

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

19174 *RESOLUCION de la Subsecretaria por la que se convoca a don Agustin de Uribe y Acuña, doña Ana Rita Robles Astudillo, don Francisco José López de Solé y don Pedro de Sancristóval y Murúa en el expediente de rehabilitación del título de Marqués del Risco.*

Don Agustín de Uribe y Acuña, doña Ana Rita Robles Astudillo, don Francisco José López de Solé y don Pedro de Sancristóval y Murúa han solicitado la rehabilitación en el título de Marqués del Risco, lo que de conformidad con lo que dispone el número 25 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922, se anuncia para que en el plazo de quince días, a partir de la publicación de este edicto, puedan alegar los interesados lo que crean convenir a sus respectivos derechos.

Madrid, 17 de septiembre de 1974.—El Subsecretario, José del Campo Llarena.

19175 *RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Puerto del Rosario don Enrique Giner Albalade contra la calificación del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Giner Albalade, Notario de Puerto del Rosario, contra calificación del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad en una escritura de compraventa, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que, por escritura autorizada por el citado Notario el 6 de diciembre de 1971, los cónyuges don Thomas Harris y doña Eilee Harris vendieron al matrimonio constituido por don James Parker Pudge y doña Mary Middleton un solar de 1.180 metros cuadrados lindante con «Terrenos Canarios, Sociedad Anónima», de que procedía, con entrada al Oeste o izquierda por una calle señalada con la letra A de la urbanización a que pertenecía, sita en la península de Jandia, del término municipal de Pajera, de la isla de Fuerteventura, plaza del Esquinazo, sobre cuyo solar habían edificado un apartamento-vivienda de 113 metros cuadrados de superficie, 90 de ellos cubiertos y el resto dedicado a terrazas; que el solar originario estaba sujeto a determinadas cargas de interés turístico, y en su inscripción figuraba también un pacto por diez años que establecía en favor de «Terrenos Canarios, Sociedad Anónima», los siguientes derechos: «a) En caso de que el comprador pretendiese vender la finca por él adquirida, deberá comunicarlo fehacientemente a la Entidad vendedora, que en el plazo de treinta días podrá adquirirla en el precio y condiciones ofrecidas por aquel para la venta, que en dicho plazo no podrá efectuarse a terceros. Cumplidos los treinta días sin que «Terrenos Canarios, S. A.», ejercite su derecho, el comprador podrá vender la finca libremente. b) Si el comprador vendiese la finca sin comunicarlo fehacientemente a «Terrenos Canarios, S. A.», ésta tendrá derecho a retracto para adquirirla subrogándose en lugar del comprador abonando a éste el precio satisfecho y gastos ocasionados. Las partes contratantes se obligan a imponer las mismas condiciones, servidumbres, limitaciones y obligaciones establecidas en esta escritura, de todo futuro comprador de la totalidad o parte de cualquiera de sus fincas respectivas»; y que el señor Harris declaró al Notario autorizante, y así consta en la escritura que según carta certificada número 460, de fecha 18 de noviembre de 1970, sellada previa comprobación del Jefe de Correos, notificó a «Terrenos Canarios, S. A.», la indicada venta al señor Pudge, y «Terrenos Canarios, S. A.», consintió en la expresada enajenación;

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Presentado el precedente documento en este Registro, en unión de otros complementarios, se suspende la inscripción del mismo por no acreditarse fehacientemente que se realizó la notificación a la Entidad titular del derecho de tanteo. Es defecto subsanable y no se toma anotación preventiva, por no haberse solicitado».

Resultando que el Notario autorizante del instrumento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la finca cuestionada estaba afectada, por razón de su procedencia, a un derecho de adquisición preferente en su doble fase de preadquisición y posadquisición, a favor de la Compañía mercantil «Terrenos Canarios, S. A.», cuyo texto figura en la escritura calificada; que al tiempo de realizarse la operación se presentó por el vendedor un documento privado de renuncia firmado por don Douglas Villians Coonor, Administrador de «Terrenos Canarios, S. A.», al no ser posible una renuncia en documento público, por encontrarse fuera de España el indicado señor, pero cuya firma fué cotejada notarialmente con otras de la misma procedencia, lo que se consideró suficiente, no ya para anular el personal derecho de tanteo, cancelable de oficio, sino también para dejar sin efecto el posible posterior retracto; que presentado el documento en el Registro, fué calificado en la forma conocida; que ante tal calificación procedió distinguir, a efectos del cierre registral, las siguientes figuras jurídicas: a) La prohibición de disponer que no es un derecho real y que sólo tiene acceso al Registro y produce su cierre cuando se establece en testamento o se agrega a una donación, pues los demás derechos, salvo el retracto arrendaticio, sólo faculta para el resarcimiento de daños y perjuicios en caso de incumplimiento; b), retractos legales que no cierran el Registro y sólo condicionan la adquisición real al ejercicio del derecho potestativo del retrayente; c), opción condicionada que es un derecho personal que, aunque se admite como inscribible, al no poderse transmitir sin consentimiento del cedente, no cierra el Registro y sólo suspende la fe pública registral por causas que consten en los correspondientes asientos; d), retracto convencional o pacto de retro, que es un derecho potestativo ejercitable en plazo determinado para recuperar la cosa vendida, y que nunca cierra el Registro—sentencia de 6 de mayo de 1972—, aunque pueda enajenarse y gravarse, de donde resulta su posibilidad de inscripción; que el derecho de tanteo es una figura distinta de las anteriores, de naturaleza puramente personal, admitido por el principio de libertad de pactos contenido en el artículo 1.255 del Código Civil, desarrollado por la doctrina jurídica pero sin que exista precepto hipotecario que pueda fundamentar su acceso al Registro; que este derecho no condiciona la facultad de disponer ni la prohíbe ni limita, sino que sólo otorga una facultad de preadquisición o posadquisición en caso de venta; que se trata por consiguiente de un pacto obligatorio que condiciona la adquisición del tercero y que no debe tener acceso al Registro—artículo 51, párrafo 6.º, del Reglamento Hipotecario—, sin que quepa incluirlo en el genérico «numerus apertus» del artículo 2.º de la Ley Hipotecaria, por lo que no debe producir los efectos de prohibición de enajenar ni cerrar el Registro (Resolución de 4 de enero de 1927); que el Centro directivo, en la Resolución de 20 de septiembre de 1966, propugna el cierre del Registro a los derechos de naturaleza personal, ó sea, la exclusión o expulsión de los mismos, apoyándose en la de 29 de marzo de 1955 y artículo 2.º de la Ley Hipotecaria; que la nota del Registrador perjudica gravemente a los adquirentes, que por ser extranjeros están sometidos a la condición de inscripción constitutiva, bajo pena de nulidad absoluta y negación de acciones civiles dimanantes de un documento no inscrito (Decreto-ley de 22 de marzo de 1962 y Ley y Reglamento sobre zonas polémicas y estratégicas); y que no resulta lógico calificar el pacto de tanteo, que es un derecho personal, y aplicarles los efectos radicales de las prohibiciones de disponer;

Resultando que el Registrador informó: Que el documento privado de renuncia firmado por don Douglas V. Coonor no es sino una simple carta en que dicho señor renuncia al derecho de compra en nombre de la Sociedad «Terrenos Canarios, Sociedad Anónima», pero sin acreditar su personalidad, facultades, etc., y como además no tiene carácter público, resulta totalmente insuficiente para inscribir la venta; que, por otra parte, es curioso comprobar la disparidad de fechas entre la legitimación de la firma y las que cruzan el sello de legalizaciones; que el Notario achaca, en su escrito, al informante, confundir el derecho de tanteo con otras figuras jurídicas, entre ellas las prohibiciones de disponer; que sabe perfectamente que el tanteo no implica una prohibición de disponer, sino que, por el contrario, es un derecho de adquisición preferente, cuyo efecto principal no es privar al dueño de la posibilidad de enajenar una cosa, sino únicamente condicionar los actos de disposición que se realicen al cumplimiento de la previa notificación al titular del mencionado derecho; que una vez cumplido este requisito se podrá disponer de la cosa, bien a favor del titular del derecho o bien a favor de otro adquirente, que nunca ha pensado que la controvertida cláusula de la