

gistro de la Propiedad al que se agregan los citados términos municipales los documentos referentes a los mismos.

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

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 3 de noviembre de 1960.

ITURMENDI

Ilmo. Sr. Director general de los Registros y del Notariado.

\* \* \*

**CORRECCION de erratas de la Resolución de la Subsecretaría que hacia público haber sido solicitada por don Luis Fernández de Villavicencio y Croke la rehabilitación del título de Conde de Jarana.**

Habiéndose padecido error en la publicación de la citada Resolución, inserta en el «Boletín Oficial del Estado» número 171. de fecha 18 de julio de 1960, página 9982, se reproduce íntegra y debidamente rectificada.

Don Luis Fernández de Villavicencio y Croke ha solicitado la rehabilitación del título de Conde de Jarana, concedido a don Luis Espinola Villavicencio por don Carlos II, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo tercero del Decreto de 4 de junio de 1948, se señala el plazo de tres meses, a partir de la publicación de este edicto, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 11 de julio de 1960.—El Subsecretario, R. Oreja.

\* \* \*

**RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por doña Elena y don Emiliano Bravo Sánchez contra calificación del Registrador de la Propiedad número 2 de Madrid, en instancia pidiendo se hiciese constar en el Registro un derecho de retorno.**

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por doña Elena y don Emiliano Bravo Sánchez, contra calificación del Registrador de la Propiedad número 2 de Madrid, en instancia pidiendo se hiciese constar en el Registro un derecho de retorno, pendiente en este Centro en virtud de apelación de los recurrentes:

Resultando que don Manuel Rey Vázquez, casado y dueño con sus hijos de varias fincas urbanas sitas en la calle de Alcalá, de esta capital, requirió al Notario don Alfonso de Miguel y Martínez de Tena para que levantase acta en que constasen los oportunos datos de las mismas «a los fines del artículo 104 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946», ya que proyectaba derribarlas para construir sobre el solar nueva edificación con el aumento de superficie aprovechable que señala la Ley, derecho que le había reconocido la sentencia de 22 de abril de 1955; que en dicha acta, de fecha 15 de diciembre de 1958, consta que en «local de negocio con vivienda interior, destinado a venta de pipas y caramelos, ocupado por doña Matilde Sánchez España, como viuda de don Emiliano Bravo Hidalgo y subrogada en los derechos arrendaticios del mismo...», está situado en la casa número 204 y tiene una renta de ciento sesenta y cinco pesetas cuarenta y cinco céntimos, con una superficie útil de setenta y ocho metros diecinueve decímetros cuadrados; y que, fallecida doña Matilde Sánchez España, se subrogaron en los derechos de la misma sus hijos doña Elena y don Emiliano Bravo Sánchez;

Resultando que presentada en el Registro por doña Elena y don Emiliano Bravo Sánchez instancia fechada en 18 de abril de 1959, en que pedía se hiciese constar su derecho de retorno a la nueva construcción, acompañada de copia del acta de 15 de diciembre de 1958 y contrato de inquilinato, fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la constancia del derecho de retorno a la finca en el acta y solicitud que se acompaña por el defecto insubsanable de que dichos documentos no son los que exige para ello el artículo 15 del Reglamento Hipotecario, en relación con el 104 de la Ley de 1946; y suspendida por el subsanable de que no consta la nota de liquidación del Impuesto en el contrato de arriendo»; y que el 17 de julio del mismo año los interesados presentaron otra instancia acompañada de testimonio de la sentencia que reconocía al propietario el derecho de derribo con la consiguiente facultad de desalojo de los inquilinos y el contrato de arrendamiento con la nota de exención del Impuesto de Derechos reales, que se calificó con la siguiente nota: «Sus-

pendida la constancia del derecho de retorno a la finca referida en la presente instancia por el defecto subsanable de que, perteneciendo la finca a varios propietarios, no se acredita la representación de todos ellos por el don Manuel Rey Vázquez y, en consecuencia, se toma nota preventiva a petición de parte, por término de sesenta días, por causa del defecto subsanable expresado, al margen de la inscripción 34 de la finca número 1.584, folio 5 del tomo 265 del archivo, libro 265 de la sección primera»;

Resultando que doña Elena y don Emiliano Bravo Sánchez interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegaron: que el artículo 15 del Reglamento Hipotecario, según la modificación de 17 de marzo de 1959, reconoce con meridiana claridad y gran amplitud la facultad de hacer constar en el Registro el derecho de retorno establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos; que además del título judicial, testimonio de la sentencia, se presentó título contractual, el acta de 15 de diciembre de 1958, en la que figuraban los oportunos datos para el retorno; que el defecto que atribuye el Registrador de no constar la representación por el señor Rey de los demás condueños no existe, pues si un copropietario puede arrendar y de tal arrendamiento surge el derecho de retorno, con mayor razón podrá reconocer simplemente este derecho nacido de un arrendamiento existente; que la Ley de Arrendamientos, en su artículo 104 referente al documento en que debe constar el retorno, habla del «arrendador», lo que indica que en el caso de ser varios, cualquiera tiene facultad de arrendar; que en el artículo 105, al referirse a las comunicaciones que con este motivo establece, dice que pueden dirigirse no sólo al arrendador, sino también a su apoderado, administrador e incluso, en último término, a quien materialmente perciba la renta, lo que revela el deseo del legislador de que no se burle este derecho; que de existir divergencias entre los condueños, podrán surgir reclamaciones entre ellos, pero no originar limitaciones en los derechos de un tercero; que los Registradores no se hallan facultados, según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y repetida jurisprudencia, para fundar su calificación en interpretaciones legales propias de la competencia judicial ni para determinar los efectos que hayan de producir fuera del Registro las acciones que los interesados pueden hacer valer; y que aunque los defectos señalados se consideran subsanables como no tendría tiempo de salvarlos en los sesenta días que dura el asiento de presentación, se ven obligados a interponer el recurso, reservándose el derecho de exigir en su día la reparación de los daños y perjuicios sufridos;

Resultando que el Registrador informó que el titular del Registro tiene el deber de analizar los documentos presentados, con el planteamiento de los problemas jurídicos que se deriven, para realizar o no el asiento solicitado; que la finca a que afecta el derecho de retorno pertenece, según el Registro, a varias personas, sin que el requirente del acta de 1958 acredite la representación de los demás partícipes del inmueble; que por otra acta de 22 de enero de 1959, autorizada por el Notario don Alfonso de Miguel y Martínez de Tena, dichos condueños manifiestan su negativa al derecho de retorno de doña Elena y don Emiliano Bravo Sánchez; que acompaña certificación literal del asiento de presentación causado por el acta de referencia; que ante tal situación, el Registrador debe dar todo su valor al artículo 348 del Código Civil y 1.º de la Ley Hipotecaria, que garantiza los derechos de los titulares inscritos; que la nota de constancia del derecho de retorno constituye una novedad legislativa que quizá hubiese sido mejor se reflejase en el Registro por medio de una anotación preventiva en vez de nota marginal; que el Registrador, ante una limitación de dominio, cualquiera que sea el medio de su constatación, no consentida por el titular inscrito, debe obrar con cautela; y que como los recurrentes están garantizados por la interposición del recurso, prefiere que resuelva el problema que el mismo plantea la Autoridad superior;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por estimar que no se cumplieron los requisitos exigidos por el artículo 104 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para que los arrendatarios ostenten el derecho de retorno, ya que no desalojaron la finca en el plazo de un año, sin que tenga trascendencia la constancia o no del consentimiento de los condueños en el reconocimiento de tal derecho;

Resultando que los recurrentes se alzaron de la decisión presidencial por los siguientes razonamientos: «Que el auto que se apela declara que «no es precisa la presencia de todos los propietarios en la constitución de tal requerimiento para que el derecho exista y surta sus efectos en relación con el artículo 15 del Reglamento Hipotecario», con lo que se destruye

la fundamentación alegada por el Registrador y se reconoce la alegación de los recurrentes; que introducir cuestiones ajenas al recurso gubernativo es contrario a la regulación del mismo y convertiría a éste en un juicio declarativo con atribución de derechos, lo que no le corresponde; que el copropietario requiriente del acta de 1958 tenía poder no revocado de los demás condueños en la fecha de la misma, y que este extremo, así como otros que acreditan el perfecto derecho de los recurrentes, corresponde a un procedimiento judicial y no a un recurso gubernativo;

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria, 15 del Reglamento para su ejecución, 76, 102, 105 y 149-10 de la Ley de 31 de diciembre de 1946, las sentencias del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 1951, 25 de enero de 1956 y 3 de abril de 1959 y la Resolución de este Centro de 4 de noviembre de 1960;

Considerando que este expediente plantea la cuestión que fué decidida en la Resolución de este Centro de 4 de noviembre de 1960, sostenida con argumentos idénticos y fundada en iguales preceptos y consiste en dilucidar si puede extenderse en el Registro la nota marginal prescrita en el artículo 15 del Reglamento Hipotecario cuando, caducado el derecho concedido en la Ley de Arrendamientos al arrendatario para optar por el retorno, no estuvieron debidamente representados para su concesión todos los propietarios del inmueble;

Considerando que conforme se declaró en la expresada Resolución, cuando haya caducado para el inquilino el derecho de retorno por no haber cumplido los requisitos legales necesarios para su configuración, se requerirá un convenio con los propietarios mediante la presentación del título contractual correspondiente, por lo que al no resultar de los documentos presentados que todos los condueños han prestado su consentimiento para la concesión de dicho derecho, no podrá válidamente configurarse en contradicción con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que exige para su inscripción traer causa del titular o titulares inscritos.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

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

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 8 de noviembre de 1960.—El Director general, José Alonso.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por doña Manuela García Borraz contra calificación del Registrador de la Propiedad número 2 de Madrid.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por doña Manuela García Borraz contra calificación del Registrador de la Propiedad número 2 de Madrid, en instancia pidiendo que se hiciera constar en el Registro un derecho de retorno, pendiente en este Centro en virtud de apelación de la recurrente;

Resultando que don Manuel Rey Vázquez, casado y dueño, con sus hijos, de varias fincas urbanas sitas en la calle de Alcalá, de esta capital, requirió al Notario don Alfonso de Miguel y Martínez de Tena para que levantase acta en la que constasen los oportunos datos de la misma «a los fines del artículo 104 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946», ya que proyectaba derribarlas para construir sobre el solar nueva edificación con el aumento de superficie aprovechable que señala la Ley; derecho que le había reconocido la sentencia de 22 de abril de 1955; y que en dicha acta, de fecha 15 de diciembre de 1958, consta que el piso «principal interior letra E, situado en la casa número 204, ocupado por doña Manuela García Borraz, viuda del inquilino don José Miranda Lorenzo y subrogado en los derechos del mismo... tiene de renta cuarenta y seis pesetas sesenta y cinco céntimos y una superficie útil de cuarenta y un metros cincuenta y un decímetros cuadrados»;

Resultando que presentada en el Registro por doña Manuela García Borraz instancia, fechada el 20 de abril de 1959, en que pedía se hiciera constar su derecho de retorno a la nueva construcción, acompañada de copia del acta de 15 de diciembre de 1958 y contrato de inquilinato, fué calificada con nota de tenor literal siguiente: «Denegada la constancia del derecho de retorno a la finca referida en el acta y solicitud que se acompaña, por el defecto insubsanable de que dichos documentos no son los que exige para ello el artículo 15 del Reglamento Hipotecario, en relación con el 104 de la Ley de 1946; y suspendida

por el subsanable de que no consta la nota de liquidación del impuesto en el contrato de arriendo»; y que el 17 de julio del mismo año la interesada presentó otra instancia acompañada del testimonio de la sentencia que reconocía al propietario el derecho de derribo, con la consiguiente facultad de desalojo de los inquilinos y el contrato de arrendamiento con la nota de exención del impuesto de Derechos reales, que se calificó con la siguiente nota: «Suspendida la constancia del derecho de retorno a la finca referida en la precedente instancia, por el defecto subsanable de que perteneciendo la finca a varios propietarios no se acredita la representación de todos ellos por el don Manuel Rey Vázquez, y, en su consecuencia, se toma nota preventiva a petición de parte por término de sesenta días por causa del defecto subsanable expresado al margen de la inscripción 34 de la finca 1.584, folio 4 del tomo 265 del archivo, libro 265 de la Sección 1.ª»;

Resultando que doña Manuela García Borraz interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: que el artículo 15 del Reglamento Hipotecario, según la modificación de 17 de marzo de 1959, reconoce con meridiana claridad y gran amplitud la facultad de hacer constar en el Registro el derecho de retorno establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos; que además del título judicial, testimonio de la sentencia, se presentó título contractual, el acta de 15 de diciembre de 1958 en que figuraban los respectivos datos para el retorno; que el defecto que atribuye el Registrador, de no constar la representación por el señor Rey de los demás condueños, no existe, pues si un copropietario puede arrendar y de tal arriendo surge el derecho de retorno, con mayor razón podrá reconocer simplemente este derecho nacido de un arrendamiento existente; que la Ley de Arrendamientos en su artículo 104, referente al documento en que debe constar el retorno, habla del «arrendador», lo que indica que en el caso de ser varios, cualquiera tiene facultad de arrendar; que en el artículo 105, al referirse a las comunicaciones que con este motivo establece, dice que pueden dirigirse, no sólo al arrendador, sino también a su apoderado, administrador, e incluso, en último término, a quien materialmente percibe la renta, lo que revela el deseo del legislador de que no se burle este derecho; que de existir divergencias entre los condueños, podrán surgir reclamaciones entre ellos, pero no originar limitaciones en los derechos de un tercero; que los Registradores no se hallan facultados, según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y repetida jurisprudencia, para fundar su calificación en interpretaciones legales propias de la competencia judicial ni para determinar los efectos que hayan de producir fuera del Registro las acciones que los interesados puedan hacer valer; y que aunque los defectos señalados se consideran subsanables, como no tendría tiempo de salvarlos en los sesenta días que dura el asiento de presentación y se ve obligado a interponer el recurso, reservándose el derecho de exigir en su día la reparación de los daños y perjuicios sufridos;

Resultando que el Registrador informó que el titular del Registro tiene el deber de analizar los documentos presentados, con el planteamiento de los problemas jurídicos que se deriven, para realizar o no el asiento solicitado; que la finca a que afecta el derecho de retorno pertenece, según el Registro, a varias personas, sin que el requiriente del acta de 1958 acredite la representación de los demás partícipes del inmueble; que por otra acta de 22 de enero de 1959, autorizada por el Notario don Alfonso de Miguel y Martínez de Tena, dichos condueños manifiestan su negativa al derecho de retorno de doña Manuela García Borraz; que acompaña certificación literal del asiento de presentación causado por el acta de referencia; que ante tal situación, el Registrador debe dar todo su valor al artículo 348 y del Código Civil y 1.º de la Ley Hipotecaria que garantiza los derechos de los titulares inscritos; que la nota de constancia del derecho de retorno constituya una novedad legislativa, que quizá hubiese sido mejor se reflejase en el Registro por medio de una anotación preventiva en vez de nota marginal; que el Registrador, ante una limitación de dominio no consentida por el titular inscrito, cualquiera que sea el medio de su constatación, debe obrar con cautela; y como la recurrente está garantizada por la interposición del recurso, prefiere que resuelva el dilema que el mismo plantea la autoridad superior;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, por estimar que no se cumplieron los requisitos exigidos por el artículo 104 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para que la arrendataria ostente el derecho de retorno, ya que no desalojó la finca en el plazo de un año, sin que tenga transcendencia la constancia o no del consentimiento de los condueños en el reconocimiento de tal derecho;

Resultando que la recurrente se alzó de la decisión presidencial por los siguientes razonamientos: Que el auto que se apela declara que no es precisa la presencia de todos los propietarios en la constitución de tal requisito para que el derecho exista