

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

11866 *RESOLUCION de 18 de abril de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Cieza don Ramón Alarcón Cánovas contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia número 1 a inscribir, en cuanto a ciertas fincas, una escritura de disolución de comunidad.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Cieza don Ramón Alarcón Cánovas contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia número 1 a inscribir, en cuanto a ciertas fincas, una escritura de disolución de comunidad.

HECHOS

I

En escritura autorizada el día 18 de octubre de 1983 por don Ramón Alarcón Cánovas, Notario de Cieza, los hermanos don José y don Jesús Torres Piñera procedieron a extinguir la comunidad de bienes existente entre ellos, y en la que se incluían diversos inmuebles construidos por aquéllos y posteriormente arrendados.

II

Presentado el anterior documento en el Registro de la Propiedad de Murcia, fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Inscrito el precedente documento en cuanto a las fincas números 9, 10, 18, 20, 21 y 22 de las radicantes en este Distrito Hipotecario, en los libros, folios y bajo los números de fincas e inscripciones que se indican al margen de sus respectivas descripciones. La inscripción de la finca número 22 se practica sólo en cuanto a la superficie de 81 metros 65 decímetros cuadrados, única inscrita, suspendiéndose en cuanto al exceso de 25 metros 96 decímetros cuadrados por falta de previa. Del derecho inventariado en el número 23 no se han pedido operaciones. Suspendida la inscripción respecto de las fincas números 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 19 de las radicantes en este Distrito Hipotecario, por el defecto subsanable de no justificarse haberse practicado la notificación a los inquilinos de las mismas exigida por el artículo 55 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación con el artículo 47, párrafo tercero, y artículo 48 de la citada Ley de Arrendamientos, tomando en su lugar anotación preventiva de suspensión por términos de ciento ochenta días naturales, al amparo del artículo 55 de dicha Ley, también en los libros, folios y bajo los números de fincas y anotaciones que se indican al margen de sus respectivas descripciones. Murcia a 23 de abril de 1984. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante del documento calificado interpuso recurso gubernativo y alegó: Que resulta paradójico que precisamente en el momento en que la comunidad se disuelve y se fija la parte que corresponde a cada condueño, éste se ve privado de la cosa mediante el ejercicio de un derecho de retracto que sustituye la cosa por una cantidad de dinero, modificando la situación jurídica del condueño de un modo radical. Que la mecánica de la subrogación, característica básica del retracto, opone a este derecho obstáculos casi insalvables para su actuación. Que el derecho de retracto en las disoluciones de comunidad supone considerar a las mismas con un carácter puramente económico, cuando en la práctica desempeñan multitud de funciones. El artículo 47, párrafo tercero, de la Ley de Arrendamientos Urbanos tiene un carácter absolutamente excepcional, por lo que su interpretación ha de hacerse conciliándolo con la estructura general de la comunidad, del retracto y de la protección del inquilino. Analizando los precedentes históricos hay que entender que no es que el legislador haya querido decir que la disolución de comunidad produzca o

deba producir el efecto de una venta, sino que más bien se debe interpretar que lo que se dice es «que cuando la disolución de la comunidad provoca que una persona que, al tiempo en que la vivienda se arrendó, no era dueña de ella (ni en todo ni en parte), la adquiera, se ha producido, por una vía indirecta, la misma consecuencia que si la vivienda se hubiera vendido directamente, y, en tal caso, el retracto debe proceder». Algunos elementos que se encuentran en la propia Ley revelan la misma idea: La sanción del mecanismo completo de constitución-disolución y la contemplación del fraude como elemento decisorio de la consecuencia prevista en el precepto. Del espíritu y finalidad de la norma se desprende que ésta resulta inaplicable a las comunidades que existan antes que el arrendamiento, o más exactamente, al propietario de cosa común cuya propiedad sobre la cosa sea anterior al arrendamiento. La realidad del tiempo en que ha de ser aplicada la norma es igualmente contraria a la procedencia del derecho de retracto. La dicción legal del artículo 47, tercero, de la Ley de Arrendamientos Urbanos no es impropia, sino que está precisamente pensando más en el fenómeno de división que en el de disolución, porque en aquél es donde encuentra la vía especialmente abierta al fraude al derecho de retracto, y donde más que frecuente sería casi natural. Entre piso y edificio hay un límite, traspasado el cual no se puede concepcionar la venta de una pluralidad de pisos como venta «por pisos», ni por plantas o agrupados, sino que más allá del límite procede el retracto porque estaríamos más cerca del concepto de finca total para la Ley de Arrendamientos Urbanos. La comunidad disuelta en la escritura calificada se caracteriza por ser antigua, extensa, uniforme y activa o dinámica, con actividad habitual. En el lote adjudicado a don José Torres Piñera se aprecia, de una parte, el mantenimiento de la unidad estructural de los edificios, y de otra el reforzamiento de la estabilidad en el arrendamiento. Y, por último, en cuanto al edificio en plaza de Fuensanta, su ingreso en la comunidad es anterior a cualquier arrendamiento concertado sobre el mismo.

IV

El Registrador de la Propiedad de Murcia emitió informe, y afirmó: Que no cree necesario rebatir los argumentos teóricos empleados en el recurso, pues de lo que se trata es de aplicar la Ley, y ésta atribuye la facultad de tanteo o retracto al inquilino en el caso de adjudicación de vivienda por causa de división y adjudicación de cosa común, excepto cuando fuere adquirida por herencia o legado o con anterioridad al 1 de enero de 1947, título y fecha que no concurren en el caso que nos ocupa. El artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos impone como requisito para inscribir en el Registro de la Propiedad los documentos de adquisición de fincas urbanas el justificar que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48, con los requisitos exigidos en los mismos. Y que la facultad calificadora del Registrador, si bien no alcanza a declarar o denegar derechos, si abarca el control de todos los requisitos legales para producir el asiento registral.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Albacete dictó auto en que confirmó la nota de la Registradora, en base a fundamentos análogos a los expuestos por la Registradora de la Propiedad.

VI

El Notario recurrente se alzó contra el auto presidencial, reiterando los argumentos expuestos en el escrito inicial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 400 al 406 del Código Civil, 47 y 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1956, 12 de noviembre de 1960, 20 de enero y 16 de junio de 1962, 12 de marzo de 1963, 7 de junio de 1968, 15 de junio de 1974, 4 de febrero de

1975 y 5 de enero de 1981, y las Resoluciones de este Centro de 13 y 30 de enero de 1980 y 21 de septiembre de 1983:

1. Los hermanos Jesús y José Torres Piñera, de ochenta y cinco y ochenta y dos años de edad, al otorgar la escritura calificada, acordaron liquidar el negocio de construcción que habían venido desarrollando durante más de treinta años, y que consistía en la edificación, para después arrendar, en solares, heredados unos y adquiridos otros, a título oneroso durante sus respectivos matrimonios, unos antes de 1 de enero de 1947 y otros con posterioridad a esa fecha. Cada edificio construido pertenecía a ambos hermanos en condominio ordinario, y aparecen en el Registro como una sola finca registral, a excepción de uno de ellos, sobre el que se constituyó en régimen de propiedad horizontal mediante su división en pisos y locales comerciales que se adjudicaron en proindiviso a nombre de los dos hermanos, salvo algunos que fueron enajenados a terceras personas. La mayor parte de las viviendas de todos los edificios se encuentran arrendadas.

En la escritura discutida se extingue el mencionado condominio sobre todo el conjunto patrimonial que estaba integrado por las construcciones ya indicadas y una cantidad en metálico de 4.000.000 de pesetas. En la disolución de comunidad efectuada, en el aspecto que aquí interesa, se adjudicó en pleno dominio a uno de los dos hermanos, todos los pisos y locales que como fincas independientes les pertenecían en el edificio constituido en régimen de propiedad horizontal.

Inscritas las adjudicaciones a favor de cada condueño respecto de las edificaciones completas, así como de los locales comerciales, se suspende, por el contrario, la inscripción respecto de aquellas viviendas arrendadas que aparecen registralmente como fincas independientes ante la falta de notificación al inquilino que impone el artículo 47, tercero, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que en este recurso hay que decidir si es o no necesaria su práctica para que puedan tener acceso al Registro estas concretas adjudicaciones de viviendas efectuadas.

2. Cuando uno o varios bienes inmuebles pertenecen a una pluralidad de sujetos en pro-indivisión ordinaria, y forman parte de una actividad empresarial realizada en común por los copropietarios, surge, según declaró la Resolución de 20 de marzo de este año, una situación que trasciende de la mera copropiedad, y aunque en este conjunto patrimonial creado no puede afirmarse que ha nacido un objeto jurídico nuevo, de modo que la titularidad que recaiga sobre el mismo haga desaparecer las titularidades sobre cada uno de los bienes, es indudable que se produce una matización que forzosamente ha de influir en el tratamiento y resultado de la cuestión planteada.

3. La norma del artículo 47, tercero, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que exige la notificación al inquilino en los supuestos de adjudicación de vivienda como consecuencia de división de cosa común, tuvo su antecedente en el Decreto-ley de 8 de febrero de 1952, en donde se justificaba la introducción de esta norma como una medida para evitar el que quedaran enervados a través de esa operación los derechos de tanteo y retracto que correspondían al inquilino en caso de renta. Por ello, la norma exceptúa aquellos supuestos en que el fraude no puede tener lugar, como en el caso de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado, y de adquisiciones realizadas antes de 1 de enero de 1947. Y la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha ampliado la excepción, entre otros, a supuestos de donación (cfr. sentencia de 20 de enero de 1962 y 4 de febrero de 1975, así como la Resolución de 13 de febrero de 1980), transmisión y constitución de renta vitalicia (sentencia de 29 de mayo de 1957), o aportación de inmueble a Sociedad (sentencia de 12 de junio de 1964).

4. Parte de la argumentación del Notario recurrente se centra en que en este caso concreto no pudo haber intención de defraudar por parte de los arrendadores, ya que el espíritu y la finalidad de la norma legal la hacen inaplicable a aquellas comunidades pro-indiviso anteriores a los arrendamientos celebrados, pues, al constituirse tales copropiedades, no han podido contemplar la desviación del derecho del inquilino. Pero, aunque se aceptara este tipo de argumentos, no hay que olvidar que su percepción escapa a la misión del Registrador, que únicamente califica por los documentos presentados y que tiene a la vista, sin que en un recurso gubernativo pueda decidirse sobre cuestiones que son más propias y tiene su cauce dentro de un proceso judicial.

5. No hay que olvidar, por otra parte, que este artículo 47, tercero, tiene un carácter excepcional al separarse su contenido de lo que constituye la esencia de la institución del retracto, y su difícil correlación con lo ordenado en el artículo 50 de la misma Ley, y de ahí, la interpretación restrictiva y finalista con que se viene aplicando por la jurisprudencia. Y, en este sentido, hay que acoger la afirmación del Notario recurrente de que lo que contempla el artículo 47, tercero, no es la simple disolución de la comunidad sin más, sino un mecanismo completo de constitución-disolución, a

través del cual alguien que primitivamente no tenía ninguna relación con la vivienda se convierte en dueño único de la misma.

6. En efecto, en el presente caso, se está ante una unidad patrimonial integrada por una pluralidad de elementos que, en su transmisión, se configuran como un todo, y por eso en las disoluciones de este tipo, los diversos lotes que se originan comprenden una pluralidad de bienes que rebasa la individualidad de cada uno de ellos. Lo que se pretende con el negocio divisorio su causa, es poner fin a la interdependencia del patrimonio de los comuneros, y por eso el consentimiento y la causa recaen sobre un objeto único, sin que pueda estimarse que hay tantos negocios jurídicos como bienes en pro-indivisión. Contemplado así, el retracto queda excluido (véanse sentencias de 12 de marzo de 1965 y 5 de enero de 1981).

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado.

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

Madrid, 18 de abril de 1986.—El Director general, Gregorio García Ancos.

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

11867 RESOLUCIÓN de 23 de abril de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Isaac Giménez Montañés, en nombre de doña Antonia Álvarez Mora contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sariñena a inscribir una instancia privada de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Isaac Giménez Montañés, en nombre de doña Antonia Álvarez Mora contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sariñena a inscribir una instancia privada de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia.

HECHOS

I

Don Francisco López Sarrate falleció bajo la vigencia d testamento mancomunado otorgado junto a su esposa, doña Pila Álvarez Mora, el 5 de mayo de 1967, ante el Notario de Sariñena don Marcello Sánchez Calvo, en el que se establecía la siguiente cláusula: «Segunda.—Ambos testadores se instuyen mutua y recíprocamente herederos universales de todos sus bienes presentes, futuros, de cualquier clase y naturaleza que fueren, con amplia facultades dominicales y dispositivas de todo orden.»

II

Por escritura autorizada por el Notario de Sariñena, don José Manuel Senanta Romero, el 3 de junio de 1980 se llevó a efecto por la viuda, doña Pilar Álvarez Mora, la liquidación de la sociedad conyugal, manifestación y aceptación de herencia, reflejándose que todos los bienes que la integraban pertenecían a la sociedad conyugal disuelta. Dicha escritura causó la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de Sariñena. Todos los bienes eran consorciales.

III

Por don Julio Abad Ena, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de doña Antonia Álvarez Mora, se presentó en el Registro de la Propiedad una instancia en la que se relataban los siguientes hechos: Doña Pilar Álvarez Mora falleció el día 8 de marzo de 1982 sin haber dispuesto de sus bienes e forma testamentaria o contractual; tramitado el correspondiente expediente recayó auto en el que se declaró a doña Antonia Álvarez Mora único y universal heredero abintestado de la causante. E dicha instancia se solicitaba practicar la liquidación del impuesto así como los asientos de inscripción correspondientes a favor de la mencionada hermana del causante.

IV

La anterior instancia fue calificada con la siguiente nota: «N admitido a registración el presente documento por los siguientes defectos insubsanables o motivos de denegación: 1) No acordarse la declaración de herederos abintestado del causante muerto, en el momento del fallecimiento del supérstite para