

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 siguen 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.

1. Es reiterada doctrina de este Centro que, de acuerdo con el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, sólo pueden ser objeto de debate en un recurso gubernativo las cuestiones relacionadas directamente con la nota de calificación, rechazándose de plano aquellas otras que se basen en documentos no presentados en tiempo y forma, como sucede en este caso con los documentos que se acompañan al asiento de interposición del recurso.

En consecuencia, tal como aparece planteada la cuestión ha de desestimarse la apelación interpuesta, ya que el principio de tracto sucesivo plasmado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria impide la inscripción de la escritura calificada, en tanto no aparezca previamente inscrita la finca a favor del arrendador en su actual estado civil bien a título de dominio o de usufructuario.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado.

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

Madrid, 17 de julio de 1991.-El Director general, Antonio Pau Pedron.

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

## MINISTERIO DE DEFENSA

**22562** *ORDEN 423/39019/1991, de 19 de junio, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada con fecha 25 de marzo de 1991, en el recurso número 183/1990-03, interpuesto por don José M. Ingelmo Sierra y otros.*

De conformidad con lo establecido en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre indemnización por residencia eventual.

Madrid, 19 de junio de 1991.-P. D., el Secretario de Estado de Administración Militar, Gustavo Suárez Pertierra.

Excmo. Sr. Director general de Enseñanza.

**22563** *ORDEN 423/39164/1991, de 16 de julio, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada con fecha 21 de mayo de 1991, en el recurso número 956/1990-03, interpuesto por don José Antonio Sobrino Segura.*

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus términos estimatorios la expresada sentencia sobre reconocimiento de trienios.

Madrid, 16 de julio de 1991.-P. D., el Director general de Personal, José de Llobet Collado.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal, Dirección de Gestión de Personal (Cuartel General del Ejército).

**22564** *ORDEN 423/39165/1991, de 16 de julio, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada con fecha 28 de mayo de 1991, en el recurso número 960/1990-03, interpuesto por don Miguel Jiménez Luengo.*

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus términos estimatorios la expresada sentencia sobre reconocimiento de trienios.

Madrid, 16 de julio de 1991.-P. D., el Director general de Personal, José de Llobet Collado.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal, Dirección de Gestión de Personal (Cuartel General del Ejército).

**22565** *ORDEN 423/39169/1991, de 16 de julio, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 12 de abril de 1991, en el recurso número 317.956, interpuesto por don Joaquín Peinado García.*

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre mejora de pensión.

Madrid, 16 de julio de 1991.-P. D., el Director general de Personal, José de Llobet Collado.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal, Dirección de Gestión de Personal (Cuartel General del Aire).

**22566** *ORDEN 423/39172/1991, de 16 de julio, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, dictada con fecha 17 de octubre de 1991, en el recurso número 929/1990, interpuesto por don Pedro Francisco Gómez Enguita.*

De conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre reconocimiento de trienios.

Madrid, 16 de julio de 1991.-P. D., el Director general de Personal, José de Llobet Collado.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal, Dirección de Gestión de Personal (Cuartel General del Ejército).

**22567** *ORDEN 423/39173/1991, de 16 de julio, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, dictada con fecha 20 de abril de 1991, en el recurso número 4/1991, interpuesto por don Juan Granado Ortiz.*

De conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre reconocimiento de trienios.

Madrid, 16 de julio de 1991.-P. D., el Director general de Personal, José de Llobet Collado.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal, Dirección de Gestión de Personal (Cuartel General del Ejército).

**22568** *ORDEN 423/39174/1991, de 16 de julio, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, dictada con fecha 17 de octubre de 1990, en el recurso número 930/1990, interpuesto por don José María Morón Matilde.*

De conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre reconocimiento de trienios.

Madrid, 16 de julio de 1991.-P. D., el Director general de Personal, José de Llobet Collado.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal, Dirección de Gestión de Personal (Cuartel General del Ejército).