

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

19174 *RESOLUCION de la Subsecretaria por la que se convoca a don Agustín de Uribe y Acuña, doña Ana Rita Robles Astudillo, don Francisco José López de Solé y don Pedro de San Cristóbal 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 San Cristóbal 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

escritura sea un retracto legal arrendaticio, de características bien distintas; que es muy cierto que los retractos legales no cierran el Registro, pero esto no hace al caso discutido, pues el retracto requiere que se haya realizado ya la transmisión, mientras que el tanteo se realiza y ejercita precisamente antes de que la transmisión tenga lugar; que, por consiguiente, los efectos registrales de ambos derechos, tanteo y retracto, son radicalmente distintos; que igualmente son distintos los efectos del tanteo y los del derecho de opción, por lo que su tratamiento registral es también diferente; que en cuanto al retracto convencional, se remite a las consideraciones anteriores; que respecto al criterio del recurrente de estimar al tanteo como un derecho personal, si bien no aparece expresamente regulado como real por la legislación hipotecaria, su consideración de tal es perfectamente posible dado el sistema de «numerus apertus» en cuanto a la admisión de los derechos reales inscribibles consignada en los artículos 2.º de la Ley y 7.º del Reglamento Hipotecario, habiendo sido precisados su naturaleza y efectos por la doctrina jurídica y la jurisprudencia, que reconoce su existencia como derecho real en múltiples sentencias y resoluciones; que la Resolución de 20 de septiembre de 1966 reconoce incluso la posibilidad de constituir un derecho de tanteo de naturaleza real en las transmisiones gratuitas y permutas; que, por su parte, la doctrina científica perfila claramente las diferencias entre los derechos de tanteo y retracto, precisando que una vez inscrito el derecho de tanteo «el Registrador no podrá admitir la enajenación realizada sin justificar el aviso previo al titular de aquel derecho, o que, en su caso, ha transcurrido el plazo estipulado desde él»; que incluso el Notario reconoce el carácter real del derecho controvertido al reseñarlo dentro del apartado de cargas de la escritura calificada y recoger la declaración del señor Harris de haber notificado la transmisión a «Terrenos Canarios, Sociedad Anónima»; que en cuanto a los efectos del derecho de tanteo una vez inscrito, aparte del general de estar bajo la salvaguarda de los Tribunales, conforma determina el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, la Resolución de 8 de abril de 1914 declara que producirá el cierre del Registro en cuanto a las enajenaciones respecto a las cuales tenga eficacia, si éstas se han realizado sin haber sido notificadas al titular de aquel derecho o no ha transcurrido el tiempo estipulado para el ejercicio del mismo; que, por otra parte, admitir la inscripción del derecho de tanteo y negarle su principal efecto de cierre del Registro constituiría una incongruencia y no tendría finalidad alguna; que si una notificación notarial carece de eficacia si no consta fehacientemente la recepción de la misma, menos valor puede tener la mera declaración de un compareciente basada en una carta privada de un tercero que no acredita su personalidad y facultades;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario, y el Notario recurrente se alzó de la decisión presidencial insistiendo en sus anteriores argumentos;

Vistos los artículos 1.257 del Código Civil, 1.º, 2.º, 29 y 98 de la Ley Hipotecaria, 7.º y 355 del Reglamento para su ejecución, la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de octubre de 1965 y las Resoluciones de este Centro de 27 de marzo de 1947 y 20 y 21 de septiembre de 1966;

Considerando que el presente recurso gubernativo tiene por objeto el dilucidar si para la inscripción de la escritura de compraventa calificada es necesaria la previa notificación fehaciente al titular de un denominado derecho de tanteo pactado como cláusula complementaria en otra escritura de venta anterior, o si, por el contrario, no es necesaria dicha notificación, dada la renuncia contenida en el documento que se acompaña al título presentado, o, en último término, por el carácter obligacional del pacto transcrito, tal como sostiene el Notario recurrente;

Considerando en primer lugar que no puede tener el carácter de notificación fehaciente la manifestación hecha por el transmitente en la escritura de venta de haber notificado al titular del derecho a través de carta certificada, pues esta declaración no tiene más valor que la de haberse prestado ante un funcionario público, pero sin que la fe notarial pueda cubrir totalmente el acto, al no haberse realizado de conformidad con el artículo 202 del Reglamento Notarial y bajo las circunstancias que en situación parecida señaló la Resolución de 1 de abril de 1965;

Considerando que igualmente no ha de tomarse en consideración a efectos registrales—cuquiera que pudiera ser su valor si los interesados acuden a los Tribunales para ventilar y contender acerca de su validez— la carta que se acompaña a la escritura calificada, por la que la Sociedad notificada renuncia a los derechos de tanteo y retracto que pudieran corresponderle, y que aparece firmada por persona que dice ser su Presidente y cuya firma está legitimada notarialmente, ya que en este caso la fe notarial sólo se extiende a la autenticidad de la firma, pero no a datos tan importantes y fundamentales para la calificación, como el de si tal persona se halla ejerciendo el cargo que se atribuye, o, en su caso, si

se encontraba facultada para realizar el acto de renuncia que en el documento se contiene;

Considerando que, en su consecuencia, todo el problema se centra en la naturaleza obligacional o real del pacto contenido en la primitiva escritura con una duración de diez años, y que se transcribió en los libros registrales.

Considerando que, como reiteradamente tiene declarado este Centro directivo, al estar fundado el sistema inmobiliario español, conforme al artículo 2.º de la Ley Hipotecaria, exclusivamente en la inscripción de los títulos que contengan actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, y rechazarse en consecuencia todos aquellos actos que tienen carácter personal, una de las fundamentales misiones de los Registradores de la Propiedad—ciertamente no sencilla por las dificultades que en la práctica se presentan para realizar la distinción— es la de velar el cumplimiento de las normas legales sobre esta materia y evitar que puedan entrar en el Registro derechos, cargas y gravámenes que carezcan de trascendencia real.

Considerando que el criterio de «numerus apertus» en materia de derechos reales que aparece recogido en el artículo 7.º del Reglamento Hipotecario no autoriza, como ya indicó la Resolución de 20 de septiembre de 1966, para ampliar el campo de esta clase de derechos hasta el extremo de que a todo pacto se le pueda atribuir carácter real, pues para ello sería necesario que contuviese los requisitos típicos de los derechos de esta clase, y por eso ha de extremarse el cuidado para evitar que, al amparo de este criterio de libertad, se eluda la aplicación del artículo 2.º de la Ley Hipotecaria o quede sin cumplir lo establecido en los artículos 29 y 98 de la misma Ley que expulsa de los libros registrales todas aquellas obligaciones que tengan un marcado carácter personal;

Considerando que en el presente supuesto—un derecho de tanteo y, en su caso, de retracto a favor del transmitente pactado en contrato oneroso durante un plazo de diez años, que fue inscrito en su día en los libros del Registro— no aparecen claramente delimitados los perfiles de una figura de naturaleza real, e incluso la limitación establecida roza con el principio general sancionado en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 98 de la Ley y 355 de su Reglamento, habría de ser cancelado a instancia de parte interesada, cuestión no planteada en este recurso;

Considerando que hasta tanto en que formalmente no se dé cumplimiento a lo anteriormente indicado, existe un obstáculo derivado de los libros del Registro, al producir todos sus efectos el asiento practicado, de acuerdo con el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria,

Esta Dirección General ha acordado que proceda en la forma señalada confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

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

Dios guarde a V. E. muchos años.
Madrid, 19 de septiembre de 1974.—El Director general, José Poveda Murcia.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Las Palmas.

MINISTERIO DEL EJERCITO

19176 ORDEN de 12 de septiembre de 1974 por la que se declara de utilidad pública la adquisición de terrenos sitos en el término municipal de Pola de Siero (Oviedo)

A los efectos pertinentes, se hace público que el Consejo de Ministros, celebrado el día 30 de agosto de 1974, acordó declarar de utilidad pública la adquisición por el Estado y la urgente ocupación de los terrenos sitos en los polígonos 84, 107, 108, 109, 110, 112, y 113 de Pola de Siero (Oviedo).

Esta adquisición tiene por objeto la construcción del Plan de Acuartelamiento de Asturias.

Con ello se da cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 9.º y 10 de la Ley de Expropiación Forzosa de 18 de diciembre de 1954; 10 del Reglamento para su aplicación y lo previsto para urgente ocupación en los números 52 y 53, en relación con el número 100 de la citada Ley.

Madrid, 12 de septiembre de 1974.

COLOMA GALLEGOS