

Los principios hipotecarios y la Propiedad Horizontal^(*)

Desde el punto de vista del *Derecho registral español* hoy vigente, la *Propiedad Horizontal inscrita* no es otra cosa que la constatación registral *erga omnes* de una declaración de voluntad, en virtud de la cual una propiedad ordinaria, única o proindivisa, sobre un edificio construido totalmente o con su construcción comenzada, se convierte en una propiedad sujeta a un régimen especial, en el que nace una propiedad ordinaria, exclusiva y excluyente, sobre todos y cada uno de los pisos o locales independientes, íntimamente relacionada con un derecho de copropiedad conjunto, indivisible e inseparable sobre todos los elementos comunes del edificio total, necesarios o convenientes para el adecuado uso o disfrute de cada departamento o local, determinados por la ley o por la voluntad, con la fijación necesaria de la cuota centesimal que corresponde a cada local o piso sobre el valor total del inmueble.

Y precisamente esa *dualidad de titularidades* provoca en el Registro de la Propiedad el nacimiento de una serie de nuevos folios registrales, uno por cada piso o local susceptible de aprovechamiento independiente, todos derivados de un antiguo y básico folio matriz, el destinado al edificio total, que no muere nunca, pues siempre refleja la primitiva titularidad, adquisitiva u originaria, sobre el edificio total, su constitución en régimen de Propiedad Horizontal y la titularidad comunal sobre los diversos elementos necesarios para el uso y disfrute de los pisos, y por eso estará en todo momento relacionado con todos y cada uno de los demás folios que proclaman las titularidades especiales sobre la propiedad exclusiva de los departamentos independientes.

Esto hace que surja una modalidad especial en el juego de los principales *principios hipotecarios*, que no pueden contemplarse respecto de

(*) Ponencia presentada por el autor al Primer Congreso Internacional de Derecho Registral.

la *Propiedad Horizontal* con la mentalidad hipotecaria clásica, puesto que su actuación viene fuertemente condicionada por las especiales características de este régimen de la propiedad.

Para la mayor claridad de la materia y dado el carácter eminentemente práctico que quiere tener esta comunicación, vamos a estudiar por separado la actuación de cada uno de los principales principios hipotecarios en el régimen de la Propiedad Horizontal.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Nuestro régimen hipotecario español adopta el sistema del *folio real* o de la registración por fincas, de manera que en la hoja registral de cada una convergen todas las operaciones a ella concernientes, de forma que *el Registro para un tercero es el folio abierto a la finca* (resolución de la Dirección General de los Registros de 11 de abril de 1928), porque una de las principales exigencias del Registro de la Propiedad es, como dice la misma resolución, *que cada finca o entidad hipotecaria aparezca inscrita bajo folio y número especial, con objeto de que las terceras personas a quienes la inscripción interese sepan dónde han de encontrar cuanto al inmueble haga relación y cuanto defina su situación jurídica, sin temor a las limitaciones consignadas en otros asientos independientes.*

Consagran este principio de especialidad los artículos 7, 8, 9, 13 y 243 de la Ley Hipotecaria (1), que consecuentes con la consideración de la

(1) La vigente Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 dice en su artículo 7.º, párrafo 1.º:

«La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio...»

El artículo 8.º, tal como ha quedado redactado en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960:

«Cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo.

Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial.

Se inscribirán como una sola finca, bajo un mismo número:

... Tercero. Las fincas urbanas y edificios en general, aunque pertenezcan a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno.

Cuarto. Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o por lo menos comenzada.

En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignándose a éstos un número correlativo escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados.

Se incluirán además aquellas reglas contenidas en el título y en los Estatutos, que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad.

finca como entidad hipotecaria única, soporte jurídico de todos los derechos reales que a ella se refieren, exigen su clara y perfecta determinación, su descripción, su independencia, la especificación perfecta de los derechos que le afectan y los titulares de los mismos y de la finca que los soporta.

Sin embargo, esta exigencia se rompe, en parte, en los edificios constituidos en régimen de *Propiedad Horizontal*, puesto que, a tenor de la nueva redacción del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, en sus números 4 y 5, resultará inscrita la finca total, el edificio entero, en un folio registral, y todos y cada uno de sus pisos o locales en folios separados e independientes.

En estos últimos se constata el derecho de propiedad exclusiva sobre el piso o local independiente y todos los derechos reales que le afecten; en aquél, todos los que se refieran al edificio en conjunto, así como la constitución del régimen de Propiedad Horizontal, sus Estatutos, la comunidad o copropiedad sobre todos los elementos comunes con su carácter de especial e indivisible, la propiedad exclusiva sobre los anejos, los pisos del edificio meramente proyectados y todas las cargas o gravámenes que puedan afectar al edificio entero o constituirse sobre él.

Este sistema dualista, consecuente con el criterio que tiene nuestro legislador civil sobre el régimen de Propiedad Horizontal, hace que aparezcan en el Registro de la Propiedad dos folios distintos relativos a una misma finca: uno a la finca u edificio total; otro a una parte de la misma, que es uno de sus pisos o locales.

Por ello esta inscripción separada de los pisos o locales *no supone una segregación* en el sentido hipotecario de esta palabra, sino el nacimiento de *una finca independiente*, pero no de una manera absoluta, sino *independiente en régimen de Propiedad Horizontal*, lo cual quiere decir que la misma *no rompe nunca el cordón umbilical que le une* a la inscripción de la finca matriz, que *nunca se cancela*, sino que siempre permanece viva y con plenitud de efectos, de tal forma que el *principio de especialidad* juega en el sentido de la existencia de *dos folios registrales* pertenecientes a la misma finca, siempre relacionados entre sí, y que el tercero

La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de los pisos o locales.

Quinto. Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen.»

Artículo 243:

«El Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones, cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos.»

tendrá que conocer para quedar enterado de la verdadera configuración, límites y cargas de la titularidad inscrita.

Y para aclarar conceptos bueno será que digamos que únicamente nos estamos refiriendo al supuesto de que conste en los libros registrales, además de la inscripción del edificio total, una inscripción separada para cada uno de sus pisos o locales, y no al caso de que bajo el mismo número de finca del edificio total conste, además de la inscripción de su constitución en régimen de Propiedad Horizontal, la inscripción de sus diferentes pisos o locales, sus transmisiones de dominio y la constitución de los derechos reales limitativos sobre cada uno de los mismos, puesto que entendemos, con VENTURA TRAVESET (2) y con BATLLE (3), que después de la Ley de 21 de julio de 1960 ya no es posible aquella situación confusa de mantener bajo el mismo número y finca el edificio en conjunto y los diferentes pisos o locales que lo componen, sino que, de una manera imperativa y en aras de la mecánica interna del Registro de la Propiedad, debe ir cada piso a ocupar su folio independiente. Abona esta solución la nueva redacción del número 5 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, en el que han desaparecido las palabras «podrán inscribirse...», que dejaban antes la efectividad del sistema en mano de los interesados (4).

Cierto que sin el consentimiento de los mismos no podrán separarse y llevarse a folios independientes los pisos o locales de los edificios constituidos en régimen de Propiedad Horizontal al amparo y durante la vigencia de la legislación anterior, pues sus asientos en el folio único del edificio total están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos; pero toda Propiedad Horizontal constituida con posterioridad a la Ley de 1960 trae como consecuencia que la simple presentación de la escritura en el Libro Diario lleva implícita la solicitud de inscripción separada e independiente de los pisos o locales.

Con esto no se conculca el *principio de rogación o instancia*, en virtud del cual no podemos los Registradores proceder de oficio o por voluntad propia a la registración, nuestra jurisdicción es *rogada* y sólo podemos actuar a instancia de parte o por mandato de la autoridad judicial o administrativa; por tanto, sigue jugando este principio en la constitución

(2) VENTURA TRAVESET: *Derecho de Propiedad Horizontal*, pág. 125.

(3) BATLLE VÁZQUEZ: *La propiedad de casas por pisos*, pág. 205.

(4) En la Ley Hipotecaria, antes de la reforma efectuada por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, el artículo 8.º, en la parte que nos interesa, decía:

«Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:

... ..
Tercero. Las fincas urbanas y los edificios, aunque pertenezcan a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno. No obstante, *podrán inscribirse también* como fincas independientes los diferentes pisos o partes de piso susceptibles de dominio separado de un mismo edificio...»

de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal, porque los interesados pueden al constituirla solicitar o no solicitar su inscripción (ya que tal régimen puede perfectamente vivir de espaldas al Registro, como cualquier otro derecho en el que la inscripción no sea constitutiva), pero una vez solicitada su registración ésta debe hacerse tal como se establece en la ley y no como quieran los interesados, pues, como dice don JERÓNIMO GONZÁLEZ (5), una vez pedido, el procedimiento es automático y no se necesitan nuevos pedimentos para que el Registrador preste su ministerio, y, claro está, tal ministerio debe prestarlo de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y como hemos visto, y según ella, debe considerarse preceptivo el inscribir obligatoriamente en folios separados e independientes los diferentes pisos o locales.

Por todo esto opinamos que en una futura legislación sobre la materia, sería conveniente que se determinara de una forma más clara y rotunda que la simple solicitud de inscripción de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal lleve de modo imperativo a la inscripción separada y especial de todos y cada uno de los pisos o locales componentes, con número propio y folio registral especial, aunque siempre relacionado con el folio matriz, donde consta el edificio en su conjunto y su constitución en régimen de Propiedad Horizontal. Y decimos esto porque a pesar de nuestro parecer en este punto, lo cierto es que en la práctica registral, y sin duda por el pudor derivado de no cargar excesivamente unos honorarios, transigimos los Registradores con algunas peticiones expresas de inscripciones únicas o bajo un solo número registral, a pesar del confusio nismo y oscuridad que esto produce en los libros registrales.

Por lo general, en la práctica de los Registros españoles, antes de la Ley de 1960, se inscribía todo, edificio y pisos, bajo un solo número y folio, a no ser que se solicitara expresamente la inscripción separada de cada piso o local, y después de dicha Ley de 1960 hacemos al contrario, es decir, se inscribe el edificio bajo un número y folio, y en números diferentes y folios distintos, cada uno de sus pisos o locales, a no ser que expresamente en la escritura el interesado solicite que se inscriba todo bajo un mismo número y folio. De ahí la conveniencia de la clarificación legislativa en este punto.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Lo consagra el artículo 20 de la Ley Hipotecaria (6) y, como dice ROCA SASTRE, «tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares

(5) DON JERÓNIMO GONZÁLEZ: *Principios Hipotecarios*, pág. 323.

(6) El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero, dice: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen

registrales sucesivos, de manera que todos los actos dispositivos formen un encadenamiento perfecto, apareciendo registrados como si se derivaran los unos de los otros, sin solución de continuidad» (7).

Así se logra que el historial juridicorregistral de cada finca sea completo, de modo que siempre el que hoy disponga sea el que últimamente adquirió, y que cuando ese adquirente se convierta en titular inscrito, él sea el único que pueda disponer de la finca u operar sobre ella cualquier modificación o gravamen posterior.

Por tanto, el principio tiene una doble actuación: positiva y negativa. Positiva, porque el titular inscrito es el único autorizado para disponer. Negativa, porque hay que rechazar todo acto que no venga de él.

Pues bien: este principio, puramente formal o adjetivo, que establece la mecánica registral, tiene un juego muy especial en la Propiedad Horizontal inscrita.

Porque, como hemos visto, ésta supone la existencia de dos folios registrales: uno para la finca matriz o edificio conjunto; otro para cada uno de los pisos o locales. La inscripción en el primero se verifica «a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos o cada uno de los pisos o locales» (como dice el párrafo último del núm. 4 del art. 8 de la Ley Hipotecaria) y, por tanto, es natural que para practicar esta inscripción, de constitución de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal, se requiere una aplicación estricta del principio del tracto sucesivo, y será indispensable que ese edificio entero conste inscrito previamente o se inscriba en el mismo acto a favor del dueño único, como propiedad ordinaria, o de los varios dueños, como propiedad indivisa, y aquél o éstos constituirán el régimen de Propiedad Horizontal, que se inscribirá a su favor en dicha finca matriz, bien a favor del dueño único, en el primer caso, bien a favor de todos los titulares indivisos, en el segundo, y acto seguido se practicarán las inscripciones separadas e independientes de cada piso o local, en la misma forma y proporción que se ha hecho en la finca matriz.

Ya en este primer supuesto puede surgir, con respecto al edificio total, una aplicación del *tracto sucesivo comprimido o abreviado*, puesto que, de acuerdo con el precepto transcrito, cabe la inscripción del régimen de Propiedad Horizontal a favor «de los titulares de todos y cada uno de los pisos o locales», cosa que sucede en el caso de una propiedad indivisa a favor de varios titulares sobre el solar, y construyendo todos juntos el edificio acuerdan ya al construir qué piso o local corresponderá a cada

o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.»

(7) ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, ed. 1948, tomo I-718.

uno como propiedad exclusiva, con división material de su condominio, bien expresamente realizada, bien hecha de una forma tácita, al emplear el eufemismo de «que cada uno construye por sí solo su respectivo piso o local»... Pero tanto en un caso como en otro, en la inscripción en que se hace constar, por lo general, la declaración de obra nueva y la constitución de la misma en régimen de Propiedad Horizontal, ya la inscripción se practica a favor de todos y cada uno de dichos propietarios «en la forma y proporción expresada», con lo cual al considerarlos ya como titulares de pisos o locales independientes, siendo como eran en la inscripción anterior titulares indivisos de un solar, se prescinde de una inscripción intermedia que debiera haber sido de división material de su comunidad o copropiedad. Y en este caso, las inscripciones separadas de los respectivos pisos o locales ya se hacen a favor de cada uno de los dueños a quienes los mismos correspondan.

Pero no está la especialidad en la aplicación del principio de tracto sucesivo a que queremos referirnos. Partamos del supuesto que ya están practicadas esas primeras inscripciones: una en la finca total, otras en cada uno de los pisos o locales. Y entonces veremos que el principio de tracto sucesivo juega de una manera normal en las de cada uno de los pisos o locales independientes, con respecto a los cuales el Registrador, en cumplimiento estricto del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, exigirá siempre, para inscribir o anotar los títulos a ellos referentes, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue. Ahora bien: como los diferentes cambios de titularidades registrales de esos pisos o locales, bien sean de dominio o de gravamen, no se lleva, ni tan siquiera por notas marginales o inscripciones de referencia, al folio del edificio conjunto o matriz, resultará que allí siempre continuarán como titulares o el primitivo dueño constituyente, que puede haber ya vendido todos los pisos, o todos y cada uno de los primitivos titulares de éstos, que también pueden ya haber cambiado. Pues bien: a pesar de ello se cumple perfectamente el tracto sucesivo en esa inscripción del edificio conjunto, en todos aquellos casos en que sean necesarias inscripciones en dicho folio (modificación de Estatutos, hipoteca de todo el edificio, etc.), con que conste previamente inscrito no en dicho folio general, sino en todos y cada uno de los folios independientes, la titularidad de todos y cada uno de los que otorguen esa modificación relativa al edificio en su conjunto, puesto que todos esos titulares registrales, de todos y cada uno de los pisos separados, son precisamente los únicos que se encuentran legitimados para provocar modificaciones registrales en ese folio matriz, aunque del mismo no resulte su titularidad.

Claro está que en la inscripción que se practique se hará constar esa titularidad de cada piso o local, pero con esto no hay una aplicación

abreviada del tracto, como si ésta sólo se verificara cada vez que fuera necesaria una operación registral en el edificio en conjunto, puesto que para ser tal preciso sería que se hicieran constar todas las transmisiones realizadas en cada piso o local, desde la última operación practicada, y únicamente se hace constar la titularidad actual de cada piso o local con referencia a la inscripción del mismo que esté vigente en ese momento.

Con esto hay, pues, una ruptura en la aplicación formal del principio, puesto que se ve actuar como titulares en una inscripción posterior a los que no lo son según la inscripción anterior; pero en el fondo, el juego del principio es correcto, pues siempre hay que partir del dualismo de folios de la Propiedad Horizontal inscrita, y si bien al constituirse tal régimen debe considerarse como principal el folio del edificio conjunto, una vez inscritos los diferentes pisos o locales independientes debe reputarse respecto de cada uno de ellos como principal su folio separado, y como complementario o accesorio del mismo el folio de la finca matriz o edificio en su conjunto, y por ello los que en aquellos folios separados resulten titulares inscritos, son los únicos que pueden obtener una nueva inscripción en ese folio matriz, como más claramente veremos en seguida al tratar del

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL

Está en España consagrado en el párrafo primero del artículo 38 de la vigente Ley Hipotecaria, al decir: *A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo*, y se completa con la doctrina sentada en el párrafo tercero y último del artículo 1 de la misma ley, cuando nos dice: «Los asientos del Registro..., en cuanto que se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley.»

Con esto nuestro legislador establece una presunción *iuris tantum* de Registro *exacto e íntegro* a favor del titular registral, a los solos efectos, como dice ROCA SASTRE, de «legitimar para el tráfico... al titular registral, en el sentido de tener éste que ser tratado como propietario o titular del dominio o derecho real inscrito» (8).

Es decir, que así como el principio de tracto mira hacia el Registrador para obligarle a observar un historial de la finca o derecho, sucediéndose los respectivos titulares sin solución de continuidad, este principio de legitimación, en aras de la seguridad del tráfico jurídico registral, y ya

(8) ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, ed. 1948, tomo I-243.

no de una manera puramente formal o adjetiva, como en aquel principio, sino de una forma sustantiva, mira hacia el titular inscrito y le dice que mientras no se demuestre lo contrario, y además judicialmente, él es el único que está *registralmente* legitimado para provocar una transmisión o una modificación jurídico-real en la finca o derecho inscrito a su favor. Pues bien: del mismo modo que hemos visto en cuanto al principio de tracto sucesivo, éste de *legitimación registral* tiene un juego normal en las inscripciones separadas de los pisos o locales independientes; pero en cuanto a la inscripción del edificio entero o finca matriz, para saber quiénes están legitimados para efectuar una modificación real en la misma, no nos sirve la titularidad que conste en la inscripción anterior de ese edificio total, sino que tal legitimación corresponde en forma conjunta a la totalidad de los que figuren como titulares inscritos vigentes en todos y cada uno de los folios correspondientes a los pisos o locales independientes.

Si esta exigencia es absoluta en relación a la constitución de una sola hipoteca sobre el edificio entero, sin necesidad de distribuirla entre los diferentes pisos, como permite el artículo 218 del Reglamento Hipotecario, así como en todos los casos de constitución de cualquier otro derecho real limitativo del dominio que afecte a la totalidad del edificio; por el contrario, si se tratara de una modificación de las cuotas o de los Estatutos, aunque en el fondo la exigencia del consentimiento conjunto de todos los titulares registrales de los pisos o locales es imprescindible en cuanto a la forma, y como consecuencia de una presunción de consentimiento existe la norma especial del artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal (9), que confiere al presidente de la comunidad la representación de la misma «en juicio y fuera de él», siempre en relación con el artículo 16 de la misma ley, en cuanto a la vinculación a los acuerdos que requieren unanimidad, por los no asistentes a la Junta en la que los mismos se tomaron (10).

(9) La Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, en su artículo 12, párrafo primero, dice:

«Los propietarios elegirán de entre ellos un presidente, que representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que le afecten.»

(10) Y la misma Ley de P. H. dispone en su artículo 16:

«Los acuerdos de la Junta de Propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

1.ª La unanimidad para la validez de los que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los Estatutos.

Los propietarios que, debidamente citados, no hubieran asistido a la Junta, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por los presentes, y, si en el plazo de un mes a contar de dicha notificación no manifiestan en la misma forma su discrepancia, se entenderán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.»

Sin embargo, entendemos con VENTURA TRAVESET (11) que únicamente podrá comparecer el presidente de una comunidad, en representación de ésta, en una escritura pública de modificación de cuotas o Estatutos, cuando lo haga en cumplimiento de un acuerdo de la Junta General y debidamente autorizado por ella, acompañándose necesariamente a la escritura:

- a) Acta notarial citando a todos los copropietarios a la Junta.
- b) Acta notarial de la celebración de la Junta.
- c) Acta notarial acreditando haberse notificado el acuerdo tomado por unanimidad de los asistentes a la Junta a los no asistentes a la misma, y constancia bajo fe notarial de haber transcurrido un mes desde la notificación sin haberse opuesto a los acuerdos.

Todo esto no hay más remedio que exigirlo, dada la fuerte anomalía que supone la existencia de una facultad representativa, sin haber nacido ningún tipo de persona jurídica e incluso sin que conste en el Registro el nombramiento del presidente y el que éste se halla todavía ejerciendo sus funciones.

Por esta misma razón entendemos que tal representación únicamente puede darse para aquellos asuntos que *afecten a la comunidad*, como dice textualmente el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, y, por tanto, solamente a ella, y nunca cuando existan terceros interesados. Por ello creemos que solamente puede admitirse en los supuestos ya dichos de modificación de cuotas, Estatutos, reglamentos de régimen interior u otras normas o reglas del título constitutivo del régimen de Propiedad Horizontal, pero nunca en los supuestos de constitución de hipotecas u otros gravámenes sobre el edificio entero, porque en tales casos será necesaria la comparecencia de todos y cada uno de los titulares de los pisos o locales, por sí o por sus representantes legales o voluntarios.

Únicamente podría admitirse tal representación y el juego de los artículos 12 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, en actos dispositivos o modificativos de trascendencia real, cuando éstos no rocen en ningún sentido la propiedad exclusiva y excluyente de cada uno de los pisos o locales, como ocurriría, por ejemplo, en el supuesto de enajenación de un elemento común, que lo sea por destino, pero no por naturaleza, y que, por tanto, puede perder esa cualidad por acuerdo unánime de todos los copropietarios (puesto que nació por ese mismo acuerdo); ésta es la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros en su resolu-

(11) VENTURA TRAVESET, *obra citada*, págs. 292 y 293.

ción de 5 de mayo de 1970, que por ahora, y dada su naturaleza de fallo único, debe interpretarse restrictivamente y, por tanto, entenderla sólo aplicable al caso contemplado *de enajenación de un elemento común desafectado, que no había pasado en ningún momento a ser local privativo*, pues si tal cosa hubiera ocurrido, como dice muy bien la misma resolución en su considerando quinto, «la enajenación debía hacerse en forma ordinaria y mediante el consentimiento prestado en escritura pública de todos los copropietarios, cuya voluntad no puede ser sustituida por un acuerdo de la Junta, todavía que no son equivalentes la suma de los consentimientos de los copropietarios individualmente prestados y el acuerdo de la Junta, aunque se tome por unanimidad, ya que la competencia de ésta es siempre limitada y su forma de actuación especial».

Y esto es así, porque aunque emplee la palabra representación el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, no se trata de una representación propia, en el sentido que la misma tiene en nuestro Derecho, puesto que el presidente nunca actúa en uso de unos poderes específicos ni consta tampoco que obre en virtud de la concesión de una procura de carácter general, sino que actúa más bien como un *órgano de la comunidad*, a la que personifica en sus relaciones externas, sustituyendo con su voluntad individual la auténtica voluntad social o común, como dijo el Tribunal Supremo en su sentencia de 19 de junio de 1965.

Por ello sólo puede admitirse la actuación de un *órgano* en los supuestos que afecten a la comunidad en sí, pero nunca aquello que toque, en mayor o menor medida, la propiedad individual y exclusiva de los pisos o locales independientes.

Y por esta misma razón, al ser aplicable el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal únicamente a la especial comunidad nacida en los edificios en régimen de Propiedad Horizontal, no puede aplicarse a otros supuestos de comunidades, por muy especiales que sean y aunque nazcan dentro del mismo edificio sujeto a la Propiedad Horizontal, pero sin ser de la misma esencia de ella, como ocurre en el supuesto de las dos últimas líneas del artículo 4 de la misma Ley de Propiedad Horizontal (12), que ha dado origen a los llamados por MONET (13) *departamentos procomu-*

(12) El artículo 4.º de la Ley de Propiedad Horizontal dice:

«La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta Ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario proindiviso sobre un piso o local determinado circunscrito al mismo, y siempre que *la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.*»

(13) FERNANDO MONET: «Problemas de técnica notarial ante la nueva Ley de Propiedad Horizontal». Centenario de la Ley del Notariado. *Estudios de Derecho Notarial*, vol. I, pág. 17.

nales, y de los que JOAQUÍN SAPENA fija con acierto sus características, al decir que son (14):

1. Departamentos de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal susceptibles de aprovechamiento independiente.
2. Que pertenecen a todos o algunos de los dueños del inmueble *en proindivisión*.
3. Establecidos de intento para el servicio o utilidad común de todos sus copropietarios.
4. Sin poderse ejercitar en cuanto a dicha comunidad la acción de división.

Ahora bien: si consideramos atinada la construcción doctrinal de SAPENA, y admirable su visión futurista y práctica de la institución, sin embargo, reputamos un poco exagerada la conclusión a que llega de admitir la disposición de estos departamentos procomunales, por un acuerdo tomado solamente por la mayoría de los condueños de los mismos y con la simple comparecencia del presidente de la comunidad.

Consideramos indispensable, desde el punto de vista de la calificación registral, que en los actos de disposición o gravamen de estos departamentos procomunales se exija la unanimidad de todos sus condueños, así como la comparecencia en la escritura de todos sus titulares.

Y esto por las siguientes razones:

- 1.^a Por los principios generales de nuestro Ordenamiento civil y registral.
- 2.^a Porque nada en la ley autoriza la excepción a los mismos, ya que el legislador se limita a la simple referencia a ellos, en dos líneas últimas del artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal, sin darle ese nombre, sin establecer ninguna regulación especial y fijando únicamente su carácter de *indivisibles*.
- 3.^a Porque el presidente de la comunidad de propietarios es un *órgano* de la misma, pero no de otras comunidades, aunque las mismas nazcan dentro del mismo edificio sujeto a la Propiedad Horizontal.
- 4.^a Porque pudiendo pertenecer estos departamentos procomunales no a todos, sino solamente a algunos de los propietarios del edificio, puede muy bien no ser condueño de los

(14) JOAQUÍN SAPENA: «Naturaleza y disposición de pisos o locales proindiviso en propiedad horizontal». Conferencia en la Academia valenciana de Legislación y Jurisprudencia el día 2 de octubre de 1970, publicada en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año 1971, pág. 89.

mismos el presidente de la comunidad, lo cual, aun no siendo un supuesto de imposibilidad, por lo menos haría más incongruente su comparecencia sin existir el apoderamiento expreso.

Esto, por lo menos, en nuestro actual Derecho constituido, lo cual no quiere decir que en el Derecho constituyente, y, por tanto, en una futura Ley de Propiedad Horizontal, no dejemos de considerar conveniente una regulación más perfecta no sólo de estos departamentos procomunales, sino también de toda la titularidad dispositiva en las comunidades de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal, facilitando en lo posible su actuación en la vida jurídica y su legitimación para el tráfico inmobiliario sin necesidad de la intervención de todos sus componentes o condueños.

En la actualidad, y con referencia a los citados departamentos procomunales, no tenemos inconveniente en admitir su disposición por acuerdo de la mayoría de sus condueños, ejecutado por su presidente, cuando precisamente la *única razón* del nacimiento de tal departamento procomunal, es decir, «el único servicio o utilidad común» que sus condueños esperan de él, sea precisamente su enajenación o venta para, por ejemplo, con el producto obtenido aminorar los gastos generales de la construcción del edificio de que forma parte. Claro que en este único supuesto se requiere, a nuestro entender:

- a) Que así conste de una forma clara en los Estatutos.
- b) Que los mismos regulen perfectamente el régimen de mayorías necesario para acordar su venta en el momento oportuno.
- c) Y, además, que en la escritura por la que se constituye en régimen de Propiedad Horizontal y se crea el departamento procomunal o en otra posterior otorgada por todos los condueños conste el apoderamiento, especial y expreso, que todos y cada uno de ellos conceden al que en el momento de la enajenación ostente el cargo de presidente de la comunidad del edificio en régimen de Propiedad Horizontal.

Pero en todos los demás casos, distintos del expuesto, vemos sólo un supuesto de proindivisión, en el que por razón de su fin no puede darse la acción *comuni dividundo* y, por tanto, una comunidad especial por su destino, que más que a la comunidad romana se acerca a la que PELAYO HORE denominó ya en 1942 *comunidades sociales* (15).

(15) SANTIAGO PELAYO HORE: «La indivisión perpetua en el Código civil», *Revista de Derecho Privado*, año 1942, pág. 458.

PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

El sistema inmobiliario español, con su criterio de registración por fincas, adopta como uno de sus más fundamentales el *principio de fe pública registral*, según el cual, y a los solos efectos de la seguridad en el tráfico, el contenido del Registro se reputa *exacto e íntegro*, en beneficio del tercero que reúna las condiciones fijadas por la ley.

Con ello se sienta una presunción *iuris et de iure* que tiene una doble actuación:

- a) *Positiva*: El contenido del Registro se presume *exacto*, en favor del que adquiere un derecho confiando en lo que el Registro dice, en cuanto a su existencia, su titularidad, su extensión y sus límites. Así lo consagra el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (16), del cual se deduce claramente que la protección de la fe pública registral en favor de tercero sólo se produce cuando éste reúna las cuatro circunstancias siguientes: 1.^a Haber adquirido a título oneroso. 2.^a Con buena fe. 3.^a De aquel que según el Registro aparece con facultades para transmitir. 4.^a Y a su vez, el tercero haya inscrito su adquisición.
- b) *Negativa*: El contenido del Registro se presume *íntegro*, completo, agotando la realidad jurídica, y, por tanto, ese tercer adquirente que reúne los cuatro requisitos dichos puede rechazar cuantas titularidades, modalidades, cargas o limitaciones no consten inscritas o reflejadas en los libros registrales, tal como establece el artículo 32 de la misma Ley Hipotecaria (17).

Y como nadie puede obligar a un tercero a examinar previamente todo el Registro, es natural que éste solamente deba tener en cuenta el contenido del *folio registral* destinado a la finca que a él interesa, puesto que en aras del principio de especialidad en dicho folio se concentra todo el historial jurídico de la finca en cuestión, y lo que en tal folio no se

(16) La Ley Hipotecaria dispone en su artículo 34, párrafo primero: «El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.»

(17) Y la misma Ley dice en su artículo 32:
«Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudicarán a tercero.»

refleje, no puede existir para ese tercero, como claramente resulta del artículo 13 de la misma Ley Hipotecaria (18).

Pues bien: este *principio de la fe pública registral* tiene un juego de aplicación normal en la propiedad horizontal inscrita, puesto que, a fines de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, el contenido del Registro se reputa *exacto e íntegro* en beneficio del tercero que adquiera a título oneroso y con buena fe un piso o local independiente de un edificio constituido en régimen de Propiedad Horizontal de quien, según el mismo Registro, pueda disponer del mismo, por tenerlo inscrito a su favor en el folio independiente al mismo destinado, siempre que, a su vez, ese tercero inscriba su adquisición.

Hay, por tanto, una aplicación normal de los artículos 34 y 32 de la Ley Hipotecaria, y la única especialidad radicarán en la derivada de la tan repetida dualidad de inscripciones y en la existencia de esos dos folios diferentes, que se complementan entre sí. Por ello, el tercero debe considerar qué le afecta tanto lo que consta en la inscripción separada del local o piso que adquiere, como lo que consta en la inscripción del edificio total, del que el mismo forma parte, bien sean los Estatutos, las reglas del título constitutivo, así como las cargas, hipotecas y demás gravámenes que puedan estar constituidos sobre el total edificio.

El Registro para el tercero y para todos estará siempre formado por ambos folios registrales: el del edificio total y el del piso o local independiente.

Por otra parte, aunque esto no suponga ninguna especialidad, conviene consignar que basta que en el Registro conste la constitución de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal sin más, para que el tercero conozca que dicho edificio y todos sus pisos o locales independientes están sujetos a una serie de limitaciones, no sólo las voluntarias que refleje la inscripción derivadas del título constitutivo, sino también de las legales o institucionales que se derivan de la propia esencia o naturaleza del régimen de la Propiedad Horizontal inscrita.

Sería, por ejemplo, absurdo que el tercer adquirente de un piso o local, basándose en que registralmente está libre de cargas, ejercitase una acción negatoria de servidumbre de luces o vistas en relación a otros pisos o locales de la misma finca..., porque entre los locales y pisos de un mismo edificio en régimen de Propiedad Horizontal no existen ni pueden existir esas servidumbres, que constituyen, como limitaciones legales, el

(18) Y dicha Ley, en el párrafo primero de su artículo 13, dice:

«Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan.»

mismo entramado jurídico de la Propiedad Horizontal inscrita. Y lo mismo podríamos decir del absurdo de querer suponer la existencia de una servidumbre de desagüe de todos los pisos altos sobre los bajos, de carga de aquéllos sobre éstos, de medianería entre los colindantes en un mismo plano o de un *altius non tollendi* o de prohibición de elevar construcciones o muros en los patios de los bajos... Si nada se dice en el título constitutivo o en los Estatutos inscritos en contra, todo ello constituye la esencia misma de la Propiedad Horizontal inscrita.

Párrafo aparte merecen, desde el punto de vista del *principio de fe pública registral*, los Estatutos de la Propiedad Horizontal que, al amparo del artículo 5 de su ley reguladora, «no perjudicaran a tercero si no se inscriben en el Registro de la Propiedad» (19).

Es decir, que las normas estatutarias precisan de la inscripción para perjudicar a tercero y, por tanto, deben constar en la inscripción del edificio conjunto, y precisamente en el mismo asiento en que se constituya éste en régimen de Propiedad Horizontal, siempre que los interesados en la misma escritura constitutiva los establezcan, o bien en un asiento de inscripción posterior, destinado sólo a ellos en el folio del edificio total, cuando en la escritura constitutiva no se recojan y los interesados los formulen por escritura posterior. En posteriores inscripciones de ese edificio total se harán constar las modificaciones que se produzcan en dichos Estatutos con referencia a las escrituras públicas otorgadas a tal fin.

El problema hipotecario que se plantea es dar entrada en el Registro de la Propiedad a una serie de normas estatutarias que no tengan trascendencia real alguna conculcando así preceptos fundamentales de nuestro Ordenamiento Inmobiliario, que no permite el acceso al Registro de los derechos personales (arts. 98 de la Ley Hipotecaria y 355 de su Reglamento). Por ello algún autor, como VENTURA TRAVESET (20), mantiene la opinión de que en los Estatutos solamente deben inscribirse aquellos artículos que tengan trascendencia real, siendo labor del Registrador en trámites de su calificación determinar qué normas estatutarias tienen carácter real y cuáles personal, para inscribir las primeras y rechazar la inscripción de las segundas.

Respetando este criterio, y aun conociendo que participan del mismo gran número de Registradores de la Propiedad, defensores a ultranza del

(19) El artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, en su párrafo tercero, dice: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un *Estatuto privativo* que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.»

(20) VENTURA TRAVESET, obra citada, págs. 57 y 58.

carácter jurídico-real de nuestra institución registral, nosotros creemos que choca con el carácter absoluto del precepto contenido en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Porque donde la ley no distingue, no podemos nosotros al aplicarla distinguir y, por tanto, en principio entendemos que es necesaria la inscripción íntegra de los Estatutos para que sus normas afecten a los terceros, aunque algunas de las mismas repugnen a los principios básicos del Registro y enturbien el contenido jurídico-real de sus asientos.

Pero esto no quiere decir que haya que excluir totalmente de la calificación registral los Estatutos y limitarse a una transcripción literal de los mismos. El Registrador, siguiendo la letra y, sobre todo, el espíritu del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, debe únicamente inscribir aquellas normas estatutarias que: *a)* tengan trascendencia real; *b)* que se refieran al uso y destino del edificio; *c)* a su administración y gobierno; *d)* y a su conservación y reparaciones. En definitiva, debe rechazar todo aquello que sólo debiera ser objeto de un mero reglamento de régimen interior, que no debe tener nunca acceso a los folios registrales, y reflejar en el Registro solamente lo que son normas estatutarias en sentido propio perfectamente inscribibles, al amparo del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Tal labor debiera ser propiamente del Notario autorizante de la escritura, que con su buen criterio y consejo debe asesorar a los otorgantes para hacer esta distinción de forma perfecta y clara, sin incluir en los Estatutos normas que no tengan el carácter de tales, llevándolas a un reglamento de régimen interior, que aun siendo puramente obligacional va afectando a todos los posteriores adquirentes de los pisos o locales con un simple contrato de adhesión a los mismos, que pudiera convertirse en una verdadera cláusula de estilo en todas las escrituras de transmisión de cada piso o local independiente. Todo ello es preferible antes que hacer jugar el *principio de fe pública registral* en defensa de una serie de relaciones que no tienen trascendencia jurídico-real.

Además, aunque muy vagos, existen criterios legales para llegar a una diferenciación entre Estatutos y reglamentos de régimen interior: los primeros deben contener todo lo relativo a las normas antes dichas de trascendencia real, y las que sin tenerla de una manera tecnicojurídica interesa que produzcan efectos *erga omnes* para el mejor cumplimiento de los fines sociológicos e institucionales de la Propiedad Horizontal, y que se refieren al ejercicio de los derechos en orden al uso y destino, administración, gobierno, conservación y reparación del edificio en conjunto y de cada uno de los pisos o locales, todo de acuerdo con lo que hemos visto establece el párrafo tercero del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Y por exclusión, los reglamentos de régimen inte-

rior deben contener todas las otras normas que no tengan la categoría de las anteriores y que sirvan «para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes», según dice el artículo 6 de la misma ley.

Y si así hemos visto la aplicación del principio de fe pública registral desde su punto de vista sustantivo o material, tampoco debemos olvidar su aspecto de *publicidad formal*, relativo a la forma y manera de hacer efectivo respecto de todo el mundo y, sobre todo, de los terceros interesados el carácter público del Registro de la Propiedad.

Ya sabemos que en España tal servicio se presta a través de las *certificaciones, manifestaciones y notas simples informativas*, jugando el principio en el sentido de que toda *certificación* que se libre de un piso o local independiente en régimen de Propiedad Horizontal necesariamente debe tener las correspondientes referencias a la inscripción del edificio en conjunto, y en ella el Registrador debe recoger, además de lo que conste en el folio independiente, todos los artículos de los Estatutos que tengan trascendencia real, aquellos en que la voluntad de los interesados haya modificado la ley en lo que ésta permite y siempre, como es natural, las cargas y afecciones reales, las cargas, hipotecas y demás gravámenes que afecten al edificio en conjunto, aunque las dos primeras cosas resulten sólo de la inscripción de dicho edificio total, y todas las últimas tengan, aunque sea una somera indicación, en el folio registral independiente de cada piso o local, bien en el capítulo de cargas de su primera inscripción, bien por inscripciones de referencia posteriores.

Y el mismo criterio regirá para las *manifestaciones y notas simples informativas*, salvando sus naturales diferencias.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Es el que obliga a someter a todos los títulos que pretendan su registración a un examen o verificación, para lograr que solamente accedan a los libros del Registro los títulos válidos y perfectos.

Se hace efectivo por medio de la *calificación registral*, que no es otra cosa más que el examen o comprobación que hace el Registrador basándose únicamente en la ley, en los títulos presentados y en el contenido del Registro para determinar si el título es inscribible o si procede denegar o suspender su inscripción.

Lo consagra principalmente, entre otros muchos preceptos, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, al decir: *Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la*

capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. No parece, en principio, que la Propiedad Horizontal plantee ninguna especialidad en orden a este principio, pero a pesar de ello y para dejar lo más completa posible esta modesta comunicación, es conveniente examinar, aunque sea de pasada, los *elementos calificables* por el Registrador en orden a la constitución de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal, la pluralidad de conceptos que pueden contener los títulos constitutivos y las inscripciones que el mismo provoca en los libros registrales.

Siguiendo el mismo orden del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, tendremos como *elementos calificables*:

1.º *La legalidad de las formas extrínsecas de los documentos*: Como es natural, siempre se tratará de una escritura pública notarial, pues aunque no se precisa de la misma para el nacimiento del régimen de propiedad horizontal, sí que es necesaria si se quiere que éste tenga acceso a los libros registrales, incluso en el supuesto de que su existencia se reconozca o declare por sentencia firme, pues será preciso el otorgamiento de la escritura en trámites de ejecución de tal resolución judicial.

No existe especialidad ninguna en orden a la calificación de esa escritura, y como en cualquiera otra, el Registrador examinará la *competencia* del Notario autorizante, la *forma y solemnidades* de la escritura y la *autenticidad de su copia*.

2.º *Capacidad de los otorgantes*: Entendemos con BATLLE (21) que nos encontramos ante un *negocio jurídico de disposición*, puesto que aun no existiendo enajenación en sentido propio, en todo caso contiene determinaciones que implican limitaciones y gravámenes de la propiedad, en relación al Estatuto normal de la misma en su forma ordinaria.

Por ello debe exigirse a los otorgantes no sólo la capacidad general para contratar y obligarse, sino la *capacidad de disposición plena*, y, por tanto, será necesaria la *mayoría de edad* o la representación legal adecuada en los menores e incapacitados; el complemento de capacidad en los menores emancipados, por el consentimiento de su padre, madre o tutor; la licencia marital en las mujeres casadas; el consentimiento de éstas cuando comparezca el marido respecto de bienes gananciales; el mandato expreso en la representación voluntaria, etc.

3.º *Validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras*: Aquí la calificación se refiere al acto jurídico en sí, es decir, al contenido o fondo del documento, y dejando aparte toda la materia general a todas

(21) BATLLE VÁZQUEZ, obra citada, pág. 83.

las escrituras, relativa a los supuestos genéricos de nulidad, anulabilidad, vicios del consentimiento, inexistencia, etc., en los que no existe especialidad alguna, hemos de fijarnos en el cumplimiento de las distintas circunstancias que la ley exige para el nacimiento de la Propiedad Horizontal de un edificio que hasta ahora era solamente un caso de propiedad ordinaria: las recoge el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, y a su vista podemos decir que son las siguientes:

- a) Descripción del inmueble en su conjunto y de todos y cada uno de sus pisos o locales independientes.
- b) Asignación de un número correlativo a cada piso o local.
- c) Determinación de la cuota de participación que corresponde a cada piso o local.
- d) Necesidad de que cada piso o local independiente tenga una salida propia a un elemento común del edificio o a la vía pública, y sea susceptible de aprovechamiento independiente.

Tanto la descripción del inmueble como la de los pisos o locales deberá hacerse con los requisitos establecidos en la Ley Hipotecaria y su Reglamento, y además en los pisos o locales se hará constar la planta del edificio en que se hallaren y los anejos que tengan, tales como garaje, buhardilla o sótano.

Constancia de los *elementos comunes*, en el caso de que se restrinjan o amplíen los enumerados en el artículo 396 del Código civil, siempre que no sean de los elementos comunes esenciales, como suelo, tejados, paredes, vigas, etc.

Establecimiento de los *Estatutos*, si se consideran oportunos, o manifestación que se regirá la comunidad por las normas de la Ley de 21 de julio de 1960, como es lo general en la mayor parte de las escrituras, en las que únicamente se suelen consignar aquellas normas que modifican en algo las disposiciones de tal ley en lo que la misma permite. Ya hablamos antes largamente sobre la forma de calificar las normas estatutarias.

No es corriente que en los títulos constitutivos se consignen los reglamentos de régimen interior; pero, por otra parte, ello importa poco en trámites de calificación, puesto que, como hemos visto, tales reglamentos no son inscribibles.

4.º *Identidad personal y real*: No es otra cosa que la exigencia para el Registrador de llegar a la seguridad de que el constituyente del régimen de Propiedad Horizontal sea el mismo que es titular según el Registro, en la inscripción vigente, del dominio ordinario del edificio en cuestión,

y de que éste, tal como se describe en el Registro, es el mismo que se constituye en tal régimen.

Por tanto, el caso que podríamos llamar de título normal será aquel en que el titular registral de un edificio, ya inscrito a su favor como propiedad ordinaria, bien por transmisión, bien por declaración de obra nueva, previendo la enajenación futura de sus diferentes pisos o locales, lo constituya en régimen de Propiedad Horizontal. Si de la calificación no resulta nada en contra, el Registrador practicará una inscripción extensa en el folio registral de dicho edificio a favor del mismo titular y por el concepto único de *constitución en régimen de Propiedad Horizontal*, y acto seguido se abrirán folios separados e independientes a todos y cada uno de los locales y pisos, en los que se practicará una primera inscripción concisa a favor del mismo titular, poniéndose en la finca matriz la correspondiente nota marginal de referencia a estas inscripciones separadas de los pisos o locales.

Con esto quedará inscrito en el folio del edificio en su conjunto su constitución en régimen de Propiedad Horizontal; sus Estatutos, si los hay; la comunidad o copropiedad sobre los elementos comunes; los anejos de cada piso o local; los pisos o locales meramente proyectados y aún no construidos; el vuelo del edificio, y las cargas, hipotecas y demás gravámenes o derechos limitativos del dominio que afecten al edificio como conjunto. Y en la inscripción de cada piso o local constará inscrita la titularidad exclusiva y dominical de dicho piso o local y las cargas y gravámenes que le afecten a él especialmente, con una referencia a las que graven el edificio en su conjunto, que igualmente le afectan como parte del mismo.

Ahora bien: lo cierto es que en la práctica los documentos inscribibles relativos a la Propiedad Horizontal suelen contener pluralidad de conceptos, lo cual no plantea ninguna especialidad registral, puesto que siempre, en cumplimiento del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, el Registrador deberá tener en cuenta todos y cada uno de los conceptos, reflejándolos en la inscripción de una manera perfecta y escalonada, para luego recogerlos uno a uno en la correspondiente acta de inscripción, a no ser que en aras de una mayor claridad destine un asiento a cada concepto inscribible.

Veamos, sin pretender agotar la enumeración, los conceptos que con más frecuencia suelen involucrarse en los documentos inscribibles, en los que, como un concepto más, consta la constitución de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal.

Como es natural, y en trámites de su función calificadora, el Registrador deberá examinar todos y cada uno de dichos conceptos para deter-

minar su validez y eficacia y, por tanto, su registración, o su suspensión o denegación.

Como antecedentes de la constitución de una Propiedad Horizontal pueden darse los siguientes: la previa adquisición del edificio total de un anterior titular por herencia, legado, donación, compraventa, permuta, cesión onerosa, adjudicación en pago, etc., y acto seguido, y en la misma escritura, constitución del edificio en régimen de Propiedad Horizontal.

También es normal la formación del suelo por segregación de finca mayor o agrupación de varias menores colindantes, declaración de obra nueva sobre dicho suelo y constitución del edificio, construido o en construcción, en régimen de Propiedad Horizontal.

Y como conceptos posteriores a tal constitución, que pueden ir en el mismo documento inscribible, puede darse la donación o venta de los diferentes pisos o locales independientes o la constitución de hipoteca, bien sobre el edificio conjunto, bien sobre todos y cada uno de los pisos, y en este caso distribución del crédito hipotecario entre ellos. También pueden darse a la vez los conceptos de enajenación e hipoteca.

Ahora bien: dada la importancia que tiene la vida registral futura de la finca constituida en régimen de Propiedad Horizontal y la dualidad de folios registrales existentes, lo más aconsejable, para la mayor claridad y precisión de los asientos, será siempre el destinar una inscripción separada y especial para la constitución del edificio en régimen de Propiedad Horizontal, cualesquiera que sean los conceptos anteriores, posteriores o de ambas clases que se involucren en los documentos inscribibles.

Hasta ahora, y de intento, sólo nos hemos referido al supuesto de constitución del régimen de Propiedad Horizontal otorgado por un solo titular. La realizada por los varios titulares proindiviso de un edificio, siempre que no quieran continuar la copropiedad romana sobre todos y cada uno de los diferentes pisos o locales independientes, cosa rara, supone siempre, aunque nada se diga y cuando se adjudiquen a cada titular pisos concretos en pago de su haber, una constitución del edificio en régimen de Propiedad Horizontal y una división material del condominio o antigua comunidad romana entre ellos existente, mediante la conversión de sus cuotas ideales, en la propiedad exclusiva del piso o local adjudicado, con la copropiedad conjunta, indivisible e inseparable sobre todos los elementos comunes.

Estamos en el supuesto contemplado por el párrafo último del artículo 401 del Código civil (22), tal y como fue añadido por la Ley de Propie-

(22) La Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 añadió un segundo y último párrafo al artículo 401 del Código civil, que dice así:

«Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación

dad Horizontal de 21 de julio de 1960, y es el mismo caso que el legislador fiscal contempla en el párrafo segundo del número 2 del artículo 57 del Texto Refundido del Impuesto, introducido por la Ley de 30 de junio de 1969, ordenando que se considere también como división material de condominio y, por tanto, liquidable como disolución de sociedad, número 8 de la tarifa al 1,70 por 100, «la adjudicación realizada entre los comuneros de los pisos o locales de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente con sus elementos anejos».

Sin embargo, hay que entender que tal supuesto de división material sólo debe producirse cuando verdaderamente lo sea, es decir, que supone como premisa indispensable *la existencia de un condominio romano sobre el edificio entero...*; pero tal concepto de división no debiera aplicarse nunca en los supuestos, cada día más frecuentes, en que varias personas adquieren un solar *con la única finalidad* de construir sobre él un edificio de tantos pisos o locales, como son los comuneros, con el propósito *ya inicialmente sentido* de adjudicarse cada uno un piso o local al terminar la construcción, conociendo incluso en el momento de proyectar el edificio cuál va a ser el piso que les corresponda y teniendo determinada desde el primer momento la cuota centesimal de participación en los elementos comunes, que suele ser la misma de su participación ideal y proindivisa en el condominio del suelo.

Como consecuencia de no existir hoy cauce legal adecuado para esta figura jurídica, en el momento de adquirir el solar nada se dice de este proyecto, con lo que nace primero una verdadera comunidad romana sobre el suelo, y luego, al hacer la declaración de obra nueva, sobre todo el edificio, y por ello se precisa la división material subsiguiente a la constitución del edificio en régimen de Propiedad Horizontal, con la adjudicación del piso o local correspondiente. Y con todo ello se multiplican los gastos notariales y registrales, surge el concepto liquidable antes dicho, y aún más, antes de la división material se corre el peligro del ejercicio del *actio comuni dividundo*, o en los casos de transmisión de las cuotas, la posibilidad de un retracto de comuneros..., cosas todas imposibles de evitar en el actual estado de nuestra legislación sustantiva civil, registral y fiscal.

Por eso entendemos que en una futura regulación de la Propiedad Horizontal debiera contemplarse este supuesto, y aun sin llegar a la inscripción del edificio proyectado, que tantas dificultades daría en la práctica y que tanto pugna con las más elementales normas hipotecarias, sí podría arbitrarse un medio, similar a una reserva de rango, para hacer

de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo 396.»

constar en el Registro la declaración o manifestación de voluntad hecha en escritura pública por los varios adquirentes de un solar de que van a destinar el mismo a la construcción de un edificio, que luego constituirán en régimen de Propiedad Horizontal y se adjudicarán por pisos o locales independientes, determinando incluso en forma clara qué piso corresponde a cada uno, su cuota centesimal, Estatutos, etc.

Tal declaración o manifestación de voluntad pudiera surtir efectos registrales durante un plazo corto, de tres o cuatro años, suficiente para la construcción y trámites posteriores, y podría cancelarse de oficio y por caducidad si en dicho plazo no se inscribiera la declaración de obra nueva, la constitución del régimen de Propiedad Horizontal y la adjudicación de los pisos. Pero durante la vigencia de tal plazo no podría darse la acción de división, ni el retracto en la transmisión de las cuotas, ni surgiría el concepto liquidable de división de comunidad.

Igualmente es frecuente en la práctica que surja la constitución de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal en una partición de herencia y como trámite previo a la misma, para poder adjudicar a distintos herederos y en parte del pago de sus respectivos haberes, los diferentes pisos o locales independientes de tal edificio. La cuestión no tiene ninguna especialidad registral y es frecuente como medio, a veces único, de realizar la partición, siendo similar a otras operaciones parecidas, que contienen las particiones, como trámite previo y necesario para las mismas: segregaciones, agrupaciones o divisiones de fincas e incluso declaraciones de obra nueva que olvidara realizar el causante.

Está claro que las inscripciones separadas de los pisos o locales deberán hacerse a favor de los herederos adjudicatarios y por título de herencia; pero ¿a favor de quién debe hacerse la inscripción del edificio conjunto en régimen de Propiedad Horizontal? En una correcta técnica registral, y de acuerdo con el párrafo último del número 4 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, tal y como ha quedado redactado por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, debemos distinguir dos supuestos:

- 1) Que el causante en su testamento haya constituido el edificio en régimen de Propiedad Horizontal, o que sin hacerlo expresamente haya determinado a quién corresponden los diferentes pisos o locales, bien como legado de cosa específica, bien como partición practicada en el mismo testamento o incluso como simple ruego en el mismo. En este caso la inscripción del régimen de Propiedad Horizontal en el edificio conjunto y en el folio del mismo debe hacerse a favor del mismo *causante*, pero *como trámite previo y necesario para la partición*. Y lo mismo debe suceder en los casos de partición practicada dentro de plazo por el comi-

sario-contador-partidor nombrado por el causante en el testamento, puesto que en principio deben considerarse como practicadas por el mismo causante, cual reiteradamente establece la Dirección General de los Registros en sus resoluciones de 30 de abril de 1917, 1 de julio de 1920, 6 de marzo de 1923 y 12 de diciembre de 1927, entre otras. Ciertamente que esta solución de realizar esta inscripción previa a favor de persona ya fallecida parece ir en contra de las normas generales por haberse ya extinguido su personalidad, pero piénsese que es la más correcta en la práctica y está permitida por la Dirección General de los Registros en los supuestos de adjudicaciones a personas fallecidas, cuando en un mismo acto se verifican varias particiones de otros tantos causantes fallecidos en diferentes fechas y necesarias para completar el historial jurídico de la finca a los efectos de un tracto sucesivo, aunque sea abreviado o comprimido (resoluciones de 4 de septiembre de 1897, 29 de febrero y 7 de octubre de 1908, 20 de enero de 1909 y 31 de mayo de 1911), es decir, se trata de una inscripción puente previa, necesaria para las de los pisos independientes, y por ello es conveniente que se haga constar en el acta de inscripción que se inscribe a favor del causante, como trámite previo a su partición, como antes indicábamos.

2) Si la partición la hacen los mismos herederos, por sí o por contador nombrado por todos ellos, y el causante nada dijo en su testamento, hay que considerar que la constitución del edificio en régimen de Propiedad Horizontal, aunque trámite previo a la adjudicación por herencia de los diferentes pisos o locales, nace de un acuerdo entre los coherederos y, por tanto, debe inscribirse tal régimen en el folio del edificio conjunto a favor de todos y de cada uno de los mismos que vayan a ser adjudicatarios de los diferentes pisos o locales, y en la proporción y con el carácter de titulares de tales pisos, tal como determina el párrafo último del número 4 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria.

Por último, puede muy bien nacer en la práctica la Propiedad Horizontal como consecuencia de la constitución de un *derecho de superficie*, hoy claramente regulado en nuestra legislación por los artículos 157 al 161 de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 (23) y por el artículo 16 del

(23) La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 dispone:

«Art. 157. 1. El Estado, las Entidades Locales y las demás personas públicas, dentro del ámbito de su competencia, así como los particulares, podrán constituir el *derecho de superficie* en suelo de su pertenencia con destino a la construcción de viviendas u otras edificaciones determinadas en los Planes de Ordenación, el dominio de las cuales corresponderá al superficiario.

2. Será transmisible y susceptible de gravamen, con las limitaciones que se hubieran fijado al concederlo.

3. Se registrará por las disposiciones contenidas en esta Sección por el título

vigente Reglamento Hipotecario (24). Pero aunque algún autor, como VENTURA TRAVESET (25), opine que la Propiedad Horizontal nace en el mismo momento de la constitución del derecho de superficie, siempre que se conceda al superficiario durante el plazo estipulado la propiedad de lo edificado y al final del mismo revierta sólo en parte al concedente, dueño

constitutivo del derecho, y subsidiariamente por las normas del Derecho Privado.»

«Art. 158. 1. La concesión del Derecho de Superficie por el Estado y demás personas públicas se efectuará por subasta o adjudicación directa...

2. En todo caso deberá ser formalizada en escritura pública, y como requisito *constitutivo* de su eficacia, *inscribirse en el Registro de la Propiedad*.

3.»

«Art. 160. 1. En toda enajenación onerosa el concedente ostentará derecho de tanteo y, a falta de preaviso formal y expreso, de retracto...

2. En las enajenaciones onerosas efectuadas por el propietario del terreno a favor de particulares, el superficiario también ostentará los mismos derechos de tanteo y, en su caso, retracto.»

«Art. 161. 1. El derecho de superficie se extinguirá por el transcurso del plazo..., que no podrá exceder de cincuenta años...

2. Cuando se extinga el derecho de superficie, el dueño del suelo adquirirá la propiedad de la edificación y, en defecto de pacto, deberá satisfacer al superficiario una indemnización equivalente al valor de la construcción, según el estado de la misma en el momento de la transmisión.

3. La extinción del derecho de superficie por decurso del término provoca la de los derechos reales impuestos por el superficiario, pero si el superficiario tuviere derecho a indemnización, ésta quedará subrogada en los de garantía.

4. Si por cualquier otra causa se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, los derechos reales que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.»

(24) El vigente Reglamento Hipotecario, en su artículo 16, párrafo primero, dispone:

«1.º Para su *eficaz constitución* deberá inscribirse a favor del superficiario el derecho de construir edificios en suelo ajeno y el de levantar nuevas construcciones sobre el vuelo o efectuarlas bajo el suelo de fundos ajenos. Los títulos públicos en que se establezca dicho derecho de superficie deberán reunir, además de las circunstancias generales necesarias para la inscripción, las siguientes:

A) Plazo de duración del Derecho de Superficie, que no excederá de cincuenta años. Transcurrido el plazo, lo edificado pasará a ser propiedad del dueño del suelo, salvo pacto en contrario.

B) Determinación del canon o precio que haya de satisfacer el superficiario si el derecho se constituyere a título oneroso, pudiéndose estipular la reversión del todo o parte de lo edificado a favor del dueño del suelo al expirar el plazo convenido.

C) Plazo señalado para realizar la edificación, que no podrá exceder de cinco años; sus características generales, destino y costo del presupuesto.

D) Pactos relativos a la realización de actos de disposición por el superficiario.

E) Garantías de trascendencia real con que se asegure el cumplimiento de los pactos del contrato.

No serán inscribibles las estipulaciones que sujeten el Derecho de Superficie a comiso.»

(25) VENTURA TRAVESET: *Derecho de edificación sobre finca ajena y la Propiedad Horizontal*, págs. 183 y ss.

del suelo; nosotros entendemos que en el momento de la constitución del derecho de superficie no puede haber ni inscribirse, por tanto, un régimen de Propiedad Horizontal sobre el edificio, puesto que éste es un puro proyecto en su totalidad y, por tanto, impide la constitución del régimen de Propiedad Horizontal y su inscripción el número 4 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria en su vigente redacción.

Será preciso primero que nazca con su inscripción el *derecho de superficie*, puesto que se trata de un caso más de inscripción constitutiva, como claramente se desprende del párrafo primero del artículo 16 del Reglamento Hipotecario y del número 2 del artículo 158 de la Ley del Suelo, y una vez se comience la construcción por el superficiario, o una vez esté terminada, será necesario que concedente y superficiario, cada uno interviniendo con su carácter, otorguen la escritura de declaración de obra nueva, en construcción o terminada, y a la vez constituyan ambos el régimen de Propiedad Horizontal. Claro está que todo ello puede resultar perfectamente del título de constitución del derecho de superficie y como una consecuencia del mismo; pero antes de empezar las obras solamente se inscribirá la constitución del derecho de superficie, y luego acreditado por acta notarial el comienzo o terminación de las obras podrá presentarse nuevamente la escritura e inscribir dicha obra nueva, el régimen de Propiedad Horizontal, etc.

Se hará la inscripción en la finca matriz del edificio entero, y después de la inscripción, en la que conste la constitución del derecho de superficie a favor de ambos, concedente y superficiario, cada uno con su carácter, y la inscripción separada e independiente de los diferentes pisos o locales, se hará a favor del superficiario durante el plazo concedido, con expresión del derecho de reversión al término del mismo, bien total, bien parcial, a favor del concedente.

Pero hay que advertir que en la práctica se da pocas veces este *derecho de superficie* «químicamente puro», en el que todo lo edificado al final del plazo convenido, nunca superior a cincuenta años, revierta al dueño del suelo, pues si se pacta esta reversión total, no tiene ni por qué nacer el régimen de Propiedad Horizontal, puesto que durante el plazo todo lo edificado es del superficiario, y después del plazo todo es del concedente, y ambos supuestos no sólo no requieren, sino que tampoco permiten la constitución en régimen de Propiedad Horizontal, ya que los diferentes pisos o locales son de un mismo propietario, y estamos en el supuesto de extinción previsto en el número 2 del artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal. Lo más corriente es usar el expediente del derecho de superficie para dar vía legal e inscribible a la denominada en la vida diaria «permuta de solar por obra», contrato que frente a su realidad social tiene tan poca viabilidad jurídica al no poderse inscribir la

permuta de cosa futura, que suele siempre constar en un simple documento privado, disimulándose con una venta del solar lisa y llana en escritura pública, que se inscribe a favor del constructor y que tantos peligros supone para el verdadero y civil dueño del suelo.

La mejor forma de asegurar los derechos y las obligaciones de ambas partes, dueño del suelo y constructor, es precisamente la constitución de un *derecho de superficie* con un plazo corto, que equivalga a poco más del tiempo previsto para la construcción del edificio, pactando expresamente que revertirán al concedente determinados pisos o locales y que los restantes quedarán propiedad exclusiva del superficiario.

En este caso, y partiendo de que ya conste inscrito el derecho de superficie, la escritura de constitución del régimen de Propiedad Horizontal, otorgada al final del plazo, contendrá multitud de conceptos inscribibles, a saber: a) Declaración de obra nueva. b) Constitución del edificio en régimen de Propiedad Horizontal, con Estatutos en su caso. c) Terminación del derecho de superficie, petición expresa de su cancelación y adjudicación, en cumplimiento de lo pactado en el mismo, de ciertos pisos o locales al dueño del suelo y de los restantes al constructor, con la determinación de la cuota de participación en los elementos comunes, entre ellos el suelo, que deja de ser propiedad exclusiva del concedente.

La inscripción de la finca matriz o edificio entero contendrá todos estos conceptos y se hará a favor de ambos, como titulares que van a ser de los diferentes pisos o locales, de acuerdo con el párrafo último del número 4 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria en su actual redacción. Y la inscripción separada de cada piso o local ya se hará a favor de cada uno de ellos, según se haya pactado, y por título de adjudicación, en virtud de terminación de un derecho de superficie y de acuerdo con lo establecido en la constitución del mismo.

Por último, también es interesante el caso bastante corriente de constituirse un régimen de Propiedad Horizontal en los supuestos de enajenación de vuelo o subsuelo, en cierta manera previstos en el párrafo segundo del artículo 16 del Reglamento Hipotecario (26), puesto que en estos casos el mismo precepto reglamentario lo permite y, además, al existir ya

(26) El número 2.º del artículo 16 del Reglamento Hipotecario vigente dice así: «2.º El derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes que, sin constituir derecho de superficie, se reserve el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca, o transmita a un tercero, será inscribible conforme a las normas del número tercero del artículo 8 de la Ley y sus concordantes. En la inscripción se hará constar: a) Las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes, o las normas que se establezcan para su determinación. b) Las normas de régimen de comunidad, si se establecieren, para el caso de hacerse la construcción.»

un edificio, mayor o menor, nos encontramos en el supuesto permitido de «uno o varios pisos proyectados», de que habla el final del párrafo segundo del número 4 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria.

En estos casos el documento contendrá también diversos conceptos inscribibles y, por tanto, sujetos por separado a la calificación registral:

a) Enajenación o reserva del suelo o del subsuelo, con expresión del número de plantas permitido y determinación de la titularidad del vuelo o subsuelo superior o inferior al enajenado o reservado. b) Constitución del régimen de Propiedad Horizontal de todo el edificio a favor del dueño anterior y del nuevo titular del vuelo o subsuelo, con determinación de los pisos o locales, actuales y proyectados, que corresponden a cada uno.

El Registrador hará la inscripción en la finca matriz de ambos conceptos y luego las inscripciones separadas de los pisos o locales ya construidos, pues los proyectados sólo pueden constar en la inscripción del edificio conjunto o matriz, y no pueden inscribirse separadamente hasta que su construcción esté terminada o, por lo menos, comenzada, por lo que para obtener esta inscripción separada de los nuevos pisos o locales construidos sobre el vuelo o subsuelo enajenado o reservado se exigirá la declaración de obra nueva correspondiente de los mismos, por lo que en buena técnica hipotecaria y en trámites de la calificación registral, en la primera escritura de enajenación de vuelo o subsuelo, constitución de la finca en régimen de Propiedad Horizontal, deben inscribirse ambas cosas, así como separadamente los pisos independientes que ya existían en el inmueble, pero debe suspenderse la inscripción separada de los que se piensan construir sobre dicho vuelo por ser meramente proyectados.

En cuanto a los demás principios hipotecarios, ya vimos su actuación normal en cuanto al de *rogación o instancia*, puesto que no se puede inscribir un edificio en régimen de Propiedad Horizontal si no se pide por los interesados, siendo cosa distinta la consideración ya hecha de que una vez pedida la inscripción ésta debe hacerse como ordena la ley y, por tanto, ya no se necesita el consenso del peticionario para practicar además la inscripción separada de los pisos y locales.

El principio de inscripción, que en nuestro sistema juega desde el punto de vista del carácter meramente *declarativo* de la misma, sigue vigente para la propiedad de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal, pues tal nace fuera del Registro y su registración no le añade más valor que el clásico de la legitimación y de la fe pública registral. Y esto aun en el supuesto de que tal régimen nazca como *conditio sine qua non* de otra institución para la que la inscripción tenga carácter de constitutiva, como puede ocurrir con la hipoteca o con el derecho de superficie, y aunque es verdad que ambos derechos no habrán nacido hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, dado dicho carácter constitutivo

de su inscripción, el régimen de Propiedad Horizontal no necesita de tal registración para tener virtualidad jurídica, y nacerá, sí, *desde la inscripción*—puesto que se ha condicionado al nacimiento de un derecho que entonces nace—, pero no *por la inscripción*, como en este derecho (hipoteca o superficie) ocurre.

Por último, bástenos decir, pues se comprende fácilmente, que el *principio de prioridad*, consagrado en el artículo 17 de nuestra Ley Hipotecaria, al dar fuerza legal al brocardo *prior tempore potior iure*, tiene un juego completamente normal de aplicación en los edificios constituidos en régimen de Propiedad Horizontal.

CONCLUSIONES

1.^a La simple solicitud de registración de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal lleva de un modo imperativo a la inscripción separada y especial de todos y cada uno de los pisos o locales componentes, que deben tener número registral propio y folio especial, aunque siempre relacionado con el folio matriz, donde consta el edificio total y su constitución en régimen de Propiedad Horizontal.

2.^a Esta dualidad de inscripciones modaliza el juego y actuación de los principales *principios hipotecarios*, cumpliéndose el *tracto sucesivo* y actuando la *legitimación registral* en el sentido de tenerla los titulares vigentes de todos y cada uno de los folios separados de los pisos o locales, para efectuar modificaciones jurídico-reales en el folio del edificio total, y reputándose a los efectos de la *fe pública registral* que el *Registro para un tercero* en los edificios constituidos en régimen de Propiedad Horizontal está constituido siempre por *dos folios registrales*, el del *edificio total* y el de cada uno de los *pisos o locales*.

3.^a Cualesquiera que sean los conceptos que se involucren en una escritura por la que un edificio se constituye en régimen de Propiedad Horizontal, anteriores o posteriores a la misma, para el mejor cumplimiento del *principio de especialidad* y la mayor claridad del Registro debe dicho régimen constar en una inscripción separada y especial destinada únicamente al mismo.

4.^a En una futura legislación sobre la Propiedad Horizontal debe regularse de una manera más perfecta y completa la titularidad dispositiva de estas especiales comunidades, facilitando en lo posible su forma de actuación en la vida jurídica sin necesidad de la intervención de todos sus componentes, y sin llegar a forzar el nacimiento de una nueva persona jurídica podría arbitrarse su personalidad como simple comunidad, fijándose en la ley sus distintos *órganos*, que bastaría fueran el *presidente*

y la *junta general de propietarios*, determinándose las mayorías necesarias en cada caso, sin exigir nunca la unanimidad, y la forma de actuación del presidente en nombre de tal comunidad, debiendo constar inscrito en el Registro su nombramiento o exigiéndose la correspondiente acta notarial del mismo en todos los supuestos de actuación. También convendría una regulación más clara y precisa de los llamados *departamentos procomunales*, desde el punto de vista de su inscripción en el Registro de la Propiedad, en la que debe constar claramente a quién corresponde su titularidad de disposición y de gravamen.

CARLOS ALTARRIBA SIVILLA
Registrador de la Propiedad