2607

RESOLUCIÓN de 27 de diciembre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Alejandro de la Cal Tijero, en nombre de sus hijos doña María Pilar, don Alejandro, don Pablo Alberto y doña Teresa de la Cal Nicolás, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza número 2, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alejandro de la Cal Tijero, en nombre de sus hijos doña María Pilar, don Alejandro, don Pablo Alberto y doña Teresa de la Cal Nicolás, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza número 2, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El día 29 de diciembre de 1992, mediante escritura pública otorgada ante don Antonio Aranda de Pastor, Notario de Zaragoza, don Francisco Nicolás Albalad vende la quinta parte indivisa que le pertenece en cada una de las fincas descritas en la escritura a doña María del Pilar, don Alejandro, don Pablo Alberto y doña Teresa de la Cal Nicolás, que compran por mediación de su padre y representante, don Alejandro de la Cal Tijero. En dicha escritura se dice que a excepción de una nave y una vivienda que se encuentra en estado de rehabilitación, el resto de las fincas están arrendadas. La esposa del vendedor renuncia al derecho expectante de viudedad foral sobre las participaciones indivisas vendidas por su cónyuge y los hermanos del vendedor renuncian al derecho de preferente adquisición que como copropietarios de las fincas descritas les corresponde sobre las participaciones indivisas de las mismas vendidas y prestan su consentimiento a la venta realizada.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2 fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en cuanto a la participación indivisa de la finca descrita bajo el número 5, cuando a la participación indivisa de la finca descrita bajo el número 5, en tanto que en el tomo 2.106 del registro, libro 880 de Sección 1.ª, folio 125, finca 48.800, inscripción 2.ª Suspensiva la inscripción en cuanto a las participaciones de finca reseñadas bajo los apartados 1 a 4 del exponente único de la escritura, porque resultando del mismo exponente que tales fincas están arrendadas a determinadas personas, no se justifica que hayan tenido lugar las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964. De conformidad con el artículo 55 de dicha Ley, tal falta de justificación constituye defecto subsanable. No se toma anotación suspensiva al no haberse solicitado. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses a contar desde esta fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir ante los Tribunales de Justicia para que declaren la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos citados. Zaragoza, 26 de enero de 1994.—El Registrador, Pedro Fernández Boado García Villamil».

III

Don Alejandro de la Cal Tijero en representación de sus hijos doña María del Pilar, don Alejandro, don Pablo Alberto y doña Teresa de la Cal Nicolás, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que se considera que no es necesaria la notificación de la transmisión a los inquilinos y arrendatarios de los inmuebles afectados por cuanto se trata de una participación indivisa. 2. Que el vendedor transmitió a sus sobrinos una quinta parte de cada uno local, por lo que no se puede entender que se trate de la previsión legal del artículo 47 de la Ley especial arrendaticia. Que es indudable que lo que el legislador pretende es facilitar el acceso a la propiedad al inquilino o arrendatario ocupante, pero en el supuesto que se trata se avocaría a una situación de indivisión o comunidad de bienes, de la que participaría el inquilino con los otros cuatro copropietarios, imposibilitando que el citado inquilino sea dueño de la vivienda. 3. Que de la jurisprudencia sobrevenida en interpretación del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos

Urbanos se desprende que el objetivo del derecho de tanteo es la adjudicación de pisos individualizados a favor del inquilino-ocupante (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1962 y 9 de diciembre de 1970), y en este supuesto no se lograría ese objetivo, ya que si cualquiera de los inquilinos o arrendatarios de la finca llegara a ejercitar su derecho de retracto, al encontrarse en minoría no tendría capacidad decisoria dentro de la comunidad de bienes por aplicación del artículo 398 del Código Civil. 4. Que las leyes deben ser interpretadas en sentido lógico, y se considera que la interpretación del señor Registrador no sólo no es correcta, sino que implica mayores gastos para las partes.

IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que en la escritura calificada se vende una quinta parte indivisa de varias fincas arrendadas a distintos arrendatarios o inquilinos, a favor de personas que no tienen la condición de condueños de la vivienda o locales cuya participación indivisa se transmite. Que el fondo del recurso y del presente informe puede concretarse en el planteamiento de dos cuestiones: 1.ª Determinar cuándo existe obligación de notificar. Que el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece una obligación general dirigida directamente al Registrador. Que la regla general es la existencia del derecho de retracto a favor del arrendatario (artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos), pero la Ley, en cuanto al Registrador se refiere, se limita a exigir que se justifique que la notificación ha tenido lugar, sin prejuzgar derecho alguno ni del propietario ni del arrendatario. A esta inexcusable exigencia legal sólo cabe aplicar las excepciones que la propia Ley establece como son: El párrafo 3.º del citado artículo 47, el segundo supuesto del artículo 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; así pues, conforme a este último precepto, cuando la participación se transmita a un extraño (quien no sea condueño o cotitular de la finca) es también en supuesto en el que se reconoce el derecho de tanteo o retracto a favor del arrendatario, y en la escritura calificada la venta se realiza a favor de quienes no tienen la condición de comuneros o condueños. Que la elección en cada caso concreto de si ejercita o no el derecho de retracto corresponde exclusivamente al arrendatario y para ello tiene que conocer el hecho y circunstancias de la transmisión y en el supuesto a que se refiere el recurso, si el arrendatario procediera a ejercitar su derecho arrendaticio, ostentaría la doble condición de arrendatario y de condueño o cotitular de la finca y tendría a su favor no sólo el derecho derivado del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino también, en su caso, el que le atribuye como condueño el artículo 1.522 del Código Civil. Que fuera de los dos supuestos expresados, el Registrador debe exigir que se justifique que han tenido lugar las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. 2.ª Quién es competente en cada caso para determinar si procede o no el derecho a tanteo y retracto a favor del arrendatario. Que a la luz del ordenamiento jurídico está claro que ni los interesados ni el Registrador pueden determinar cuándo procede o no el derecho de retracto arrendaticio, ya que es competencia exclusiva de los Jueces y Tribunales. Que, por el contrario, si el Registrador omitiese la exigencia de la notificación estaría prejuzgando la inexistencia del derecho del arrendatario, excediéndose en su función calificadora e invadiendo la esfera de competencias de los Jueces y Tribunales. Que, por tanto, la existencia de notificación tiene como finalidad directa e inmediata evitar la posible indefensión del inquilino o arrendatario. Que el Registrador no sólo está sujeto al imperativo del artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos sino también al superior mandato de la Constitución en sus artículos 9 y 24.

V

El Tribunal Superior de Justicia de Aragón revocó la nota del Registrador, fundándose en que la transmisión onerosa de una cuota o participación indivisa de los pisos o locales arrendados (habiendo renunciado los primeros a ejercitar el derecho preferencial de los primeros) no puede equipararse a la transmisión o venta de un piso, vivienda o local a que se refiere el artículo 47.1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos; esta interpretación se confirma si se tiene en cuenta lo dispuesto en el número 3 del citado artículo, pues aunque en este caso no se trate de una división o adjudicación de herencia, sin embargo no puede desconocerse que esa transmisión de una quinta parte procede de una adjudicación de herencia y que los compradores se hallan, respecto a esos bienes, amparados por el derecho de abolitorio, según el artículo 152 de la Compilación de Derecho Civil de Aragón.

VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que se entiende que cuando no se dé la preferencia de retracto de comuneros, la venta de una participación indivisa atribuye al arrendatario el derecho de retraer y, por tanto, el derecho a ser notificado: a) Negar el derecho de retracto arrendaticio en este supuesto significa abrir la puerta al fraude de Ley (artículo 6.º 4 del Código Civil); 6) Que es perfectamente compatible la posición jurídica del inquilino-copropietario, ya que ni está prohibida por la Ley ni afecta a la seguridad jurídica ni a los derechos de los demás copropietarios. Que, además, se cumple la finalidad de la Ley de Arrendamientos Urbanos de favorecer el acceso del arrendatario a la propiedad del piso o local, aunque no lo sea de una manera inmediata, ya que tendría, en su caso, la posibilidad de ejercitar el retracto de comuneros en la venta de las otras participaciones indivisas. Que la invocación del número 3 del artículo 147 de la Ley de Arrendamientos Urbanos nada tiene que ver con el caso planteado, pues se trata de una pura y simple compraventa con su propia causa jurídica y en la que sería intrascendente tanto el origen del dominio del vendedor como el posible parentesco con el comprador. Que el posible amparo en el derecho de abolorio, por los adquirentes, reconocido en el artículo 152 de la Compilación de Derecho Civil de Aragón, no sólo no ha sido invocado por los interesados, sino que, además, no sería procedente, pues del mismo Registro resulta que respecto a los bienes cuyas partes indivisas son objeto de la venta, no se cumple la exigencia de que «ha permanecido en la familia durante las dos generaciones inmediatamente anteriores a la del disponente», según establece el artículo 149 de la citada Compilación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 47, 48, 50 y 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 1989 y las Resoluciones de 30 de enero y 13 de febrero de 1980, 26 de marzo de 1991 y 24 de julio de 1995.

1. En este recurso se debate exclusivamente sobre si procede la inscripción de la compraventa de una quinta parte indivisa de varias fincas, que se dicen arrendadas, sin que se haya practicado la notificación prevista en los artículos 47 y 55 de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, vigente al tiempo de la compraventa, en base al argumento de que lo que es objeto de venta en tan sólo una participación indivisa, y no la venta completa de un piso o local.

2. La citada Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que la vigente de 24 de noviembre de 1994, considera preferentes los derechos de tanteo y retracto correspondientes al inquilino respecto de cualquier otro derecho de adquisición preferente de carácter legal, a excepción del retracto de comuneros reconocido al condueño de la vivienda o local (cfr. artículos 50 de la antigua Ley y 25, párrafo 4.º, de la actual) y ello significa necesariamente que también procede el tanteo y retracto arrendaticio urbano en los supuestos de transmisiones de cuotas indivisas de viviendas o locales de negocio, genuino supuesto en el que puede operar también el retracto de comuneros (vid Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 1989 y Resoluciones de este centro directivo de 30 de enero de 1980 y 17 de enero de 1989).

Téngase en cuenta que cualquier otra interpretación permitiría dejar sin efecto el derecho del inquilino a la adquisición de la propiedad de la vivienda o local arrendado, ya que con la transmisión sucesiva por cuotas del inmueble se lograría eludir la aplicación de una norma, tuitiva de los intereses del arrendatario. Además, si el sentido de ésta es facilitar el acceso del arrendatario a la propiedad, aunque no sea de forma directa, no existe razón para privarle de tal derecho en los supuestos de transmisión de cuotas indivisas, puesto que mediante la preferente adquisición de cuotas indivisas el inquilino puede llegar a ser propietario de la totalidad, siempre que no existan otros comuneros que quieran ejercitar el mismo derecho. Incluso el arrendatario que ha llegado a ser copropietario de la vivienda o local, tendrá —a partir de entonces— la misma posición de preeminencia en el ejercicio de su derecho de adquisición preferente que los demás comuneros.

3. Frente a las consideraciones anteriores no procede invocar el artículo 47.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que, como declaró este centro en su Resolución de 17 de enero de 1989, contempla un supuesto bien diferente del ahora considerado, cual es el de disolución de la comunidad existente sobre un edificio integrado por varias viviendas y locales arrendados, que había sido adquirido de forma unitaria por los copropietarios que ahora disuelven esa comunidad, adjudicándose pisos o locales independientes en pago de sus derechos respectivos en la comunidad.

4. La doctrina hasta ahora expuesta no es aplicable al elemento descrito en el expositivo 1.º de la escritura calificada, integrado por dos locales y una nave, y que se dice estar arrendado a dos personas distintas, a excepción de la nave (con relación a la cual expresamente se manifiesta que no está arrendada), pues, como ha declarado este centro (Resolución de 26 de marzo de 1991), no proceden los derechos de tanteo y retracto arrendaticio, cuando no hay coincidencia entre el objeto del arrendamiento y el de la transmisión al ser aquél parte integrante de una unidad superior originaria que se transmite como una sola finca (cfr. Resolución de 26 de marzo de 1991).

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado, y confirmar la nota de calificación del Registrador, con la excepción derivada del último fundamento de Derecho.

Madrid, 27 de diciembre de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

2608

RESOLUCIÓN de 30 de diciembre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Vicente del Raspeig don Gerardo Wirchmann Rovira contra la negativa del Registrador mercantil de Alicante a inscribir una escritura de apoderamiento.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Vicente del Raspeig don Gerardo Wirchmann Rovira contra la negativa del Registrador mercantil de Alicante a inscribir una escritura de apoderamiento.

Hechos

I

El 10 de noviembre de 1992 el Notario de San Vicente del Raspeig don Gerardo Wirchmann Rovira autorizó la escritura de poder número 1.666 en virtud de la cual don Vicente García Márquez y doña María Virtudes García Márquez, actuando como Consejeros delegados de la sociedad «Contratación, Transportes y Maquinaria, Sociedad Anónima», confieren poder a don Tomás García Martínez —también Consejero delegado de la misma sociedad— por el que le atribuyen determinadas facultades representativas de las que son titulares mancomunados tal y como resulta del acuerdo del Consejo de Administración elevado a escritura pública de fecha 24 de febrero de 1992.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Alicante, el Registrador denegó su inscripción mediante la siguiente nota de calificación: «Denegada la inscripción del precedente documento, por el defecto insubsanable de tener conferidas el Apoderado las mismas facultades que se le confieren pero con carácter mancomunado, por el Consejo de Administración, siendo éste el único que podría variar la forma de actuación del citado Apoderado.—Alicante, 8 de marzo de 1993.—El Registrador.—Firmado: Cecilio Camy Rodríguez».

III

El 7 de mayo de 1993 el Notario autorizante de la referida escritura de poder número 1.666 interpuso recurso de reforma contra la anterior nota de calificación con base en las siguientes consideraciones jurídicas: 1.º Que al fundamento jurídico de la calificación impugnada —según el cual, siendo el Apoderado un Consejero delegado mancomunado debe desarrollar sus facultades conjuntamente con otro Consejero delegado, en caso contrario, el apoderamiento supondría, en sí mismo, una alteración del régimen de mancomunación establecido sin mediar intervención del Consejo— ha de oponerse la doctrina sentada por la Dirección General de Registros y del Notariado en la Resolución de 26 de febrero de 1991, que deslinda con nitidez las figuras jurídicas del apoderamiento y la delegación de facultades, configurando la primera de ellas como un instrumento jurídico autónomo y ajeno a la estructura de la sociedad que ésta, al igual que los particulares, puede utilizar para el cumplimiento de sus fines. Por ello, siendo los Apoderados representantes de la sociedad voluntarios y no orgánicos, la facultad que el artículo 141.1 de la Ley