

# RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de Antonio de LEYVA Y ANDIA  
Registrador de la Propiedad

## DERECHO CIVIL

### 1. NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE CASA BARATA CONSTRUIDA AL AMPARO DEL DECRETO-LEY DE 10 DE OCTUBRE DE 1924, SIN HABER SIDO PREVIAMENTE DESCALIFICADA

a) Aunque el Decreto Ley de 10 de octubre de 1924, se encuentre derogado por los artículos 22 de la Ley de 1939 y 110 del Reglamento de 8 de septiembre del mismo año, ello deberá entenderse, según expresamente declaran estas mismas disposiciones, sin perjuicio de los derechos y obligaciones nacidos bajo el régimen de la legislación anterior, cuya aplicación aparece reconocida en el Decreto de 31 de marzo de 1944 que establece una serie de normas relativas a la desvinculación de dichas Casas Baratas.

b) El artículo 10, párrafo segundo, del Decreto Ley de 10 de octubre de 1924, prohíbe la enajenación de las casas baratas durante un plazo de cincuenta años a contar desde su terminación, y para hacer efectiva esta limitación establece la inscripción en el Registro de la Propiedad de la Orden de calificación, permitiendo solamente las transmisiones a título de herencia o donación en favor del heredero a quien corresponda el derecho de sucesión o cuando se haya obtenido por el beneficiario la desvinculación fundada en necesidad o conveniencia notoria.

c) El artículo 12 de dicha disposición no establece una excepción a la prohibición de transmitir contenida en el artículo 10, sino simplemente concede a las Sociedades Cooperativas dedicadas a la construcción de casas baratas, un derecho de retracto si el propietario que hubiere obtenido la concesión de la desvinculación, transmitiese el inmueble a persona extraña a la Sociedad.

Por todo ello, y mientras no se obtenga la desvinculación, el titular registral carece de facultades para vender, y en consecuencia no puede ser inscrita la escritura calificada (Res. de 11 de abril de 1962. B. O. de 8 de mayo de 1962).

### 2. GRAMATICAL Y JURIDICAMENTE, LAS CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPLÍCITAS Y EXPRESAS TIENEN IDENTICA SIGNIFICACION, PUES TANTO UNAS COMO OTRAS IMPLICAN LA SUBORDINACION DE LOS EFECTOS DEL NEGOCIO JURIDICO A ALGUN SUCESO EN FORMA PUBLICA O MANIFIESTA. Y EN ESTE SENTIDO SE EMPLEAN EN LA ESCRITURA CALIFICADA, EN LA QUE SE REVELA INEQUIVOCAMENTE LA VOLUNTAD DE LOS CONTRATANTES DE ATRIBUIR A LA FALTA DE PAGO DEL PRECIO APLAZADO CARACTER RESO-

LUTORIO SUSCEPTIBLE DE SURTIR EFECTO EN PERJUICIO DE TERCERO (Res. de 13 de junio de 1962. B. O. del 7 de julio de 1962).

Se pronuncia en el mismo sentido, por concurrir igual supuesto, la Resolución de 18 de junio de 1962. B. O. del 12 de julio de 1962.

### DERECHO HIPOTECARIO

1 NO PUEDE ANOTARSE UN MANDAMIENTO DE EMBARGO SOBRE FINCAS INSCRITAS EN USUFRUCTO UNIVERSAL Y NUDA PROPIEDAD A FAVOR DE PERSONA DISTINTA DE AQUELLA CONTRA LA QUE SE DIRIGE EL MANDAMIENTO.—INCOMPATIBILIDAD ENTRE LA SOCIEDAD CONTINUADA Y LA VIUDEDAD UNIVERSAL DEL DERECHO ARAGONES

a) Decretado el embargo respecto de fincas que aparecen inscritas a nombre de persona distinta de la deudora, el principio del tracto sucesivo, regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impide la práctica del asiento solicitado, mientras no se presenten oportunamente en el Registro los documentos indispensables que permitan reflejar en los libros las transmisiones realizadas. En el expediente sólo pueden surtir efecto los presentados en tiempo y forma, toda vez que en el recurso gubernativo no pueden ser discutidas más cuestiones que las relacionadas «directa o indirectamente con la calificación del Registrador».

b) Acordado el embargo de los bienes pertenecientes a la Sociedad legal continuada entre la viuda y los herederos de don J. M. F., es evidente el acierto del segundo defecto de la nota calificadora, pues figurando inscrito el pacto de capitulaciones matrimoniales que establece el usufructo universal a favor de dicha viuda, el artículo 64 del Apéndice foral impide la subsistencia de la sociedad conyugal, que por ser incompatible no puede ostentar la titularidad registral de los bienes.

Por otra parte, conforme ya declaró el Centro Directivo en la Resolución de 1 de octubre de 1929, no tienen acceso al Registro situaciones transitorias que se engendran por la muerte de uno de los cónyuges, pues aunque se halle pendiente de liquidación y ulterior destino el patrimonio de la sociedad, ello no implica la aparición de una nueva entidad jurídica. Por ello, no puede anotarse el mandamiento expedido en las condiciones que concurren en este caso, puesto que debería haberse dirigido contra los verdaderos titulares de los bienes que se pretenden embargar (Res. de 25 de mayo de 1962. B. O. de 9 de julio de 1962).

2. INCOADO JUICIO ORDINARIO PARA DECLARAR LA VALIDEZ DEL TITULO QUE CONFIERE AL ACTOR EL DERECHO DE RETORNO A UN LOCAL, PUEDE TENER ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, AL AMPARO DEL NUMERO 1.º DEL ARTICULO 42 DE LA LEY

HIPOTECARIA, EL MANDAMIENTO QUE ORDENA LA ANOTACION PREVENTIVA DE LA DEMANDA

a) La finalidad cautelar de las anotaciones de demanda, es asegurar las resultas de un juicio a fin de que sea posible la ejecución del fallo y no resulte ilusoria la acción entablada, ya que al publicar el asiento la verdadera situación jurídica de la finca, evita que entre en juego el principio de fe publica por dar a conocer a los terceros las posibles causas de resolución o rescisión.

b) Interpretado ampliamente el número 1 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, la jurisprudencia del Centro Directivo no limita su aplicación exclusivamente a las acciones de naturaleza real, sino que estima comprendidos también en él, los supuestos en que la pretensión deducida ante los Tribunales deba producir efectos sobre inmuebles inscritos, como así sucede en el presente caso, en el que el derecho controvertido deberá anotarse para que afecte a terceros, conforme al artículo 15 del Reglamento Hipotecario, reformado en 1959.

c) Sin perjuicio de la reclamación gubernativa que motivó la anterior resolución del Centro Directivo en 15 de noviembre de 1960 que confirmó la nota del Registrador, los interesados pueden acudir a los Tribunales para contender entre sí acerca de la validez o nulidad del instrumento público en que se contiene el derecho de retorno discutido, como así lo han hecho, facultándoles conforme al párrafo segundo del artículo 66 de la Ley Hipotecaria para instar la anotación de demanda con diversos efectos, según que se anote durante la vigencia del asiento de presentación o una vez que éste haya caducado (Res. de 6 de julio de 1962 B. O. de 1 de agosto de 1962).

#### DERECHO MERCANTIL

1. LA CONSTRUCCION DE UN BUQUE POR UNA EMPRESA EN COMUNIDAD, POR ENCARGO DE UNO DE LOS COPROPIETARIOS QUE SUMINISTRO LOS MATERIALES, CALIFICAN AL CONTRATO COMO ARRENDAMIENTO DE OBRA Y NO COMO COMPRAVENTA.—Y EL ACTO DE ENTREGA DE DICHO BUQUE POR LA MAYORIA DE LOS COPROPIETARIOS, AL QUE ENCARGO SU CONSTRUCCION, ES UN ACTO DE EJECUCION DE DICHO CONTRATO Y NO DE DISPOSICION, BASTANDO PARA ELLO LA MAYORIA ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 398 DEL CODIGO CIVIL.

a) Siempre que la propiedad de una cosa o de un derecho venga a pertenecer a varias personas proindiviso, se produce naturalmente una situación de comunidad incidental, tal como aparece regulada en el título III del Código Civil. Ello ocurre en el presente supuesto, en donde, y como conso-

cuencia de las operaciones particionales practicadas al fallecimiento de D. Francisco González, se adjudican a la viuda e hijos participaciones idénticas en los diferentes bienes que constituyen el conjunto que se denomina «Astilleros Francisco González Sucesores», comunidad que en tráfico mercantil ha de actuar y estar representada con arreglo a las normas legales establecidas en los artículos 397, 398 y 399 del Código Civil.

b) Si con carácter particular uno de los condueños —que había adquirido sus derechos de un anterior armador que fue quien encargó la construcción del buque— ha entregado, para el repetido contrato de obra, los materiales de su singular propiedad, no puede entenderse que el barco construido pertenezca a la comunidad, o sea, a los astilleros mencionados, que cumplen simplemente el encargo pactado, sino al propio arrendador de obra o causahabiente del que contrató la construcción del barco y ahora paga su precio, precio que, éste sí, pertenece a la mencionada comunidad.

c) En suma, a los efectos de la entrega del buque, era suficiente justificar la existencia de la industria «Astilleros de Francisco González García Sucesores» como Empresa constructora suficientemente representada, según su naturaleza, para dichos efectos de entrega de la obra por los comparecientes. Y como de las dos modalidades de arrendamiento de obra que reconoce el artículo 1.588 del Código Civil —o sea, que se contrate la ejecución de la obra conviniendo que el que la ejecute ponga solamente su trabajo o que también suministre los materiales—, nos encontramos ante el primer supuesto, no cabe plantear cuestiones que se derivarían del segundo, respecto a la naturaleza jurídica y a su asimilación con el contrato de compraventa, ya que la entrega del buque por la comunidad no supone más que el cumplimiento del contrato pactado, sin que haya sido nunca dueña del barco, y por ello no se trata de acto de disposición que exigiría para su formalización el consentimiento unánime de los condueños, sino de simple ejecución, para el que debe bastar la mayoría establecida en el artículo 398 del Código Civil (Res. de 7 de julio de 1962, B. O. de 7 de agosto de 1962).