

del anuncio del concurso publicado en el «Boletín Oficial del Estado» del día y de las demás condiciones que se exigen para el desempeño de la gestión y recaudación afianzada de las exacciones municipales cuya cobranza no se realiza directamente por este Excmo. Ayuntamiento, me comprometo a llevar a cabo la misma, con sujeción estricta a las bases y demás condiciones estipuladas, por la cantidad de (en letra) pesetas por la gestión correspondiente al año 1963 y pesetas para el año 1964.

(Fecha y firma del proponente.)

Murcia, 18 de octubre de 1962.—El Alcalde accidental.—4.964.

RESOLUCION del Ayuntamiento de Palma de Mallorca referente a la oposición convocada para cubrir una plaza de Auxiliar de la Biblioteca municipal.

El «Boletín Oficial» de la provincia número 14.969, de fecha 11 de octubre corriente, publica el anuncio del inicio de los ejercicios correspondientes a la oposición convocada para cubrir una plaza de Auxiliar de la Biblioteca Municipal.

Lo que se publica a los efectos reglamentarios correspondientes.

Palma de Mallorca, 19 de octubre de 1962.—El Alcalde accidental.—4.983.

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado de Jaén, en representación del Patrimonio Forestal, contra calificación del Registrador de la Propiedad de Andújar, en una solicitud de cancelación automática de arrendamiento.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado, en representación del Patrimonio Forestal, contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Andújar, a cancelar una inscripción de arrendamiento pendiente en este Centro en virtud de apelación del expresado Registrador;

Resultando que por escritura pública de 4 de marzo de 1950, autorizada en Córdoba por el Notario don Vicente Flores de Quiñones, adquirió don Francisco del Valle Yanguas la siguiente finca:

«Porción de terreno de monte, desprovisto de arbolado, en los pagos y sitios de Valquemado, Valquemadillo y Utrera, en Sierra Morena, término de Andújar, provincia de Jaén, cuya finca se denomina «Coto de Valquemado»..., de cabida 1.598 hectáreas 52 áreas, efectuándose dicha adquisición por el precio de un millón de pesetas; que dicha escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad de Andújar en el libro 216 del Ayuntamiento, folio 110, finca 8.887, inscripción segunda; que por otra escritura, otorgada en Madrid el 10 de marzo de 1950, ante el Notario señor Lázaro Junquera, el señor del Valle Yanguas arrendó dicha finca a don Jesús y don Antonio de la Ródena, por un plazo de cincuenta años y una renta anual de diez mil pesetas, escritura que fue inscrita al folio III, libro citado, inscripción tercera de la finca; que mediante otra escritura, de 28 de junio de igual año, autorizada por el Notario últimamente citado, el señor del Valle Yanguas vendió la expresada finca a don Pedro Antonio Sánchez Díaz, por el precio de siete millones de pesetas, inscribiéndose esta venta en el Registro de la Propiedad de Andújar, folio 121 citado, inscripción cuarta; que en virtud de cédula de notificación, cursada el 26 de julio de 1951, por el Notario de Madrid señor Amorós, se comunicó al Patrimonio Forestal del Estado la última venta y la precedente verificadas sin notificación, por lo que el Ministerio de Agricultura, a propuesta de la Dirección General de Montes, y previa la tramitación del oportuno expediente, por Orden de 13 de mayo de 1952, en relación con otra de 4 de diciembre de 1951, mandó ejercitar el derecho de retracto establecido por el artículo 66 del Reglamento del Patrimonio Forestal, por un millón de pesetas, lo que se notificó a todos los interesados, citándose incluso a los arrendatarios; que interpuesto por don Francisco del Valle Yanguas recurso contencioso-administrativo contra la Orden ministerial, fue desestimado por sentencia de 16 de diciembre de 1955, que mantuvo la Resolución recurrida, y dio lugar al retracto legal en las condiciones del contrato de 4 de marzo de 1950; que al ser notificada al apoderado del último adquirente, señor Sánchez Díaz, la resolución de la Dirección General de Montes de adquirir, ejercitando el retracto de la

finca, reconociéndole el derecho a elegir para la venta, el otorgamiento de escritura pública de compraventa y el sistema de expropiación forzosa, se decidió por la escritura pública notarial, que fue otorgada en 28 de marzo de 1957, ante el Notario de Madrid don Valentín Fausto Navarro Azpeitia;

Resultando que por la Abogacía del Estado de Jaén se presentó en el Registro de la Propiedad de Andújar, el 22 de marzo del año actual, una solicitud, interesando la cancelación automática de la inscripción tercera de la finca número 8.887, folio III, libro 216 del Ayuntamiento de Andújar, por cuyo asiento se inscribió a favor de don Jesús y don Antonio de la Riva Ródenas el arrendamiento de dicha finca, llamada «Coto de Valquemado», invocando los artículos 1.511 y 1.518 del Código Civil, y los 37, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria, así como los 174 y 175 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 29 de octubre de 1946 y 8 de mayo de 1959;

Resultando que el anterior escrito fue devuelto por el Registrador de la Propiedad, acompañado de oficio de la misma fecha de presentación, del tenor literal siguiente: «Tengo el honor de remitir el atento escrito que se ha servido dirigirme pidiendo la cancelación automática de la inscripción tercera de arrendamiento de la finca número 8.887, al folio III del libro 216 de Andújar, una vez extendida a continuación del citado escrito, la nota prevenida en el artículo 434 del Reglamento Hipotecario.—A mi juicio no procede la cancelación automática de dicha inscripción de arrendamiento.—La Resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 1959 declara que la pérdida del dominio de la finca sobre la que ha recaído el retracto legal en este caso concreto priva de eficacia a todos los actos del comprador, y, en su consecuencia, «procede la cancelación automática de los asientos que se hubieran podido practicar».—Así, pues, la cancelación automática es aplicable en cuanto a los asientos que contengan derechos otorgados por el comprador, ya que aquéllos quedan privados de efectos a partir del retracto.—Pero el arrendamiento de que se trata aparece otorgado no por el comprador, cuyo derecho ha quedado resuelto por el ejercicio del retracto legal—el Patrimonio Forestal se subrogó en el último comprador, según Decreto de 16 de junio de 1950—sino por su causahabiente. En efecto, la compraventa resuelta por el retracto legal se formalizó en escritura otorgada en Madrid el 28 de junio de 1950, ante el Notario don Lázaro Junquera.—Y el arrendamiento fue otorgado por el vendedor de la finca, don Francisco del Valle Yanguas, en escritura otorgada en Madrid a 10 de marzo de 1950, ante el referido Notario, o sea con anterioridad a la compraventa objeto de resolución.—La inscripción de la retroventa es la que surte efectos cancelatorios en cuanto a los asientos comprendidos entre el de la compra a que se resuelve y el de dicha retroventa.—La Resolución de 29 de octubre de 1946, declara que el retracto legal puede ser objeto de una anotación preventiva, que producirá el efecto de que el retrayente adquiera la finca retratada libre de gravámenes, registrados después de formalizarse aquella.—No parece necesaria tal anotación dados los términos del número tercero del artículo 37 de la Ley Hipotecaria. La citada Resolución da una situación análoga a la del artículo 131 de la misma Ley—Reglas cuarta y diecisiete— y artículo 32 del Reglamento de aquella.—El que a mi juicio no proceda la cancelación automática de dicha inscripción, no quiere decir que el mismo asiento no pueda ser cancelado en la forma

prevénida en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria o con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa;

Resultando que contra la denegación de la cancelación automática registrada, el Abogado del Estado interpuso recurso gubernativo, haciendo constar: que en la escritura de 4 de marzo, como en la de 28 de junio de 1950, la finca de que se trata fué transmitida como libre de cargas y gravámenes; que la escritura de 28 de marzo de 1957 efectuando la transmisión a favor del Patrimonio Forestal, fué inscrita en el Registro de la Propiedad de Andújar al libro 216, folio 122, finca 8.887, inscripción quinta; que en virtud del retracto legal, confirmado en sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1955, quedó resuelta la venta otorgada en 4 de marzo de 1950, y de acuerdo con el artículo 1.521 del Código Civil, dicho retracto produjo la subrogación del Patrimonio Forestal en lugar del comprador, señor Del Valle, en las mismas condiciones estipuladas en aquel contrato, produciéndose, conforme al citado artículo y al 1.506 del mismo Cuerpo legal, dos fenómenos: uno, de subrogación en el lugar del comprador, y otro, de resolución de la primitiva venta con plenitud de efectos; que la Resolución de la Dirección General de 29 de octubre de 1946, dijo que «el derecho del retracto legal... obra siempre con la máxima eficacia frente a los terceros adquirentes del inmueble, hasta el punto de que respecto del mismo no actúan ciertos principios hipotecarios en nuestro sistema, como el de la fe pública registral, que se paraliza»; que por dichos principios establecidos por la Ley y reconocidos por la jurisprudencia, devino el Patrimonio Forestal del Estado, con efectos de 4 de marzo de 1950, propietario y poseedor de la finca, calificándose dicha posición, según textualmente dice la escritura pública, como «libre de cargas, tanto materiales como simplemente formales» y como «libre de arrendatarios, precaristas y toda clase de usuarios»; que no obstante, frente a la indiscutible afirmación de principios, al retracto y alcance de dicho retracto, subsiste en el Registro de la Propiedad la inscripción del título que protege la relación arrendataria de don Jesús y don Antonio de la Riva Ródenas, la cual está incurso en resolución conforme a los preceptos legales y Resolución citados; que conforme el número 2 del artículo 79 de la Ley Hipotecaria podrá pedirse y debe ordenarse la cancelación del asiento por extinción del derecho inscrito; que de acuerdo con el artículo 82, párrafo segundo de esta Ley, podrán ser canceladas las inscripciones o anotaciones sin la voluntad de los titulares cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley; y termina con la invocación de los artículos 174 y 175 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 8 de mayo de 1959, instando que después de extendidas las notas marginales oportunas se dé al recurso el trámite procedente y se practique la cancelación de la citada inscripción;

Resultando que el Registrador informo: que la cancelación de la inscripción del arrendamiento de que se trata no puede practicarse en forma automática; que es regla general del retracto que el adquirente por dicho título adquiere la finca libre de toda carga impuesta por el comprador (artículo 1.520 del Código Civil), pero no puede pretenderse que se cancelen cargas impuestas por los propietarios anteriores; que el arrendamiento cuya cancelación automática se solicita fué otorgado por el señor Del Valle en escritura de 10 de marzo de 1950; que el derecho del retracto legal ejercitado produjo la subrogación en lugar del comprador en el contrato formalizado en 28 de junio de 1950, o sea, después de la constitución del arrendamiento; que son las cargas impuestas por el comprador, señor Sánchez Díaz, las que deben y pueden ser canceladas, es decir, las cargas constituidas desde el 28 de junio de 1950 hasta la fecha de adquisición por el Ministerio de Agricultura; que según la Resolución de 8 de mayo de 1959, «conforme a los artículos 1.511 y 1.518 del Código Civil, la subrogación tiene lugar en el momento mismo de la transmisión, y el retrayente adquirirá la finca vendida libre de toda carga y gravamen o hipoteca constituida con posterioridad al negocio jurídico origen del retracto»; que la cancelación procede en cuanto a los negocios jurídicos otorgados por el comprador, señor Sánchez, cuya adquisición originó el retracto, pero no en modo alguno la automática de las cargas impuestas por otros titulares anteriores, ya que carecería de toda lógica la purga del inmueble de todos los censos hasta llegar al 2 de enero de 1863; que no cabe la cancelación automática pretendida, teniendo en cuenta las consecuencias del retracto legal, cuyas normas reguladoras deben ser interpretadas restrictivamente, por lo que la Resolución de 29 de octubre de 1946 para atenuar los efectos extrarregistrales del retracto legal, declara que puede ser objeto de anotación preventiva; que la sentencia de 8 de mayo de 1931 declara que las enajenaciones, y por la misma razón las cargas otorgadas por el comprador, quedan sujetas a la acción resolutoria del retra-

cto, pero si ha de perjudicar a los posteriores adquirentes es preciso que éstos hayan sido demandados y citados para ser oídos; y que la cancelación automática debe ser aplicada solamente en aquellos casos en que aparezca clara la concurrencia de las circunstancias expresadas en el artículo 174 del Reglamento Hipotecario;

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó la Nota del Registrador, ordenando la cancelación automática solicitada, por razones análogas a las alegadas por el Abogado del Estado;

Vistos los artículos 1.511 y 521 y 1.525 del Código Civil; 37 y 82 de la Ley Hipotecaria; 61 del Reglamento del Patrimonio Forestal; la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1955, y las Resoluciones de 29 de octubre de 1946 y 8 de mayo de 1959;

Considerando que en el presente expediente conviene fijar de modo indubitable los hechos que sirven de base al recurso, dadas las distintas posiciones de que parten tanto el recurrente como el funcionario calificador, por entender el primero que el retracto ejercitado por el Patrimonio Forestal del Estado se refiere a la adquisición hecha por el señor del Valle, mientras que el segundo mantiene que se trata de la posterior venta realizada por dicho señor a don Pedro Sánchez;

Considerando que los documentos aportados, de la lectura del propio expediente instruido, de la certificación expedida por el Secretario del Patrimonio Forestal del Estado, y muy especialmente del testimonio de la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1955, dictada en el recurso contencioso administrativo interpuesto por don Francisco del Valle, comprador de la finca, aparece claramente que el derecho del retracto se ejercitó en la primera de las dos compraventas, realizada por el precio de un millón de pesetas;

Considerando que planteada así la cuestión, no cabe duda que con arreglo a lo preceptuado en el artículo 1.521 del Código Civil, el retrayente debe subrogarse con las condiciones estipuladas en el contrato, en el lugar del comprador, y que serán ineficaces los actos celebrados por éste con posterioridad, en relación a la finca retraída, entre los cuales forzosamente ha de figurar el arrendamiento pactado, inscrito en el Registro de la Propiedad, sin que el titular se encuentre protegido por el principio de fides pública, dados los términos del artículo 37 de la Ley Hipotecaria;

Considerando que es reiterada la doctrina establecida por este Centro directivo de que el retracto legal actúa siempre con la máxima eficacia frente a los terceros, aunque no conste en el Registro la causa de resolución del derecho y, en consecuencia, quedan inermes los enérgicos resortes de defensa que la inscripción lleva consigo, y al extinguirse por declaración de la Ley el derecho de los arrendatarios procede su cancelación automática, con arreglo al párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 4 de octubre de 1962.—El Director general, José Alonso Fernández.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Granada.

MINISTERIO DEL EJERCITO

RESOLUCION de la Junta Administrativa de la Dirección General de la Guardia Civil por la que se anuncia la admisión de proposiciones en la subasta para la realización del proyecto de terminación de la casa-cuartel de la Guardia Civil en Mandayona (Guadalajara).

Para la realización del proyecto de terminación de la casa-cuartel de la Guardia Civil en Mandayona (Guadalajara), con presupuesto de contrata importante 588.848,98 pesetas y fianza provisional de 11.994,22 pesetas, se admiten proposiciones ajustadas al pliego de condiciones y con arreglo al modelo que al final de dicho pliego se inserta.

Para tomar parte en la subasta deberá constituir el licitador, en la Caja General de Depósitos de Hacienda o mediante aval bancario (Ley de 22-12-60, «Boletín Oficial del Estado» 307), y a disposición de esta Dirección General de la Guardia Civil, la fianza provisional antes citada.