hipotecario invocado ordena indicar. Y, en cambio, sí indica las que ordena omitir. Que la nota calificadora no imputa al título defecto alguno y que en la escritura se parte del reconocimiento, declaración y atribución expresa del carácter privativo de la finca, y después en la misma existe un pacto, negocio jurídico o contrato entre cónyuges, al que habría que considerar nulo de pleno derecho para poder estimar defecto insubsanable; pero absurdamente no se hace la menor consideración acerca de este negocio jurídico. Que los dos modos de adquirir, contenidos explícitamente en la referida escritura, accesión industrial y adjudicación como consecuencia de disolución de comunidad, son de naturaleza onerosa y, por tanto, la invocación del artículo 1.355 del Código Civil es pertinente. Que el último párrafo del artículo 1.323 del Código Civil dice que los cónyuges podrán celebrar toda clase de contratos; tal omnimoda expresión, va dirigida como advertencia al intérprete para recordarle el espíritu de la reforma legal de la Ley 11/1981, a fin de que no se permita restringir el alcance de esta norma y sus concordantes. La apreciación del auto apelado de que “la alteración del carácter del bien se realiza sin negocio jurídico previo con virtualidad transmisiva”, significa una contradicción después de referirse a la “estipulación”. Esta apreciación da lugar al siguiente planteamiento: a) Si lo que en ella se quiere afirmar es que la estipulación de la cláusula tercera de la escritura es nula, se está en la imperiosa necesidad de decir cuál es la causa legal de nulidad, pero no se dice porque no lo es, ya que no infringe ninguna norma prohibitiva o imperativa, sino que, por el contrario, está expresamente permitida y protegida por ellas y de acuerdo con los principios que las inspiran en nuestro vigente ordenamiento, y la doctrina sostiene que el artículo 1.323 permite incluso articular una modificación del régimen económico conyugal que no siga las líneas generales y que no hay más norma limitativa de esta amplia capacidad de contratación entre cónyuges que las normas generales: Vicio de voluntad, que tendrá que ser probado por quien lo alegue, o los motivos que puedan dar lugar a la rescisión; b) si lo que se quiere afirmar es que el negocio jurídico o pacto entre cónyuges de que se trata carece de virtualidad transmisiva del dominio, porque no va seguido de la tradición, tal afirmación ignoraría la existencia, por un lado, de los negocios jurídicos de fijación o atribución patrimonial; y, por otro lado, todos los supuestos de *traditio fictia*, que dieron lugar a la llamada “teoría del título y el modo”, a los distintos casos en que las figuras del *tradens* y el *accipiens* se presentan desdibujadas o confundidas, o eliminando, en otros casos, incluso el cumplimiento simbólico, cual sucede, por ejemplo, con la tradición instrumental del Código Civil español, que se produce, por ministerio de la Ley, con el otorgamiento de escritura pública. Que en el referido auto se hace omisión del artículo 93 del Reglamento Hipotecario.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 609, 1.255, 1.274, 1.323, 1.355, 1.359 del Código Civil y 117 y 434 del Reglamento Hipotecario.

1. En el supuesto de hecho que motiva el presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

Los tres copropietarios de un solar indiviso declaran haber construido sobre el mismo, a expensas de las sociedades conyugales respectivas, una edificación

determinada; a continuación, dividen horizontalmente el inmueble y disuelven el condominio adjudicándose en pago de las cuotas respectivas las tres viviendas resultantes.

Uno de los copropietarios había adquirido su participación indivisa en el solar por título de donación, mas, conviniendo con su esposa que la vivienda que le corresponda tenga carácter ganancial, se efectúa la adjudicación respectiva en esos términos; el Registrador deniega la inscripción con tal carácter en función del artículo 1.359 del Código Civil y practica el asiento a favor del cónyuge copropietario en concepto de bien privativo.

2. Sostienen los recurrentes, con carácter previo a la impugnación de la cuestión de fondo, que si el Registrador no practicó la inscripción de la vivienda en concepto de ganancial tampoco debió inscribirla a favor del cónyuge copropietario con carácter privativo por cuanto este asiento no fue solicitado y no basta la conformidad del presentante para su extensión, toda vez que tal conformidad ha de ser prestada por el titular del derecho que resulte perjudicado por la inscripción, y de la misma escritura así como del registro de interposición del presente recurso, resulta su oposición. Tales afirmaciones, sin embargo, no pueden ser mantenidas; la unidad documental y la consideración exclusiva del resultado final no puede llevar a desconocer la debida separación e independencia jurídica entre la declaración de obra nueva, división horizontal y disolución de la comunidad y el acuerdo conyugal de uno de los adjudicatarios, sobre el carácter de su respectiva adjudicación; aquéllos son formalmente anteriores y su perfección no queda subordinada a la validez de éste, de modo que aun cuando se le negase toda relevancia jurídica, no puede desconocerse la plena eficacia de la disolución del condominio y consiguientes adjudicaciones con el carácter que tuvieran las cuotas originarias, lo que, al amparo del artículo 434 del Reglamento Hipotecario, posibilita la inscripción discutida, que en ningún caso constituye obstáculo registral que deba ser rectificado, pues aunque se declarase la registración del acuerdo cuestionado, aquel asiento, conforme el principio registral de tracto sucesivo, constituirá el soporte jurídico registral de la misma.

3. Respecto a la cuestión que propiamente constituye el objeto de este recurso, la posibilidad de asignar por mutuo acuerdo de los cónyuges carácter ganancial a la vivienda que por vía de disolución de comunidad se adjudica a uno de ellos en pago de su cuota indivisa privativa, ha de señalarse:

a) Que el artículo 1.359 del Código Civil no puede ser aplicado más allá de su ámbito propio y su interpretación no puede desconectarse de las restantes normas introducidas por la reforma de 13 de mayo de 1981; dicho precepto se limita a rectificar el criterio del antiguo artículo 1.404, 2.º del Código Civil, declarando que la edificación durante el matrimonio, por sí sola, no altera la naturaleza privativa de la finca correspondiente, pero no prejuzga, ni es su cometido hacerlo, sobre la facultad de los cónyuges para provocar el desplazamiento de la finca edificada desde el patrimonio privativo de uno de ellos en favor del consorcial, y

b) Que aun cuando la hipótesis considerada no encaje en el ámbito definido por la norma del artículo 1.355 del Código Civil (que contempla la posibilidad de asignar de modo definitivo el carácter ganancial solamente respecto de los bienes adquiridos a título oneroso, tanto si hubiere indeterminación sobre la naturaleza de la contraprestación al tiempo de la adquisición como si ésta fuera inequívocamente privativa), no por ello ha de negarse la validez y eficacia del acuerdo

contenido en la estipulación III de la escritura calificada, toda vez que los amplios términos del artículo 1.323 del Código Civil posibilitan cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges y por ende, entre sus patrimonios privativos y el consorcial, siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes como categoría autónoma y diferenciada, con sus propios elementos y características—, y cuyo régimen jurídico vendrá determinado por las previsiones estipuladas por los contratantes dentro de los límites legales (arts. 609, 1.255 y 1.274 del Código Civil) y subsidiariamente por la normativa general del Código Civil. Por tanto, la errónea alegación del artículo 1.359 del Código Civil no permite sin más rechazar la inscripción solicitada. Cuestión distinta es la de decidir si en el acuerdo debatido concurren todos los elementos determinantes de la validez y efectividad de la aportación pretendida, más la necesaria concreción del recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la nota de calificación (art. 117 del Reglamento Hipotecario) no permite abordar su análisis en el ahora entablado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso de apelación interpuesto revocando la nota impugnada, todo ello sin perjuicio de la facultad que al Registrador concede el artículo 127 del Reglamento Hipotecario.

COMENTARIO

Este comentario debe ceñirse —por habérmelo así encargado— a la Resolución anteriormente expuesta, aunque bueno sea advertir que existe una posterior de análogas o parecidas conclusiones, aunque el supuesto de hecho roce límites insospechados de actuación notarial (Resolución de 14 de abril de 1989). Ello va a influir en este comentario y será difícil separar lo que es común a ambas y lo que les puede distanciar.

Es muy difícil arrancar a la Resolución que comentamos las razones de “fondo” que han inclinado a la Dirección General a pronunciarse como lo hace, ya que, a mi entender, su doctrina es a todas luces contraria a lo que parecían ser las directrices de la reforma del Código Civil del año 1981. O esto es así o en la cuidada redacción de la reforma del Código Civil vuelve a aflorar otra contradicción como la de los antiguos artículos 759 y 799 CC. Si con la Resolución se trata de salvar la posible contradicción entre el artículo 1.355 del CC y el 1.359 del mismo, el “fondo” de la cuestión es hasta justificado, pero no creo que sea ese el motivo que lleva a la Dirección a solucionar el problema como lo hace.

En todo el trayecto en el que se argumenta la solución hay algo que pesa sobre el ánimo de la Dirección y es el principio de posibilitar “cualesquiera desplazamientos patrimoniales” entre cónyuges “por cualquiera de los medios legítimos”. Y pregunto —con muy poca malicia— ¿cabría estipular en capítulos matrimoniales “en contra” de los que dispone el artículo 1.359 CC? ¿Estaríamos ante un pacto *contra legem* y nulo por el imperio del artículo 6,3 CC?

Aparte de ello no creo que el “espíritu” legislativo que decide borrar del texto del Código Civil el artículo 1.404 calificado de ignominioso, contrario al principio genérico de accesión y a todas luces fuente de posibles abusos maritales, pueda ahora admitir la “vuelta”, el “regreso” a una normativa derogada. Todo ello al amparo de un negocio jurídico denominado de “aportación” de difícil encaje en

un sistema económico-matrimonial en el que se admite una dualidad de bienes: los gananciales y los propios. Por ello, entiendo que pueden ser estos los puntos que deben tratarse en este comentario: a) La naturaleza del sistema económico-matrimonial de gananciales y la pretendida aportación conyugal a los mismos. b) Ambito del artículo 1.359 del CC y límites que le impone el artículo 1.355 CC. c) La rogación y la actuación registral. d) Validez y efectividad de la aportación.

A) *Naturaleza del régimen económico ganancial y de la aportación*

Afanosamente la doctrina intentó encuadrar el sistema económico de los gananciales dentro de discutidas figuras, olvidó, sin embargo, que cuando voluntaria o supletoriamente el régimen económico se estructura por ese sistema es preciso tener en cuenta otra clase de bienes (antes propios, parafernales y dotales) reducido hoy a los bienes propios de los cónyuges, que coexisten con los gananciales en materia de cargas, responsabilidades y beneficios. Por ello, a mi entender, lo que la doctrina quiere averiguar es la naturaleza de la "comunidad ganancial", dejando a un lado el aspecto o la concepción "institucional" del régimen, que se compone o puede componer de bienes propios y bienes gananciales. Poco o nada ayuda al Código Civil no sólo en su antigua redacción, sino en la actual, ya que sigue manteniendo la locución "*sociedad de gananciales*", aunque la última reforma haya suprimido la remisión que el artículo 1.395 hacía a las reglas de la sociedad civil, en defecto de normativa aplicable.

Los estudios doctrinales entre los cuales citamos algunos a pie de página (1) creo que pueden englobarse en el magnífico trabajo que sobre la materia hizo LACRUZ BERDEJO (2) donde nos remitimos, sin perjuicio de esbozar a modo de recordatorio las diferentes o más importantes posturas doctrinales, entre las cuales y por influencia en su día del trabajo de CASTÁN TOBEÑAS (3) se inclinó mayoritariamente por la "comunidad en mano común". Citemos ahora: a) La que considera a la comunidad de bienes como una comunidad ordinaria o por fracciones. b) La que ve en ella una aplicación de la llamada "propiedad en mano común". c) La que entiende que existe un "patrimonio adscrito a un fin". d) La que considera como un patrimonio dotado de personalidad jurídica. e) La que ve en la comunidad de bienes una verdadera y propia sociedad civil, f) La que considera a la misma como una "institución jurídica *sui generis*", de carácter especial.

La Dirección General que acepta la construcción de la comunidad ganancial como una aplicación de la "propiedad en mano común" (Resoluciones de 30 de julio y 19 de octubre de 1927, 12 de diciembre de 1935, 8 de noviembre de 1944 y 20 de octubre de 1958), en la que estamos comentando, como *medio legítimo* el "negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes no

(1) MUCIUS SCAEVOLA: *Código Civil*, t. XXII; SÁNCHEZ ROMÁN; VALVERDE; ROCA SASTRE; PÉREZ Y ALGUER; CASTÁN; HERNÁNDEZ ROS; PUIG PEÑA; ALBALADEJO; BELTRÁN DE HEREDIA; ESCRIVÁ DE ROMANÍ; ESPÍN CÁNOVAS; COSSÍO, y GULLÓN BALLESTEROS, etc.

(2) LACRUZ BERDEJO, J. L.: "En torno a la naturaleza jurídica de la sociedad de gananciales del Código Civil", en *RGLJ*, 1950, págs. 9 y ss.

(3) CASTÁN TOBEÑAS, J.: "Dogmática de la sociedad de gananciales", en *RGLJ*, Madrid, 1929.

personalizada jurídicamente o de *comunicación de bienes* como categoría autónoma o diferenciada” y parece diferenciar los dos negocios (aportación o comunicación) cuando sólo construyendo la aportación como proceso de comunicación, cabría admitir la figura, según la conocida tesis mantenida por ROCA SASTRE (4).

Por ello, conviene, que descendamos a la naturaleza de la aportación configurándola, según el trabajo de ROCA SASTRE, o bien como un negocio de tipo oneroso o como un proceso de comunicación de bienes:

Negocio de aportación. La tesis de ROCA es evitar a toda costa que a la aportación se la configure como un negocio oneroso, ya que con ello se pueden dar solución a problemas de capacidad como el del menor de edad emancipado, la materia de retractos, la figura del laudemio (art. 1.644 del CC), el juego de la acción Pauliana y la discutida figura del Derecho Hipotecario: el tercero protegido.

No obstante la mayoría de la doctrina sostiene que la aportación social en fase de constitución o posterior, implica una “*transferencia*” del socio a la Sociedad en base de la personalidad jurídica de la misma y su autonomía patrimonial. Me remito al trabajo de ROCA que hace las correspondientes citas doctrinales. Lo curioso del caso es que el Notario autorizante del documento en el recurso de aplicación califica al negocio como “oneroso” e incluye en el artículo 1.355 del CC. Luego veremos cómo aquí hay una lamentable confusión, pues una cosa es lo que pueden hacer los cónyuges “después” del matrimonio con los bienes adquiridos a “*título oneroso*” y otra que el negocio que pretende burlar el artículo 1.359 sea “*oneroso*”.

Calificado así el negocio de aportación es evidente que “*sólo cabría*” en todos aquellos casos en los que construyamos la comunidad de gananciales como una comunidad ordinaria, un patrimonio adscrito a un fin o con personalidad jurídica, una sociedad civil o cualquier otro similar. En todos ellos hay una contraprestación, es decir, hay lo que conforma el artículo 1.277 del CC denomina “*causa*”.

Comunicación de bienes. ROCA SASTRE precisa su esencia: “La aportación social no constituye un mero acto de transmisión onerosa de bienes del socio a la Sociedad, sino un acto de *comunicación* de bienes que tiene más de acto *modificativo* de derechos, que de acto traslativo, constituyendo un acto o negocio jurídico de comunicación de bienes, por virtud del cual se hacen comunes, cosas que antes eran de propiedad exclusiva de los aportantes.”

Aun y a pesar de las alegaciones que pudieran hacerse en contra de ese proceso de comunicación (transferencia de propiedad, las acciones que se reciben son bienes muebles, existe saneamiento y desplazamiento de riesgo, es distinta la aportación de bienes de la industria o trabajo, la existencia de un solo accionista...), ROCA mantiene que en ese proceso de comunicación también existe una “*causa*” —explicable en la sociedad, pero difícilmente transportable a los gananciales— que consiste en la “*finalidad*” concertada, materializada en la intención de obtener un resultado común, y como este coincide con la de los demás socios y presupone la de ellos, la razón o causa de cada aportación es la consideración de las demás aportaciones, aunque ello no suponga onerosidad sino el mecanismo propio de la doctrina de la causa, como motor o fuerza animadora de todo acto dispositivo. Siempre dije la teoría de la causa es uno de los grandes mitos que los juristas manejan con habilidad.

(4) ROCA SASTRE, J. M.ª: “Naturaleza de la aportación social”, en *RGLJ*, 1946.

Suponiendo que aquí existe un mecanismo, un proceso o un acto de comunicación de bienes, al transformar la naturaleza de un bien privativo en ganancial, resulta difícil encontrar una “*causa*” que lo justifique: no hay liberalidad, ni onerosidad. Así parece deducirse de los hechos que sucintamente se nos relatan. ¿Tiene consistencia el proceso de comunicación —a través de una conversión de bienes— para considerarlo dentro de la frase “toda clase de contratos” de que habla el artículo 1.323 CC?, que, por cierto, admite única y exclusivamente la transmisión y toda clase de contratos “entre cónyuges”, pero no entre un cónyuge, la comunidad horizontal y el otro cónyuge (5). La “atribución de la condición ganancial” la regula especialmente el artículo 1.355, cosa que estudiaremos inmediatamente. ¿Qué única forma hay de salvar la restricción que impone el artículo 1.355 del CC a la plena libertad del 1.323 CC? Clarísimamente: que el marido hubiese enajenado los bienes a la mujer y ya estábamos en un bien ganancial, en una causa plenamente definida por la “*contraprestación*” y ante un contrato típico y eficaz. Pero, claro es, tributa.

No se niega que además de la aportación inicial que los cónyuges puedan hacer a la comunidad ganancial, exista otra posibilidad de aportar o comunicar bienes, con posterioridad, pero siempre por los medios reconocidos en el Derecho y con los requisitos de validez necesarios para ello y en el caso concreto apoyándose en un precepto genérico, que tiene la limitación del artículo 1.355, se trata de burlar lo que claramente dispone el artículo 1.359 del mismo Código y eso lo califica el artículo 6,4 CC. como “*fraude de ley*”.

B) *Ámbito del artículo 1.359 y límites que le impone el 1.355 CC*

Al comienzo del comentario había insinuado que quizá la Dirección General había tratado de salvar lo que podíamos considerar “contradicción”, siempre que en vez de decir lo que el 1.359 dice se entendiese que dice lo que antes decía el 1.404 del CC, es decir, que sobre los bienes privativos en los que se edifica, el total así formado se convierte en ganancial y no sigue siendo privativo, que es la finalidad que se persigue con ese negocio de aportación o proceso de comunicación. Para ello se configura a la “*accesión*” como un medio “*oneroso*” de adquisición.

Se parte del principio de libertad de contratación del artículo 1.323 CC por el cual los cónyuges se pueden donar, transmitir, aportar a una sociedad, permutar, gravar, disolver la sociedad y adjudicarse los bienes como les parezca, disponer de la mitad de los gananciales por testamento, etc. Pero lo que no pueden hacer es ir contra el artículo 1.355 sólo respecto de los bienes que adquieren durante el matrimonio y a título oneroso pueden atribuirles la condición de gananciales. Para nada habla de los bienes adquiridos a *título gratuito* anterior o posteriormente al matrimonio. Pretender salvar el obstáculo que significa este artículo lleva como consecuencia a tres puntos claves: a) Considerar a la accesión como

(5) La referencia a la “comunidad horizontal” es porque en los hechos aparte de hacerse la declaración de obra nueva entre los tres copropietarios existentes, la correspondiente declaración de propiedad horizontal, se procede a la disolución de la comunidad y ahí, aparte del marido y la mujer que deciden la naturaleza de la adjudicación, intervienen también los otros copropietarios, es decir que tampoco es el supuesto a que parece referirse el artículo 1.323 CC “transmisión entre cónyuges” y no entre éstos y personas extrañas a ellos.

negocio jurídico oneroso. *b)* Volver a la suprimida redacción del antiguo artículo 1.404 del CC, y *c)* Olvidar razones que el legislador tuvo para el cambio de este último precepto y el respeto que el patrimonio privativo merece.

a) El Notario recurrente —que considera ofendido su prestigio profesional, así como su crédito, por la actuación del Registrador— esgrime como argumento que las normas base de la acción son “*dispositivas*” y que, como consecuencia, el artículo 1.359 CC también lo es por adaptarse a ellas. El Registrador —con más visión de futuro— entiende que la accesión no es nunca a título oneroso de adquisición que haría entrar en juego el artículo 1.355 CC haciendo “*dispositivo*” el artículo 1.359 CC.

La verdad es que repasando el CASTÁN no encuentra una base que avale la doctrina notarial, pues ya BIANCHI explicó que la adquisición por accesión de la cosa “*accessoria*” no depende de un nuevo título, de una nueva “*causa*” legal que le inviste de aquel derecho, sino que es el título mismo de propiedad de la cosa principal el que somete la accesoria al derecho de la misma persona. Además el que adquiere por accesión una cosa lo hace en virtud y como consecuencia del dominio que se tiene sobre otra y la cosa accesoria pierde su individualidad al unirse con la principal. Margino ahora el tema de qué cosa es la principal, ante aquella temeraria teoría de la construcción en suelo parcialmente ajeno.

Repátese el articulado del Código —que con los años se va desdibujando— y cerciórese que no hay en toda la regulación de la accesión un precepto dispositivo, todos son imperativos, aunque en ellos se dan determinadas opciones. Pero aunque aquellos fueran “*dispositivos*” el 1.359 es “*impositivo*” no ya sólo por el empleo de la palabra “*tendrán*” (si hubiese dicho “*podrán*” la cosa cambiaba), sino proque, como he apuntado al principio, ninguna capitulación, aun hecha por Notario de prestigio, se atrevería a pactar en contra de lo dispuesto en el artículo 1.359 CC.

b) La solución que se le da al conflicto es un regreso *contra legem* al artículo 1.404 CC en el que, como todos sabemos, se establecía la llamada “*accesión invertida*” pero con reembolso.

La mayor parte de la doctrina consideró a este artículo como contrario a los principios generales del Código, precepto de aplicación estricta, carente de justificación o motivación de toda índole (salvo GARCÍA GOYENA que consideraba basado en razones de orden público para proteger las edificaciones), se presta a fraudes y maquinaciones insidiosas, puede resultar lesivo para los intereses de la mujer y rompe la estabilidad y equilibrio de los distintos grupos patrimoniales existentes en el régimen ganancial. En nota cito los principales autores que se han ocupado del tema (6).

La Dirección General reconoce que el artículo 1.359 del CC actual “*rectifica*” el criterio poco ortodoxo del 1.404 CC anterior, pero el mismo no puede ser interpretado en desconexión con las demás normas y no prejuzga —ni puede prejuzgar— si los cónyuges pueden o no verificar desplazamientos patrimoniales de uno a otro patrimonio. Si el 1.359 CC dice que lo edificado es de la misma naturaleza que el dominio del terreno, seguirá siendo privativo y lo que hay que ver es si las partes tienen facultad para convertirlo en ganancial y ya hemos

(6) SANZ FERNÁNDEZ, A.: *Edificación en suelo ajeno: sus problemas*, Curso de Conferencias de Valencia, 1947; GARCÍA-CANTERO: “Edificación en suelo propio de uno de los cónyuges con dinero ganancial”, en *RDP*, 1950; CAMY SÁNCHEZ CAÑETE: “El artículo 1.404 del Código Civil y la declaración de obra nueva”, en *RCDI*, núm. 31, pág. 73; S. ROMÁN; MANRESA; ESPÍN; LACRUZ, y PUIG BRUTAU, etc.

visto que no, pues el principio general del artículo 1.323 está restringido por el 1.355 CC. Y es evidente que el artículo 1.323 —salido de la misma mano que el 1.355— debe ser también interpretado en “conexión” con las demás normas que no permiten burlar la del artículo 1.359.

c) ¿Por qué el legislador redactó este artículo 1.359 y su complementario 1.355? Entiendo que pueden ser los siguientes motivos los que inducen al legislador a establecer estos dos artículos:

- El artículo 1.359 CC responde a la necesidad de evitar que el principio de accesión tenga excepciones. Se vuelve, por tanto, como apunta CASTÁN (7) a la regla tradicional del *superficies solo cedit*, desapareciendo la figura de la accesión invertida y acercándose en este punto a la Compilación aragonesa en el artículo 38,7, sobre todo en su primer párrafo. Aparte de ello, entiendo que se ha tratado de evitar una especie de “expropiación forzosa” de bienes privativos sin razones de utilidad pública.

También cabe apuntar que el que lo edificado siga la cualidad de privativo o ganancial, responde a la idea de evitar a toda costa los posibles fraudes, no ya frente a terceros, sino a los herederos, al convertir o transformar bienes sin una razón jurídica que lo justifique. Bastante complicado es el régimen de ganancialidad en el que coexisten en una masa patrimonial dos clases de bienes, para que por un fenómeno que no supone “*traslación o transmisión*”, se produzca una “*conversión*” difícilmente encuadrable dentro de los actos dispositivos.

- El artículo 1.355 CC tiene más hondura, más profundidad, pues limita la atribución de ganancialidad a los bienes que adquieren a título oneroso, pero no a los gratuitos, por impedirlo el artículo 1.346,2 CC. Tampoco cabe este juego respecto de los que “*pertenecían al comenzar la sociedad*”, pues son, conforme al citado artículo privativos. Sin embargo con los privativos pueden los cónyuges negociar por cualquier título durante el matrimonio, conforme al artículo 1.323 CC.

Todo ello resulta lógico, pues si los bienes se *transmiten* del esposo a la esposa o viceversa se hacen gananciales, pero el precio o la contraprestación sigue siendo privativo, mientras que si se donan se convierten en privativos del otro cónyuge y al no haber contraprestación no puede decirse que el donante obtenga algo a cambio de la donación. El único recurso legal es la posible calificación de la “*donación como inoficiosa*”.

CASTÁN (8) recogiendo unas ideas de LACRUZ BERDEJO (9) dice de este artículo que la norma puede considerarse consecuencia obvia de la posibilidad de contratación entre cónyuges y, por ello, en alguna medida innecesaria, no requiriéndose forma (?) alguna para tal acuerdo, por lo cual puede llegar a ser utilizada *fraudulentamente* con ánimo de perjudicar a terceros, dado que la doctrina la interpreta en sentido inverso, o sea a la atribución del carácter privativo a bienes que *per se* no lo tenían. Con todos los grandes respetos para esta opinión estimo que el artículo 1.355 del CC está para algo más que para seguir la norma general del artículo 1.323 CC: la ciñe a un caso concreto.

(7) CASTÁN TOBEÑAS, J.: *Derecho civil español, común y foral*, Madrid, 1983, t. V, pág. 375.

(8) Obra citada en nota anterior.

(9) LACRUZ BERDEJO, obra citada en nota 2.

En lo que podemos llamar —por seguir a la Dirección— negocios de aportación o comunicación no existe contraprestación, o, por lo menos, de los hechos que se relatan en el presente caso, lo cual significa que determinados bienes privativos que tienen ciertos destinos o que están sujetos a cargas, limitaciones, puedan entrar en otro régimen sin que en su lugar se “subrogue” la contraprestación. Piénsese en figuras como la reserva de bienes, la prohibición de disponer, reversión, sustitución fideicomisaria, adscripción a un fin determinado, etc. Todo ello queda perfectamente burlado pues con el negocio de comunicación no hay *acto dispositivo*, según vimos en la tesis sostenida por ROCA SASTRE (10).

Intentando agotar supuestos puede también pensarse en bienes privativos que se convierten en gananciales, pero que están sujetos a una hipoteca o a un embargo, etc. Tanto una como otra seguirán pesando y gravando los bienes, pero me imagino que procesalmente al convertirse en gananciales habrá que “notificar” a la esposa, lo cual supone una cierta novación que entiendo exigiría un cierto consentimiento del acreedor, por lo menos una notificación.

A estas alturas de mi comentario leo un artículo muy ponderado de CÉSAR PASCUAL DE LA PARTE (11) donde apunta que el verdadero problema de la conversión de bienes privativos en gananciales está en el tema de la “causa” y que, en todo caso, sería preciso establecer un “reembolso”, aunque en la fórmula que propone ni se hace mención de la causa, ni se habla para nada de reembolso (12).

C) *La rogación y la actuación registral*

En el caso que nos ocupa hay una petición concreta materializada en la escritura, en la estipulación tercera de la misma, donde se solicita —no al señor Registrador— sino genéricamente “su inscripción con tal carácter”, es decir con carácter ganancial, amparándose en el artículo 93 del RH, sin que se señale el párrafo al que se acogen.

El Notario en su escrito de interpretación del recurso acusa la manera de proceder del Registrador por haber inscrito en forma distinta algo que no se solicitó. Luego, en los hechos parece que el presentador del documento acepta la solución registral y entra en el juego del artículo 434 del RH. A mi este artículo 434 RH no me gusta, ya que en estas cuestiones de tanta trascendencia registral el presentante no debe decidir y, sin embargo, el artículo reglamentario permite al “*presentante o interesado*” la manifestación de conformidad. Quizá el Notario no supo leer con tranquilidad el párrafo 4.º de ese artículo, pero lo tremendo de este artículo es que en su párrafo 5 —quizá pensando en los artículos 89 a 96 del RH— dice temerariamente que “Del propio modo, en las notas de despacho se hará constar sucintamente el carácter o modalidad de asiento practicado cuando difiera del *solicitado* o pretendido en el título”.

(10) ROCA SASTRE, R. M.^a en la naturaleza de la “*aportación social*” califica el acto no como dispositivo, sino como “*modificativo*”, mientras que SANZ FERNÁNDEZ, al entender que existía una transmisión de bienes, lo calificaba de “*dispositivo*” y exigía plena capacidad para la declaración de obra nueva.

(11) PASCUAL DE LA PARTE, C.: “Bienes privativos: atribución de ganancialidad a un bien privativo. Una correcta interpretación del artículo 1.355 del Código Civil”, en *Boletín Colegio de Granada*, diciembre 1989, pág. 2287.

(12) En la Revista *Lunes* 4,30, número 55, junio 1990, página (o folio 2 vuelto) se hace eco (JSP) del problema, con remisiones a otras publicaciones no muy concretas, donde se hacía una consulta vinculante sobre el tema.

La Dirección General salva el obstáculo con cierta elegancia jurídica: la independencia entre la división horizontal y disolución de comunidad y el acuerdo conyugal de uno de los adjudicatarios, sobre el carácter de su respectiva adjudicación, lo que no supone admitir la adjudicación con el carácter que tuvieran las cuotas originarias. En una de las notas puestas en este comentario al referirme al artículo 1.323 CC decía que el mismo autorizaba la transmisión de bienes y derechos entre cónyuges por cualquier título y en el supuesto de hecho existente un solar, una edificación y una declaración de propiedad horizontal con la consiguiente adjudicación. El solar estaba en comunidad *pro indiviso* entre tres personas, que a la hora de la verdad consienten en que el piso que se adjudique al marido lo sea con carácter ganancial y no privativo. Es decir, estamos en la "picaresca" del señor que compra en documento privado, vende y le dice a la empresa constructora: la escritura de venta en vez de a mi nombre hágalo a nombre de fulano de tal.

La verdad es que me queda la duda —pues la elegancia del argumento de la Dirección General no me convence— si el Registrador puede ante casos concretos de petición de inscripción en un determinado sentido, obrar en forma distinta y hacer la inscripción como su criterio estime pertinente. Verdaderamente que el artículo 434,5 del RH lo admite, pero debe entenderse en sentido "restrictivo": excesos de cabida no justificados, adquisiciones por un cónyuge con precio que asevera privativo sin acreditarlo y muy pocos casos más. Y es que cuando uno lleva años y adquiere ciertos prestigios, las reformas legislativas tarda en asimilarlos.

D) *Validez y efectividad de la aportación*

Después de todo lo dicho y llegando a la recta final la cosa no puede tener otra solución que la congruente con lo expuesto. No se puede hablar de "validez" de este negocio, ni siquiera de su "efectividad" —es válido, pero ineficaz— pues el mismo abiertamente choca con dos preceptos que están en el Código: 1.355 y 1.359 y pretender que la regla general de "transmisiones" entre cónyuges se imponga a dos preceptos de igual rango que excepcionan lo que en ella se dispone, supone un atentado grave a las reglas de interpretación. Creo que no sólo el negocio es "nulo" de pleno derecho, sino que es "fraudulento". Se apoya en el artículo 1.323 CC para desconocer el 1.355 y 1.359. En una manifestación de la "picaresca" de la contratación que trata de burlar el pago del impuesto.

El trabajo antes citado de CÉSAR PASCUAL DE LA PARTE (13) entiende que conforme al artículo 48,B,3 de la Ley de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el 59,B,3 del Reglamento, declara exentas las "aportaciones de bienes y derechos a la sociedad conyugal...". Es cierto, pero la fecha de la Ley —no así la del Reglamento— es anterior a la Ley de reforma del CC y, por ello, sólo se contempla la aportación "inicial" y la adjudicación "final", pero no las posteriores a la celebración del matrimonio que, por aquel entonces, no podían realizarse. No creo que para un jurista del prestigio que firma el artículo citado sea preciso explicar lo que es Ley y lo que es Reglamento. El tiempo es inexorable, y el rango legal indiscutible.

(13) Obra citada en la nota 11.

Poco o muy poco más cabe añadir a lo dicho, ya que el problema que plantea la Resolución de 14 de abril de 1989 sí entra en la esfera plena de la conflictividad, pues hay nudas propiedades, usufructos, mandatarios verbales, etc., que exigen un comentario específico.

J. M.^a CH. Y O.

ES INSCRIBIBLE UNA ESCRITURA DE DIVISION DE UN ELEMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR SU TITULAR, ESTANDO FACULTADO PARA ELLO POR LOS ESTATUTOS, EN LA QUE CONSTITUYE COMO FINCA INDEPENDIENTE UN "PATIO DESTINADO A ZONA VERDE". (RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MARZO DE 1989).

Hechos.—I. El día 9 de agosto de 1983, en escritura pública de declaración de obra nueva, constitución de propiedad horizontal y adjudicación de partes autorizada por el Notario de Palma de Mallorca, don Salvador Balle Oliver, fue adjudicada a los hermanos don Miguel y don José Morey Serra, la parte determinada número 1 de orden, aparcamiento número del plano, en planta sótano, con acceso por una rampa, del inmueble número 5 de la calle Miguel Villalonga, Escritor, de Palma. Mide el aparcamiento propiamente dicho unos 13 metros cuadrados de superficie útil y unos 160 metros cuadrados de zona verde. Linda el aparcamiento: Frente, con zona de paso; derecha, aparcamiento número 1 del plano; izquierda, subsuelo del patio posterior, destinado a zona verde, y fondo, subsuelo del solar número 17. En dicha escritura se estableció que la propiedad horizontal entre todas y cada una de las partes determinadas que componen el total inmueble se regirá por la Ley 49, de 21 de julio de 1960, con la siguiente especialidad, entre otras: El titular o titulares de todas y cada una de las partes determinadas del total inmueble podrán realizar en ellas, cualesquiera operaciones de división, subdivisión, agregación y segregación, fijando las cuotas de participación en la comunidad, por suma, distribución o redistribución de las que tenían asignadas, con el límite del aprovechamiento normal como partes determinadas independientes, de tal modo que cada una de las nuevas partes así formadas tengan acceso directo desde la calle o tuviere ya acceso abierto a un elemento común antes de tales modificaciones y sin que en ningún caso se altere la estructura externa del edificio ni se disminuya la seguridad del mismo, para lo cual se considerarán investidos de amplios poderes irrevocables de todos los restantes titulares de unidades de la propiedad horizontal, que se entenderán conferidos por el solo hecho de la adquisición de las mismas.

En escritura de 23 de julio de 1986, autorizada por el mismo Notario, don Miguel y don José Morey Serra procedieron a subdividir la referida parte número 1 de orden general del inmueble citado, formando dos nuevas unidades para su inscripción registral: Número uno.—Aparcamiento número 1 del plano, sito en planta sótano, con acceso por una rampa del inmueble número 5 de la calle Miguel Villalonga, Escritor, de Palma. Mide unos 13 metros cuadrados útiles, y linda: De frente, con zona de paso; derecha, aparcamiento número 2 del plano; izquierda, subsuelo del patio posterior, destinado a zona verde, y fondo, subsuelo del solar número 17. Y número uno-A de orden.—Patio destinado a zona verde, situado en la parte posterior del inmueble, en la planta sótano del mismo, con