

Zuburia Ibarra, números 12, 10, 16 y 14, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 6, de dicha ciudad, a inscribir una certificación de dominio.

HECHOS

I

El día 1 de marzo de 1989 se expidió certificación por el Secretario general del excelentísimo Ayuntamiento de Bilbao con el visto bueno del señor Alcalde, en que se hace constar que tres parcelas que se describen en el mismo, ubicadas en el Barrio de Zurbarán, del término municipal de Bilbao, calificadas como bienes municipales de dominio y uso público cuya inclusión en el Inventario fue por Decreto de la misma fecha, aparecía sujeta a ratificación por el Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que éste celebre, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, pertenecen al Ayuntamiento de dicha ciudad en virtud del procedimiento expropiatorio iniciado por Decreto 280/1968, de 15 de febrero, que aprobó la ocupación con carácter de urgencia de los bienes afectados por el proyecto de «Autovía de Acceso Norte a Bilbao», apareciendo en la relación de bienes afectados publicada en el «Boletín Oficial de la Provincia de Vizcaya», de 1 de agosto de 1968, y que en la actualidad, las fincas descritas, destinadas a viales, por tanto, bienes municipales de dominio y uso público, afectan a la finca registral número 30.486, proveniente de la 20.744, hoy inscrita a nombre de «Construcciones Enrique Panera, Sociedad Limitada».

II

Presentada la anterior certificación en el Registro de la Propiedad número 6 de los de Bilbao, fue calificada con la siguiente nota: Registro de la Propiedad número 6 de Bilbao. Denegada la inscripción del precedente documento, por el defecto insubsanable de constar las fincas a que el mismo se refiere, inscritas a favor de la entidad «Construcciones Enrique Panera, Sociedad Limitada», como ya resulta de la propia certificación; y estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los Tribunales, es necesario para modificarlas el consentimiento del titular registral o Sentencia judicial. En consecuencia, no estamos ante un caso de inmatriculación, sino de inscripción; no siendo de aplicar el artículo 206 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, ni título adecuado la certificación de dominio. Tampoco procede la anotación de suspensión del artículo 306 del Reglamento Hipotecario. Bilbao, 30 de marzo de 1989. El Registrador. Firmado: Julio García-Rosado Domingo.

III

Don Fernando Sanz Marro, don José A. Vázquez Grueiro, don Braulio Paunero Camino y don Salvador Mendi Gil, interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegaron: Que les afecta perjudicialmente la denegación de la anotación preventiva solicitada por el Ayuntamiento de Bilbao, al amparo del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, y la no remisión de los asientos contradictorios a la autoridad que expidió la certificación de dominio sobre las fincas que se mencionan en la misma, puesto que la propiedad y posesión de la finca 30.486 les es reclamada por Construcciones Enrique Panera, Sociedad Limitada, a través del procedimiento judicial del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, número 78/1984 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Bilbao. Que como fundamentos de derecho se citan los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 a 307 de su Reglamento.

IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que los recurrentes, tanto si actúan en nombre propio como si lo hacen en nombre de las comunidades que dicen representar, pero no acreditan, carecen de legitimación para interponer, ya que no encuadran en ninguno de los supuestos del artículo 112 del Reglamento Hipotecario, y, por tanto, son ajenos al documento calificado y a la relación jurídica al que el mismo se refiere: El procedimiento expropiatorio que se indica como título de su adquisición. Que no se entiende que les puede perjudicar a los recurrentes la negativa de inscribir una finca a nombre de un tercero, como el Ayuntamiento de Bilbao en el caso que se estudia. Esta alegación es contradictoria y absurda, porque la propiedad que insinúan tener no se les puede reclamar por el procedimiento que regula el artículo 41 de la Ley Hipotecaria, y porque la consecuencia lógica de dicha alegación sería pretender una inscripción a su favor y no de otra persona. Que se considera que los recurrentes no han acreditado relación con el documento calificado o derecho sobre la finca ni resulta de los documentos aportados un interés acreditado que les legitime para la interposición de este recurso. Que, de acuerdo con el artículo 119 del Reglamento Hipotecario, no se entra, por el momento, a considerar el fondo del asunto en espera de la resolución del Tribunal Superior de Justicia.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma del País Vasco declaró que los recurrentes carecen de legitimación activa para interponer el recurso.

VI

Los recurrentes apelaron el auto presidencial manteniendo los argumentos expuestos en el escrito del recurso gubernativo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Visto el artículo 112 del Reglamento Hipotecario.

1. Varios particulares (Fernando Sanz, José A. Vázquez, Braulio Paunero y Salvador Mendi) presentan recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de la Propiedad número 6, de Bilbao, por la que deniega la inscripción de una certificación administrativa de dominio expedida por el Secretario del Ayuntamiento de esa ciudad, el 1 de marzo de 1989; pero no invocan -ni acreditan- encontrarse en cualquiera de los supuestos en que una persona está legitimada para entablar el recurso conforme al artículo 112 del Reglamento Hipotecario. Procede, en consecuencia, declarar su inadmisión, sin que pueda estimarse como suficiente, para entablarlo, la invocación de las reclamaciones que contra ellos dirige el actual titular registral de las fincas que mediante aquella certificación pretende inscribir a su nombre el Ayuntamiento de Bilbao.

Esta Dirección General ha acordado no admitir el presente recurso.

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

Madrid, 9 de julio de 1991.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

22560

RESOLUCION de 10 de julio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Gonzalo Arostegui Gómez, en nombre del excelentísimo Ayuntamiento de Bilbao, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 6 de Bilbao a inscribir una certificación de dominio.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Gonzalo Arostegui Gómez, en nombre del excelentísimo Ayuntamiento de Bilbao, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 6, de Bilbao a inscribir una certificación de dominio.

HECHOS

I

El día 1 de marzo de 1989 se expidió certificación por el Secretario general del excelentísimo Ayuntamiento de Bilbao con el Visto Bueno del señor Alcalde, en que se hace constar que tres parcelas que se describen en el mismo, ubicadas en el barrio de Zurbarán, del término municipal de Bilbao, calificadas como bienes municipales de dominio y uso público cuya inclusión en el Inventario fue por Decreto de la misma fecha, aparecía sujeta a ratificación por el Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que éste celebre, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, pertenecen al Ayuntamiento de dicha ciudad en virtud del procedimiento expropiatorio iniciado por Decreto 280/1968, de 15 de febrero, que aprobó la ocupación con carácter de urgencia de los bienes afectados por el proyecto de «Autovía de Acceso Norte a Bilbao», apareciendo en la relación de bienes afectados publicada en el «Boletín Oficial de la Provincia de Vizcaya», de 1 de agosto de 1968, y que en la actualidad, las fincas descritas, destinadas a viales, por tanto, bienes municipales de dominio y uso público, afectan a la finca registral número 30.486, proveniente de la 20.744, hoy inscrita a nombre de «Construcciones Enrique Panera, Sociedad Limitada».

II

Presentada la anterior certificación en el Registro de la Propiedad, número 6, de los de Bilbao, fue calificada con la siguiente nota: Registro de la Propiedad número 6 de Bilbao. Denegada la inscripción del precedente documento, por el defecto insubsanable de constar las fincas a que el mismo se refiere, inscritas a favor de la entidad «Construcciones Enrique Panera, Sociedad Limitada», como ya resulta de la propia certificación; y estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de

los Tribunales, es necesario para modificarlas, el consentimiento del titular registral o Sentencia Judicial. En consecuencia, no estamos ante un caso de inmatriculación, sino de inscripción: no siendo de aplicar el artículo 206 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, ni título adecuado la certificación de dominio. Tampoco procede la anotación de suspensión del artículo 306 del Reglamento Hipotecario.

Bilbao, 30 de marzo de 1989.-El Registrador. Julio García-Rosado Domingo.

III

El Procurador de los Tribunales, don Gonzalo Arostegui Gómez, en representación del excelentísimo Ayuntamiento de Bilbao, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: A) En cuanto a la negativa de practicar la anotación preventiva.-Que hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario; B) En cuanto a la inscripción de la finca.-Que hay que citar lo dispuesto en los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 a 307 de su Reglamento, y C) En cuanto a la corrección de la nota del señor Registrador.-Que es discutible su corrección, pues parece lógico que el Registrador deniegue la inscripción, pero no así que cierre el camino al procedimiento del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, que es el que nos lleva a los artículos 306 y siguientes del Reglamento, denegando, además, la anotación preventiva. Que es de resaltar la falta de fundamentación de la nota de calificación y es necesario hacer un detenido estudio de la normativa aplicable al caso, a fin de establecer las actuaciones que procedan como más convenientes para los intereses municipales. A estos efectos es fundamental lo dispuesto en el citado artículo 206 de la Ley Hipotecaria y, en el mismo sentido, el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, dictado al amparo de la Disposición Final Primera de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, e igualmente se manifiesta el artículo 36 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones locales, Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio; todos ellos reconocen, por tanto, la posibilidad excepcional de proceder a la inscripción a través del procedimiento de la certificación del Secretario con relación al Inventario. Que hay que considerar los dos motivos de denegación del señor Registrador. En primer lugar, parece que el procedimiento de la certificación únicamente es aceptable en el supuesto de inmatriculación de una finca, pero de la legislación antes expuesta no puede desprenderse dicha conclusión. De los artículos 198, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria y de la propia ubicación del artículo 206 (Título IV de la Ley Hipotecaria) parece desprenderse la interpretación que hace el señor Registrador, pero sólo tiene su apoyo en la interpretación sistemática. No obstante, el artículo 206 se refiere a la inscripción, concepto más amplio que inmatriculación y, por otra parte, de los artículos 303 a 307 del Reglamento Hipotecario, se piensa que el Legislador sólo previó dos supuestos de no concordancia del Registro con la realidad, el caso de que el inmueble no esté dado de alta en el Registro y el caso de que el titular que pretenda inscribir no traiga causa del titular registral, y esta apreciación tampoco se modifica después de examinar los supuestos contenidos en los artículos 201 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 314 a 320 de su Reglamento, toda vez que están previendo rectificaciones de detalle. Que el artículo 85 del Real Decreto Legislativo 781/1986, precisa que la certificación producirá iguales efectos que una escritura pública. Que aunque prevaleciera la tesis restrictiva, tampoco se podría estar de acuerdo con la nota del Registrador, ya que es evidente que nos encontramos ante una inmatriculación de finca, puesto que la finca es otra distinta de la existente que provoca la contradicción.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota informó: Que la calificación se apoya en la consideración de las certificaciones de dominio como un medio exclusivamente inmatriculador, de carácter excepcional y supletorio, que reiterada jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha atribuido a dichas certificaciones. Que de la certificación del excelentísimo Ayuntamiento de Bilbao se deduce que las tres fincas afectan a la finca registral 30.486, disminuyendo su superficie. Que el recurrente parece confundir los conceptos de inmatriculación con primera inscripción, y las actas de notoriedad y expedientes de dominio tramitados con fines inmatriculadores con los destinos a reanudar el tracto sucesivo interrumpido. Pero así como todas las inscripciones de inmatriculación son primeras inscripciones, no ocurre lo contrario. En los casos de modificación de Entidades hipotecarias por división, segregación o agrupación se originan primeras inscripciones, pero no son inmatriculaciones porque las fincas matrices o agrupadas ya constan inscritas en el Registro y no hay problema en cuanto al artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Que teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 198, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria, es evidente que las parcelas que se pretenden inscribir, mediante certificación de dominio, están ya inscritas en el Registro, a nombre de otra persona, por lo que se contempla un supuesto de reanudación del tracto sucesivo interrumpido y, por tanto, son de aplicación los medios de concordancia regulados en el artículo 200 antes citado. Que en cuanto a la reanudación del tracto sucesivo hay que

señalar lo dispuesto en los artículos 40, 82, párrafo 1.º, 202 y 204 de la Ley Hipotecaria. Que el artículo 306 del Reglamento Hipotecario esta considerando la posibilidad de que, solicitada una inmatriculación por certificación de dominio, el Registrador dude sobre si la finca a que se refiere la certificación presentada y que se pretende inmatricular, es la misma que ya aparece inscrita a favor de otra persona, por coincidir en algunos detalles la descripción de ambas. Este procedimiento del citado precepto está directamente ligado a la obligación que tienen los Registradores de evitar la doble inmatriculación, como pone de relieve la Resolución de 2 de julio de 1980, y tampoco se pueden resolver problemas de exceso de cabida mediante certificaciones de dominio conforme a lo declarado en la Resolución de 20 y 23 de noviembre de 1972. Que la certificación de dominio, como medio extraordinario de inmatriculación, cuya supresión se pide por la casi totalidad de los tratadistas de Derecho Hipotecario, se introduce por la Ley Hipotecaria de 1944 para facilitar el acceso al Registro de numerosas fincas propiedad de Corporaciones de Derecho Público y que no podían ingresar en el por falta de título inscribible, y extenderlo a la inscripción de fincas ya inscritas a favor de otro es antijurídico, e implicaría una terminante vulneración de los artículos 1.º último párrafo, 20 párrafos 1.º y 2.º, 34, 38 párrafos 1.º y 2.º y 82 de la Ley Hipotecaria, amén de los que tanto en la citada Ley como en su Reglamento regulan los procedimientos de concordancia entre Registro y realidad jurídica extraregistral, que no olvidan las garantías jurídicas que regulan los preceptos citados de la Ley y protegen al titular registral. Que la certificación de dominio no es el título adecuado para inscribir a favor del excelentísimo Ayuntamiento de Bilbao las fincas a que se refiere la misma, sino el derivado de la expropiación forzosa. Que en la misma certificación, se alega como causa de adquisición. Que hay que citar lo declarado en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de octubre de 1955, 19 de enero y 24 de noviembre de 1960.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma del País Vasco confirmó la nota del Registrador fundándose en que no se trata de un supuesto de inmatriculación, sino de reanudación del tracto sucesivo a que alude el artículo 198 de la Ley Hipotecaria, como mecanismo idóneo para concordar el Registro con la realidad jurídica y a través de los expedientes relacionados en el artículo 200 de dicha Ley; en que las certificaciones de dominio no sirven para inscribir a favor de las Corporaciones de Derecho Público fincas inscritas, y permitirlo supondría quebrantar el sistema de garantías a favor del titular registral, recogidas en los artículos 1, 20, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria; en que el artículo 306 del Reglamento Hipotecario sólo es aplicable en el caso en que el Registrador tenga duda sobre la identidad de la finca a inmatricular con otra ya inscrita, y en el caso que se contempla, el Registrador no tenía duda al respecto; y, por último, en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado contenida, entre otras, en las Resoluciones de 19 de octubre de 1955, 19 de enero de 1960, 20 y 23 de noviembre de 1973 y 2 de julio de 1980.

VI

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que se entiende que la potestad que tienen las Corporaciones de Derecho Público para inmatricular a su favor fincas, cuando carezcan de título escrito de dominio, no está limitada a los casos de inmatriculación exclusivamente, toda vez que la normativa hipotecaria no establece la limitación que el auto impone. El artículo 206 de la Ley Hipotecaria se refiere a inscripción, y, por otra parte, de los artículos 303 y 307 del Reglamento tampoco puede desprenderse ningún argumento en favor de las tesis más restrictivas; por consiguiente, se entiende que la interpretación restrictiva no se ajusta al ordenamiento jurídico. Que el contenido del citado artículo 206 está ratificado, en el orden local, por el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, y el artículo 36 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio; tales preceptos no establecen las limitaciones del auto, y no puede olvidarse que surgen de una Ley de Bases (artículo 149.1.18ª de la Constitución Española) con las características que señalan los artículos 82 y 83 de la propia Constitución, amén del reforzamiento que ésta supuso respecto de la autonomía municipal en su artículo 140. Que hay que reiterar el hecho de que se trata de fincas distintas, la inscrita y la que se pretende inscribir, por lo que el auto impugnado infringe el artículo 306 del Reglamento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 85 del Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, y 36 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio.

1. En el presente recurso se debate en torno a la virtualidad de una certificación administrativa de dominio para inscribir a favor del

Ayuntamiento que la emite determinadas fincas que figuran en el Registro de la Propiedad a favor de otra persona.

2. Sostiene el recurrente que la eficacia de la certificación administrativa de dominio no se concreta a la inmatriculación, sino que, de conformidad con el tenor literal del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, permite a las Entidades en él mencionadas obtener la inscripción registral de sus bienes aun cuando ésta sea segunda o posterior, esto es, aunque tales bienes figuren inscritos a favor de otras personas. Esta disposición, sin embargo, carece de fundamento por cuanto:

a) Es principio básico de nuestro Registro de la Propiedad que sus asientos estén bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria) y que su rectificación exige bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún asiento (artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria);

b) El artículo 206 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretado en función de su colocación sistemática y en conexión con el 199 del mismo texto legal, de donde se desprende claramente la concreción de su eficacia al ámbito inmatriculador; así lo confirma además, el propio artículo 200 de la Ley Hipotecaria al no concluir este medio entre los que posibilitan la reanudación del tracto;

c) En el caso debatido, y según resulta de un Decreto del Alcalde de Bilbao, de 1 de marzo de 1989, aportado al expediente, ni siquiera puede invocarse la falta de título escrito de dominio, pues los bienes en cuestión fueron adquiridos por expropiación forzosa y, en consecuencia ha de ser este título expropiatorio el que posibilite la inscripción en favor del Ayuntamiento recurrente [vid. artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria].

3. Por lo demás tampoco puede estimarse la invocación del recurrente en el sentido de que el Registrador debió aplicar las medidas previstas en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario pues, como tiene declarado este Centro directivo (vid. Resoluciones de 14 de diciembre de 1946 y 10 de febrero de 1956), ese procedimiento es aplicable únicamente cuando entre el inmueble inscrito en el Registro y aquel que se describe en el título exista coincidencia «en algunos detalles», pero no cuando del examen comparativo entre ambas descripciones aparezca identidad y, menos aún, cuando en el mismo título calificado se admite la identidad misma entre una y otra.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto confirmando el auto apelado y la nota del Registrador.

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

Madrid, 10 de julio de 1991.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

22561 *RESOLUCION de 17 de julio de 1991 de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Magdalena Diz Fernández, en nombre de don Ramón Fernández-Pousa Vega, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Algete a inscribir una escritura de arrendamiento.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Magdalena Diz Fernández, en nombre de don Ramón Fernández-Pousa Vega, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Algete a inscribir una escritura de arrendamiento.

HECHOS

I

La finca que va a ser objeto de arrendamiento aparece inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de don Ramón Fernández-Pousa Vega y doña Lucía García Andrés para su sociedad de gananciales. En escritura de 7 de febrero de 1990 ante el Notario don Juan Alvarez-Sala Walther, el esposo, que manifiesta su actual estado civil de viudo, arrienda a don Paolo Hafner la finca de carácter ganancial antes indicada sita en la urbanización Ciudad de Santo Domingo, avenida del Monte, 93, Algete, en renta de 80.000 pesetas mensuales y un año como mínimo de duración con el beneficio de prórroga forzosa a favor del arrendatario. Se pacta expresamente la inscribibilidad de dicho arrendamiento.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «No se practica la

inscripción por actuar el arrendatario en estado de viudo sin que le haya sido previamente adjudicada la finca que aparece inscrita a su favor en carácter ganancial.-Madrid, 20 de febrero de 1990. El Registrador. Firmado: Reinaldo Vázquez de la Puerta».

III

Doña Magdalena Diz Fernández, en la representación que ostenta, interpone recurso gubernativo contra la anterior nota y alega que doña Lucía García Andrés falleció el 23 de enero de 1983 bajo testamento que se acompaña, y en el que se lega a su esposo en pleno dominio el tercio de bienes de libre disposición y es su voluntad que dicho esposo usufructúe vitaliciamente todo el caudal hereditario e instituye herederos a sus dos hijas menores, Lydia y Silvia Fernández-Pousa García, que sigan siendo menores de edad. Que la mencionada inscripción del inmueble a favor de la sociedad de gananciales indica que el señor Fernández-Pousa es titular registral y puede realizar actos de administración, como el configurado en la escritura calificada. Que el hecho de que tal contrato esté sujeto a prórroga forzosa no implica una duración superior a seis años ni su carácter de acto de administración. Que al tener el viudo por vía de testamento el usufructo de la mitad que no es ganancial, la propiedad del tercio de libre disposición y la patria potestad sobre sus menores hijas, no ofrece duda que aunque se tachase de acto de disposición, sería improcedente la denegación.

IV

El Registrador de la Propiedad de Algete en defensa de su nota informó que se trata de un claro problema de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que el supuesto contemplado se encuentre en alguna de sus excepciones; que el marido puede administrar los bienes del matrimonio mientras éste subsista, pero no una vez disuelto, ya que procede entonces liquidar la sociedad (artículo 1.396 del Código Civil), existiendo en este periodo una comunidad que ya no es fruto de la institución matrimonial, por lo que no pueden mantenerse las presunciones de administración, disposición e imputación de los bienes, al quedar sometida al derecho común de la indivisión -artículo 1.410-, correspondiendo la administración a los cotitulares por el régimen general, y de ahí que el marido no esté legitimado mientras no se le adjudique el bien para poder arrendarlo; que tampoco puede arrendar como comunero de esta comunidad en liquidación al faltar la inscripción de los titulares de dicha comunidad y que los documentos aportados al recurso no lo fueron a la calificación. Al no tener la Ley de Arrendamientos Urbanos normas especiales sobre capacidad y legitimación hay que recurrir a la legislación común, que en el caso de condominio y arrendamientos inscribibles es menester el acuerdo unánime de los partícipes según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo que cita, por ello un solo comunero no puede atribuirse la representación de los demás, si no se le ha conferido poder. Esta postura se ve hoy reforzada por la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos, el Real Decreto-Ley de 9 de abril de 1985 (Decreto Boyer) y una nueva interpretación doctrinal de los artículos 397 y 398 del Código Civil.

V

Solicitado informe del Notario autorizante de la escritura, lo emitíó indicando: Que el usufructuario puede arrendar la cosa usufructuada -artículo 114.12 de la Ley de Arrendamientos Urbanos- si bien la muerte del usufructuario extingue el arrendamiento, pero mientras permanece vigente, el arrendatario puede beneficiarse de la prórroga, y en este caso -según el testamento- el arrendatario es usufructuario universal y vitalicio de la herencia. El resultado de la partición hereditaria y de los gananciales podrá condicionar la mayor o menor eficacia temporal del arrendamiento, pero no la legitimación para haberlo otorgado. Estima válido además el pacto de prórroga forzosa, dado lo establecido en la Disposición Transitoria del Real Decreto de 30 de abril de 1985 y su artículo 9.º Cuestión distinta es la relativa a la inscribibilidad del arrendamiento, en donde, de acuerdo con la calificación registral, habrá de cumplirse lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, lo que advirtió el Notario a los interesados al formular las reservas y advertencias legales.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador en base a lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y no constar en la escritura de arrendamiento la liquidación de la sociedad conyugal ni aparecer inscrita la finca en concepto alguno a favor del recurrente en su actual estado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 117 del Reglamento para su ejecución.