

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

14651 *ORDEN de 22 de abril de 1991 por la que dispone el cumplimiento de la sentencia dictada por la Sala Tercera del Tribunal Supremo en el recurso número 25/1988 interpuesto por don José Manuel Vázquez Portillo, representado por el Procurador de los Tribunales don Antonio Francisco García Díaz.*

En el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don José Manuel Vázquez Portillo, contra Acuerdo del Consejo de Ministros adoptado en su reunión de 20 de octubre de 1987, por el que se denegó la indemnización solicitada del Estado por importe de trescienta noventa y seis mil trescientas pesetas, como consecuencia del presunto funcionamiento anormal de la Administración de Justicia y contra el Acuerdo adoptado por el mencionado Consejo en su reunión de 11 de marzo de 1988, por el que se desestimó el recurso de reposición previo formulado contra el anterior, habiendo sido parte en representación de la Administración el Abogado del Estado, versando el recurso sobre la procedencia de la indemnización denegada, la Sala Tercera del Tribunal Supremo ha dictado sentencia con fecha 4 de diciembre de 1990, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que estimando en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de don José Manuel Vázquez Portillo contra los acuerdos del Consejo de Ministros de 20 de octubre de 1987 y 11 de marzo de 1988, debemos anular y anulamos dichos actos, por su disconformidad con el ordenamiento jurídico, declarando la procedencia de indemnizar al demandante en la suma de 300.000 pesetas que se actualizará, en ejecución de sentencia, conforme a lo indicado en el último párrafo del Fundamento jurídico octavo de esta sentencia, sin hacer una expresa imposición de costas.»

De conformidad con lo establecido en el artículo 103 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956.

En su virtud, resuelvo disponer el cumplimiento en sus propios términos de la referida sentencia.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 22 de abril de 1991.—P. D., el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Director general de Relaciones con la Administración de Justicia.

14652 *RESOLUCION de 22 de abril de 1991, de la Dirección General de Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Granada, don Francisco Carpio Mateos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Huelma, a inscribir una escritura de cesión onerosa de bienes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Granada, don Francisco Carpio Mateos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Huelma a inscribir una escritura de cesión onerosa de bienes.

Hechos

I

El 12 de abril de 1984 el recurrente siendo a la sazón Notario de Jaén autorizó una escritura por la que doña M.^a Josefa Ortega del Campo transmitía la nuda propiedad de una serie de fincas rústicas y urbanas a doña Estefanía, doña Josefa, doña María, don Juan y don Francisco Ortega Bolívar y a doña Teresa, don Tomás y don Sebastián Martínez Godino y Ortega por octavas partes indivisas. Un 15 por 100 se transmite en pago de la deuda que la transmitente tenía contraída con los adjudicatarios y el 85 por 100 restante por la contraprestación de asistencia y alimentos con carácter vitalicio.

II

Tras diversas vicisitudes y en cuanto a tres de las fincas urbanas se inscribió en cuanto al 85 por 100 a favor de los adjudicatarios, suspendiéndose respecto del 15 por 100 restante por tratarse de una adjudicación en pago de deudas sin que se haya notificado la transmisión verificada a los arrendatarios de la finca, según exige el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Huelma, 17 de agosto de 1989. Firma ilegible. Y tal calificación se reitera en nueva nota extendida el 21 de noviembre del mismo año en la que se solicita la inscripción del 15 por 100 restante.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo y alegó: que el Registro publica una situación de condominio entre la transmitente y sus adquirentes, que según el artículo 38 de la Ley Hipotecaria existe y pertenece a sus titulares en la forma determinada por el asiento respectivo; que no se discute el pretendido derecho del inquilino al tanteo o subsidiario retracto, pero que hay que tener en cuenta el artículo 50 de la misma Ley, que concede tal derecho con preferencia a cualquier otro, excepto el reconocido al condueño de vivienda o local de negocio; que así se manifiesta la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1970 y la Resolución de 30 de enero de 1980 al excluir el retracto del inquilino en caso de colisión con el derecho del condueño y que la notificación del artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos es en este caso innecesaria.

IV

El Registrador de la Propiedad de Huelma a su vez alegó: que el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece la necesidad de que hayan tenido lugar las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48 de dicha Ley para la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad; que no se ha discutido por el recurrente que el 15 por 100 suspendido sea una cesión solutoria; que no son invocables los argumentos de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1970 y la Resolución de 30 de enero de 1980 que se refieren a supuestos muy diferentes, pues en ellos preexistía la situación de comunidad, mientras que en este caso se llega a la misma en base a la escritura calificada, pues es una persona la que enajena a varias, sin que el hecho de que se haya practicado una inscripción parcial permitida por los artículos 425, 429 y 434 del Reglamento Hipotecario aletere la cuestión, pues no hay que olvidar que la acción de retracto nace con el contrato formalizado en escritura pública al tener un carácter real, y así lo declaran las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 1952 y 24 de octubre de 1961; que de seguir la tesis del recurrente habría una clara vulneración del artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 6-4.º del Código Civil, y que la Sentencia de 27 de noviembre de 1947 admite el retracto de partes indivisas, doctrina que sigue vigente dado el texto del artículo 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador en base a los argumentos recogidos en el informe de este último.

VI

El Notario recurrente apeló la decisión presidencial, y a sus anteriores argumentos añadió: que en la escritura con expresión no del todo correcta se expresa que «todas las fincas están arrendadas a diferentes personas», cuando más acorde con la situación real debería haberse dicho al menos con referencia a las urbanas que «cada una de ellas está arrendada a varias personas», lo que hubiera hecho inviable el potencial derecho de los ocupantes; que la simple lectura de la escritura conviene que el primer negocio jurídico que se señala es el de la cesión onerosa y aleatoria del 85 por 100 y el segundo, la posterior adjudicación, por lo que no puede decirse que no juega la preferencia de la ley a favor del condueño, insistiendo en este punto citado la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 1988.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 47, 49, 50 y 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, las Sentencias de 21 de febrero de 1970 y 24 de marzo de 1988 y la Resolución de 30 de enero de 1980.

1. En este recurso se debate en torno a la inscripción de la transmisión previa de adjudicación en pago de deuda, del 15 por 100 de la nuda propiedad de tres casas arrendadas sin haberse justificado la práctica de las notificaciones prevenidas en el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en relación con los artículos 47-2.º y 48 del mismo texto legal, habida cuenta de que en la escritura en que se documenta aquélla se recoge, también, la transmisión a los mismos adquirentes del 85 por 100 indiviso restante por título de cesión onerosa a cambio de alimentos y asistencia vitalicia y de que esta última transmisión ha sido ya inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. Tanto el Notario recurrente como el Registrador están de acuerdo en cuanto a la aplicación de los preceptos legales y su interpretación jurisprudencial, disintiendo solamente en cuanto a la valoración de los hechos que originan lo plasmado en la escritura, pues mientras el recurrente entiende que se trata de dos negocios jurídicos distintos en donde es anterior en el tiempo de la transmisión del 85 por 100 indiviso de la nuda propiedad de cada uno de los tres inmuebles a la posterior adquisición del 15 por 100 restante en pago de una deuda, el Registrador por el contrario no cree en la existencia de una situación de comunidad pro indiviso entre la cedente y los cesionarios anterior a esta transmisión del 15 por 100 sino que la transmisión de una y otra parte se ha producido simultáneamente.

3. La lectura de la escritura calificada lleva más bien a inclinarse por la postura del Registrador ya que tras reconocer doña Josefa Ortega del Campo, en el apartado A, la deuda contraída con las ocho personas que van a adquirir las fincas, las cede sin más, en el apartado B, una fracción del 85 por 100 y, a continuación, el 15 por 100 restante en pago de la deuda reconocida en la cláusula anterior, pactándose en el siguiente párrafo las condiciones en que tiene lugar la transmisión del 85 por 100 antes indicado, lo que revela que no ha habido distanciamiento en el tiempo de las adquisiciones.

4. La circunstancia de haberse inscrito en el Registro la transmisión del 85 por 100 al no ser necesaria en este caso la notificación prevenida en los artículos 47 y 48 y 55 de la Ley, tampoco da lugar a la creación de un condominio entre transmitente y adquirentes, pues esta situación de condominio publicada por los libros registrales tiene lugar en virtud de las normas reglamentarias que facilitan la inscripción parcial de un documento, pero no por eso se altera la situación jurídico material del desprendimiento simultáneo de la nuda propiedad de los inmuebles por la cedente, y en consecuencia no se está ante la situación contemplada en el artículo 50 de la misma Ley, ya que no hay colisión entre comunero y arrendatario al faltar el presupuestario necesario para la existencia de una comunidad de bienes entre cedente y cesionarios.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado y la nota del Registrador.

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

Madrid, 22 de abril de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

14653 *RESOLUCION de 29 de abril de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado de Cáceres, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Plasencia a inscribir la prórroga del plazo de efectividad de una donación, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado de Cáceres, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Plasencia a inscribir la prórroga del plazo de efectividad de una donación, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 13 de febrero de 1976, ante el Notario de Cáceres, don Antonio Varona Díaz, el Ayuntamiento de Montehermoso donó al Estado un solar situado en dicho municipio al sitio de San Bartolomé con la condición que sobre el mismo sea construida una casa cuartel para la Guardia Civil, debiendo dicho fin quedar cumplido por el Estado en el plazo de cinco años y el destino ser mantenido durante los treinta años siguientes y estableciéndose que la infracción de estas condiciones dará lugar a la reversión automática del inmueble donado al Patrimonio Municipal donante con todas sus pertenencias y accesorios.

El Pleno del Ayuntamiento de Montehermoso, en sesión ordinaria, celebrada el 26 de octubre de 1987, con la asistencia de la totalidad de sus componentes, acordó por unanimidad prorrogar el plazo para el cumplimiento del fin de la donación por un periodo de cinco años naturales a partir de la fecha del acuerdo y el día 21 de junio de

1988 fue aceptada la prórroga por el Ministerio de Economía y Hacienda.

El día 13 de octubre de 1988, ante don Valerio Soler Marzo, Notario de Cáceres, fue otorgada la escritura de la referida prórroga.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Plasencia, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción de la prórroga a que se refiere el precedente documento, por el defecto insubsanable, de que el plazo de cinco años venció el día 13 de febrero de 1981 y la prórroga se otorga el 13 de octubre de 1988, más de siete años después; y que en la cláusula ahora prorrogada se establece la reversión automática del inmueble donado. La prórroga del plazo de cinco años se tendría que haber otorgado antes del 13 de febrero de 1981.—Plasencia, 9 de octubre de 1989.—El Registrador. Firmado: José Martínez Ruiz.

III

El Abogado del Estado de Cáceres, en la representación que ostenta, interpuso recurso gubernativo alegando: Que se discute el sentido otorgado por el Registrador a la expresión «reversión automática, tanto por su carácter jurídico administrativo, como por su operatividad registral. Que a pesar de la literalidad de la expresión tomada del artículo 111 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales (artículo 97 del antiguo Reglamento), la mayoría de la doctrina entiende que será necesario, en todo caso, una declaración mediante acto administrativo que manifieste la voluntad de la Administración cedente en orden a la recuperación de los bienes cedidos por incumplimiento en plazo de la finalidad prevista, y en este sentido puede citarse el Auto de 23 de junio de 1987 de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo de donde se infiere que el resultado de la aplicación del precepto debe ser respetado, pero no aplicado con absoluto automatismo y que debe tenerse en cuenta que el mismo tiene carácter reglamentario, por lo que debe interpretarse a la luz de las normas generales del Derecho Común y Derecho Administrativo contenidas en las leyes. Que la cesión de bienes a que se refiere este recurso se puede calificar como una donación «ob causam» y, por tanto, aunque se le denomine donación sujeta a condición, se trata en realidad de una donación con cargas, de derecho público, cuyo régimen será el establecido en la normativa administrativa especial que lo regule, integrado por la normativa de Derecho Civil puro. Que conforme a dicha naturaleza, el auto citado del Tribunal Supremo adquiere pleno sentido y teniendo en cuenta también la Sentencia de dicho Tribunal de 3 de noviembre de 1931, hay que decir que los operadores jurídicos no pueden aplicar la reversión con absoluto automatismo, ya que será necesario una manifestación del donante declarando el incumplimiento de la carga y su voluntad de que los bienes revertían a su patrimonio, y el automatismo de que habla el precepto reglamentario vendrá referido a la innecesidad de acudir a los Tribunales para obtener la reversión de los bienes pudiendo ser acordado por el Municipio donante, sin que la entidad pública donataria pueda enervar ejecutivamente dicha resolución. Que también desde el derecho administrativo se llega a la misma conclusión. La expresión reversión automática hace referencia a que en la relación interadministrativa derivada de las citadas cesiones, puede acordarse la reversión sin más procedimiento, pero, sin que ello quiera decir que se elimine la necesidad del acuerdo resolutorio. Que la inclusión de la referida disposición en las cláusulas de la escritura de donación en nada contradice a su interpretación, en la medida en que la misma ha sido directamente tomada de la norma y viene exigida por ésta, no siendo la voluntad de las partes diferente a la contenida en el precepto y a la finalidad que éste pretende. Que el acuerdo de prórroga de la donación ha sido acordado con idénticos requisitos a los establecidos para la donación; y el lapso de tiempo entre la finalización de los cinco primeros años y el acuerdo de prórroga tampoco plantean problemas en virtud de lo establecido en el artículo 45.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo. Que desde el punto de vista civil, hay que señalar que conforme al artículo 1.282 del Código Civil, que si con posterioridad el Pleno del Ayuntamiento acuerda la prórroga parece claro que se está reconociendo que para la revocación era necesario el ejercicio de esta facultad por parte del Ayuntamiento, que la primera inscripción debe estimarse subsistente, pues ni de la ley ni del título deben deducirse los requisitos del artículo 82 de la Ley Hipotecaria y, por tanto, no conteniendo defectos el acuerdo de prórroga se entiende debe procederse a la inscripción solicitada.

IV

El Registrador, por su parte, informó: Que en la escritura de 13 de febrero de 1978 se estableció un plazo de cinco años, que de conformidad con la legislación vigente termina a todos los efectos el día 13 de febrero de 1989 y no cabe que en el año 1988 se establezca una prórroga de un plazo que ya no existe, pues con arreglo a la legislación, la Jurisprudencia y la doctrina es imprescindible para la prórroga de un plazo que el mismo está vigente. Que la extinción del plazo y la imposibilidad, por tanto, de la prórroga es independiente de que se establezca o no la reversión automática. Que en la escritura califi-