

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Emiliano Gil Torres contra calificación del Registrador de la Propiedad número 2 de Madrid.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Emiliano Gil Torres, 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 del 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 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, y que en dicha acta, de fecha 15 de diciembre de 1958, constan como locales y vivienda arrendados a don Emiliano Gil Torres los siguientes: (A) Local de negocio destinado a bar, situado en la casa número 206, que con el cuarto principal letra D tiene una renta de trescientas treinta y siete pesetas ochenta y cinco céntimos. B) Principal letra D, sito en la casa 206, cuya renta está incluida en la del local de negocio anteriormente citado, del cual forma parte; tiene una superficie útil de cuarenta y nueve metros veinte decímetros cuadrados. C) Principal exterior letra A, situado en la casa 204, con renta de ciento sesenta pesetas cuarenta y cinco céntimos y una superficie útil de sesenta y cinco metros doce decímetros cuadrados;

Resultando que don Emiliano Gil Torres presentó en el Registro instancia fechada el 16 de abril de 1959, acompañada de copia del acta de 15 de diciembre de 1958 y contrato de inquilinato en que se pedía se hiciese constar en el Registro el derecho de retorno a la nueva construcción; que retiró los documentos para el posible pago del impuesto de Derechos reales, y que el 26 de mayo presentó otra instancia acompañada de copia de la sentencia que reconocía a la propiedad el derecho de desalojo de los inquilinos, sin perjuicio de que a ellos correspondiesen y los documentos que se retiraron para la liquidación del impuesto de Derechos reales, poniendo el Registrador la siguiente nota: «Suspendida la nota marginal de constancia del derecho de retorno a la finca a que se refiere la precedente solicitud, por los efectos subsanables de: a) No ser suficiente el requerimiento contenido en el acta autorizada en 15 de diciembre de 1958 para causar los efectos que se pretenden con ella, porque la finca pertenece también a otros propietarios que no prestan su intervención; en su consecuencia, existe el de que no se cumple las condiciones del artículo 104 de la Ley de 31 de diciembre de 1946. b) Aun dando por cumplidas las que previene el artículo 15 del Reglamento Hipotecario en los demás extremos—solicitud, contrato de inquilinato o arriendo, título judicial del que resulta el derecho de retorno respecto de los departamentos del inquilino Emiliano Gil Torres—, como puede prestarse a confusiones la indeterminación de la superficie y renta habida en el antiguo y por haber en el nuevo edificio, impide este defecto subsanable la extensión de una nota marginal definitiva. Pero existiendo título judicial del que se desprende el derecho de retorno, por estimarse tal la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 22 de esta capital, confirmada por la Audiencia Territorial y el Tribunal Supremo, se toma nota preventiva a petición de parte, por término de sesenta días, por causa de los dos defectos subsanables expresados de la constancia del derecho de retorno al edificio que se construye, del arrendatario Emiliano Gil Torres, y tomada nota preventiva al margen de la inscripción 34 de la finca número 1.584, folio 4 del tomo 265 del archivo, libro 265 de la sección primera»;

Resultando que don Emiliano Gil Torres interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que constan en el expediente documentos que acreditan que la representación de todos los propietarios fué la que inició el procedimiento para el desalojo de los inquilinos; que requerida dicha representación para que reconociese el derecho de retorno de los inquilinos, manifestó deberían entenderse con don Manuel Rey Vázquez, que es quien suscribió el acta de 15 de diciembre de 1958; que la concurrencia en dicha acta del total de los condueños es cuestión que en todo caso compete resolver a los Tribunales de Justicia; que es extraño se diga en la nota que se presta a confusiones la indeterminación de la superficie y rentas habidas en el antiguo y por haber en el nuevo edificio, ya que en el acta constan con exactitud los correspondientes datos de los locales ocupados y en cuanto a las del nuevo edificio dependen del incremento del capital invertido por la propiedad; que el artículo 15 del Reglamento Hipotecario, según modificaciones de 17 de marzo de 1959, reconoce la facultad de hacer constar en el Registro el derecho de retorno mediante solicitud del interesado acompañada del contrato de inquilinato o arrendamiento y el título contractual judicial o administrativo del que resulte tal derecho; que el Registrador nada obsta a la presentación de la solicitud como tampoco a los contratos de inquilinato e incluso reconoce la existencia de título judicial, por lo que resulta improcedente la calificación que se impugna; que no es necesaria la existencia del título notarial si se acepta la validez del judicial; que, además, el artículo 104 de la Ley de 31 de diciembre de 1946 sólo hace referencia al «arrendador» y, por consiguiente, si cualquier condueño podría otorgar el contrato de arrendamiento no es lógico exigir la concurrencia de todos para reconocer el derecho que se deriva de aquél; que en el artículo 105, al referirse a las comunicaciones que por motivo del retorno 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 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 y 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, 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 artículo 19 de la Ley Hipotecaria le faculta para inscribir, suspender o denegar la inscripción, por lo cual no se ha salido de su terreno al calificar, y habiendo concedido un plazo de sesenta días para que el recurrente complete su derecho, le ha favorecido, pues es un término sobrado para ello; que la finca a que afecta el retorno figura inscrita en el Registro a favor de Manuel Rey Vázquez, Alvaro y Francisco Rey Amadio, Sofía Tapias Curbera y Manuel, María de la Gloria, Javier y Fernando Rey Tapias, los últimos menores de edad; que no se acredita la representación por el requirente del acta de 1958 de los demás partícipes de la propiedad; que por otra acta de 22 de enero de 1959, autorizada por el Notario don Alfonso de Miguel y Martínez de Tena, los hermanos Rey Amadios y Sofía Tapias, madre de los menores Rey Tapias, niegan valor a las diligencias, a que se refiere el recurso, «por haber dejado los arrendatarios caducar los plazos»; 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 el derecho de retorno puede considerarse como un «ius ad rem» o vocación a una cosa, que por ser tal no es inscribible como la relación principal, arrendamiento o inquilinato de que se deriva, si no es con arreglo a lo que en cada caso dispone la Ley; y que en cuanto a los datos cuya falta se nota, es indudable que aunque en el acta de 1958 figura una extensión y una renta, como el antiguo edi-

ficio ya no existía, no se sabe con referencia a qué construcción se dan y en todo caso faltan los correspondientes a la otra;

Resultando que el Procurador don Natalio García Rivas, en nombre de don Alvaro y don Francisco Rey Amadios y doña Sofía Tapias Curbera, esta última por sí y como madre y representante legal de sus menores hijos Manuel, María de la Gloria, Javier y Fernando Rey Tapias, presentó escrito para que el Presidente de la Audiencia le tuviese como parte en el recurso, en el que expuso que desde el 30 de enero de 1946 sus representantes son coparticipes con don Manuel Rey Vázquez de las casas señaladas con los números 204 y 206 de la calle de Alcalá, de esta capital; que los locales y pisos de las citadas fincas estuvieron ocupadas hasta diversas fechas del mes de mayo de 1959, en que fueron desalojadas, por inquilinos, entre los cuales se encontraban don Emiliano Gil Torres; que en 1947 y 1953, al amparo del artículo 102 de la entonces vigente Ley de Arrendamientos, los propietarios de la finca notificaron a los inquilinos su propósito de derribar los inmuebles para edificarlos de nuevo, lo que fué autorizado por el excelentísimo señor Gobernador civil en 28 de junio de 1953, sin que los arrendatarios de locales e inquilinos de pisos los desalojaren voluntariamente en el término de un año, con lo cual transformaron la excepción de la prórroga del artículo 76 de la anterior Ley especial en la causa resolutoria del artículo 149 de la misma; que promovida demanda contra los inquilinos, fueron condenados al desalojo de los locales que ocupaban; que por un error de derecho, que de ninguna manera puede inculcarle, don Manuel Rey Vázquez, por sí y en su única y exclusiva personalidad, estimando que los inquilinos y arrendatarios vencidos en el pleito podrían tener derecho al retorno en sus respectivos locales, efectuó con ellos las formalidades prevenidas en el artículo 104 del anterior ordenamiento arrendaticio, mediante acta autorizada por el Notario don Alfonso de Miguel y Martínez de Tena; que los demás copropietarios de los nuevos inmuebles, en acta de 22 de enero último, expresaron su negativa al reconocimiento del retorno de los citados inquilinos; que las sentencias resolutorias de los arrendamientos expresados no contienen declaración de reserva del derecho de retorno, por lo que no constituye título judicial del que resulte el expresado derecho; que por otra parte la pérdida del mismo es consecuencia de no abandonar voluntariamente los departamentos ocupados dentro del año, a partir del requerimiento o notificación, según previene la Ley; que el alcance y contenido de las notas marginales está regulado en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria y 56 de su Reglamento y la anotación suspensiva de una nota marginal no debe contener más extremos que los que tendría la propia nota; y que en cuanto a la calificación de documentos judiciales, hay que atenerse a los artículos 99 y siguientes del Reglamento Hipotecario, por lo cual el recurrente, para la constancia registral de su supuesto derecho de retorno, hubiera necesitado una sentencia distinta a las esgrimidas con dicho fin;

Resultando que el sustituto del Registrador de la Propiedad número 2 de Madrid, por ausencia reglamentaria del titular, se opuso a la intervención en el recurso de los copropietarios por estimar que carecen de personalidad para ello por no darse las circunstancias legales reguladoras del mismo;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por entender que no se cumplieron los requisitos exigidos por el artículo 104 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para que el recurrente obtenga el derecho de retorno, sin que tenga trascendencia la constancia o no del consentimiento de los condueños en el reconocimiento de tal derecho, desestimando la petición de éstos de intervenir en el recurso, ya que su pretensión sólo puede alcanzarse por cauce procesal distinto al utilizado por ellos;

Resultando que el 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 requerimiento para que el derecho exista y surta sus efectos en relación con el artículo 15 del Reglamento Hipotecario, con lo que destruye la fundamentación alegada por el Registrador y se reconoce la alegación del recurrente; 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 requirente del acta de 1959 tenía poder no revocado de los demás condueños en la fecha de la misma, y que este extremo, así como otros que acrediten el derecho del recurrente, corresponde a un procedimiento judicial y no a un recurso gubernativo;

Vistos el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, 15 del Reglamento para su ejecución, 76, 102 a 105 y 149 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 30 de abril de 1959, y las Resoluciones de este Centro de 4 y 8 de noviembre de 1960;

Considerando que cuestión idéntica a la de este expediente ha sido resuelta por este Centro directivo en las Resoluciones de 4 y 8 de noviembre de 1960, en las que declaró que al haber caducado para el inquilino el derecho de retorno por no haber cumplimentado los requisitos legales dentro de plazo, se requiere el convenio con los propietarios para la extensión de la nota prescrita en el artículo 15 del Reglamento Hipotecario, por lo que al no resultar de los documentos presentados que todos los condueños han prestado su consentimiento a la concesión de dicho derecho, no podrá llevarse a efecto lo solicitado por oponerse al artículo 20 de la Ley que exige se traiga causa del titular o titulares inscritos, sin que sea necesario, por tanto, entrar en el examen del otro defecto, que lo es tan solo subsidiario para el supuesto de que el primero no se tuviera en cuenta,

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, 15 de noviembre de 1960.—El Director general, José Alonso Fernández.

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

MINISTERIO DEL EJERCITO

RESOLUCION del Laboratorio y Parque Central de Veterinaria Militar por el que se hace pública la admisión de ofertas para la adquisición del material que se cita.

Dispuesto por la Superioridad la adquisición de material científico, así como del que quedó desierto en la subasta celebrada en este Centro el día 4 de octubre pasado, por el procedimiento de «concierto directo», se anuncia por el presente para conocimiento de los industriales que deseen presentar ofertas, las que serán dirigidas al señor Coronel Veterinario Director del mismo, admitiéndose hasta las doce horas del día 15 del próximo diciembre.

Las ofertas serán independientes, no admitiéndose las que comprendan material de lotes conjuntamente.

El material a adquirir, así como los modelos, pliegos de condiciones y demás detalles relacionados con esta gestión, estarán de manifiesto en el tablón de anuncios de este Centro, a disposición de los licitadores, todos los días laborables, de nueve treinta a trece treinta.

El importe de los anuncios será sufragado a prorrato entre los adjudicatarios.

Madrid, 19 de noviembre de 1960.—4.212.

RESOLUCION del Taller y Centro Electrotécnico de Ingenieros por la que se hace pública la admisión de ofertas para la adquisición de diverso material.

Necesitando este Centro adquirir por contratación directa electrodos, bronce, aceros, aluminio y hierros, se admiten ofertas en sobre cerrado y lacrado, con la indicación de «expediente número 21-A/60», que se entregarán en la Jefatura del Detall, hasta las once horas del día 12 del próximo mes de diciembre.

Madrid, 21 de noviembre de 1960.—4.209.

MINISTERIO DE HACIENDA

RESOLUCION de la Dirección General de lo Contencioso del Estado por la que se concede a la Fundación «Juan José Vaquero» ampliación de exención sobre los bienes de las personas jurídicas, instituida en Villafranca de la Marisma y Los Palacios (Sevilla).

Vista la instancia suscrita por don Manuel de Jesús López Guerrero, Inspector de fundaciones benéfico-docentes en la provincia de Sevilla, encargado provisionalmente del Patrona-