

# PRÁCTICOS

## CASOS PRÁCTICOS

---

**CARMEN GÓMEZ.** Registradora de la Propiedad

### **SENTENCIA DECLARANDO EL DOMINIO DE UNA CUEVA.**

Se presenta un mandamiento judicial por el que en virtud de una sentencia se ordena inscribir una “cueva”, cuya descripción consta pormenorizada bajo una roca en cincuenta y seis metros a favor de un particular. Esa “cueva” está, según el Registro, dentro de un terreno de pinos y olmos de treinta y dos áreas, que fue inmatriculado por el Ayuntamiento, en virtud del art. 206 L.H.

Se cuestiona la suficiencia de un mandamiento y, en su caso, la forma de inscripción.

En primer lugar, todos los contertulios estuvieron de acuerdo en que era necesario pedir el testimonio de la sentencia que declaraba el dominio de la cueva, siendo insuficiente el mandamiento.

En segundo lugar, se comentó que no podría considerarse una cueva como una casa, porque la casa puede segregarse claramente y la cueva está en el subsuelo. ¿Podría segregarse el subsuelo?

Se dijo que sí, dándose acceso a camino, a salida independiente.

Se concluyó por todos que era necesario aclaración judicial sobre el objeto del derecho debatido, pues cabe pensar, que aún hablando de “cueva”, se pueda referir al terreno o finca registral actual en su totalidad.

Si sólo se refiriera a la cueva, debería segregarse y formar una finca independiente para poder inscribir la sentencia.

### **INSCRIPCIÓN DE ANTIGUA CESIÓN OBLIGATORIA POR DOCUMENTO ADMINISTRATIVO.**

Se presenta en el Registro una certificación administrativa en la que se hace constar la aceptación de una cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento, alegándose que la cesión tuvo lugar en el año 1982 y el Ayuntamiento ahora certifica que se admitió.

Para la inscripción de cesiones obligatorias y el título inscribible hay que analizar los art. 30 y 31 del Real Decreto de 4 de Julio de 1997 (por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento Hipotecario), que determinan el documento administrativo como título inscribible en los casos y con los requisitos que allí se establecen. ¿Cabe aplicar estos artículos de forma retroactiva?.

Unos cuantos contertulios entendieron que, si la certificación aclara que la cesión fue consecuencia del desarrollo de algún plan, por ejemplo de un estudio de detalle, y se cumplen todos los puntos que establece el art. 31 citado, sí podría inscribirse la cesión.

Otros, sin embargo, opinaron que debe consentir el titular registral o por lo menos, que conste la notificación o autorización en el documento administrativo.

### **AGRUPACIÓN “FUNCIONAL” ENTRE DOS ELEMENTOS DE LA MISMA PROPIEDAD HORIZONTAL. ¿CABE?.**

En una Propiedad Horizontal, existe un local donde se ubica un transformador de energía eléctrica con una salida independiente y ahora Iberdrola exige dos salidas distintas, es decir, pide una



segunda salida (la posible salida sería a través del semisótano destinado a garajes). No hay ningún elemento vendido a terceros aún. Los interesados no quieren constituir servidumbre porque afectaría a toda la finca; tampoco quieren una agrupación normal de los dos elementos porque la venta de los aparcamientos conllevaría una parte del local contador.

Así las cosas, se plantea si cabe la posibilidad de una agrupación de tipo “funcional”, es decir, a efectos de aprovechamiento común, las fincas seguirían siendo independientes, quedando el pasillo, común para los garajes y para entrar al transformador.

Como una especie de vinculación, sin ser una vinculación *ob rem* que supone la unión de dos fincas que siguen la misma suerte.

Los contertulios, reflexionaron y recordaron la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 27 de Enero de 2003 en el sentido de que una agrupación de tipo “funcional” o la formación de una finca especial de tipo “funcional”, en lugar de servidumbres recíprocas, para elementos privativos de distintos edificios sujetos a Propiedades Horizontales distintas (se agrupan y prima la idea de explotación sobre la de unidad física); cada elemento sigue sujeto a la Propiedad Horizontal propia de su edificio y sigue con su propio folio.

Y así, la mayoría entendió que en el caso expuesto, una agrupación “funcional” para uso exclusivamente no parece admisible.

El ponente argumenta que ambos elementos estarían agrupados funcionalmente a los efectos de poder aprovechar el acceso común para ambos elementos, pero que siguen siendo independientes. A la mayoría le siguió pareciendo, cuanto menos “rarito”, en fin, que no lo admitirían.

## **MODIFICACIÓN O NUEVA CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CUANDO UNA CASA DE DOS PLANTAS SE TRANSFORMA EN EDIFICIO DE SESENTA VIVIENDAS.**

Consta en el Registro, inscrita una casa de pueblo de dos alturas, en régimen de propiedad horizontal; Ahora construyen un edificio de sesenta pisos y no quieren hacer constar la demolición, extinción de Propiedad Horizontal y nueva constitución de otra Propiedad Horizontal, por un tema fiscal (pretenden ahorrarse el impuesto por la constitución en P.H.).

Se apoyan en alguna resolución de la D.G.R y N., en la que se decía que cuando en una división horizontal aparecen nuevos elementos, no hace falta previamente extinguir el régimen de Propiedad Horizontal, sino que basta con modificarlo. También alegan el art. 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, al decir que la extinción de la Propiedad Horizontal se producirá por extinción del edificio, “salvo pacto en contrario”; basándose en ese “salvo...”, quieren mantener la antigua Propiedad Horizontal ya constituída y ampliarla.

El quid de la cuestión es la interpretación de ese “salvo pacto en contrario”.

Alguien apunta que hay sentencias del Tribunal Supremo que obligan a extinguir la Propiedad Horizontal cuando no hay nada sobre el solar.

La mayoría opina que, aunque esté instrumentado en la forma expuesta, se le puede girar complementaria por el concepto de constitución de P.H.

Unos entendieron que si el artículo lo permite, cabría admitirlo, pero la mayoría opinan que no sería admisible, porque no tiene nada que ver el objeto sobre el que recaía la antigua Propiedad Horizontal con el de la nueva.

