

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11241** *RESOLUCION de 25 de marzo de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto, a efectos meramente doctrinales, por el Notario de Barcelona don Angel Martínez Sarrión, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 6 de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto, a efectos meramente doctrinales, por el Notario de Barcelona don Angel Martínez Sarrión, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 6 de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa.

#### HECHOS

##### I

El día 27 de octubre de 1983, doña Concepción Radua Coll, en escritura otorgada por el Notario recurrente, vendió dos plazas de aparcamiento y un piso-vivienda, haciendo constar que estaban ocupados por los compradores, consintiendo en dicha venta los hijos de la vendedora, liberando a las fincas transmitidas de las afecciones legitimarias y autorizando que se inscriban como libres.

##### II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad número 6 de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por observarse el defecto subsanable de no indicarse la situación arrendaticia, conforme dispone el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. No tomada anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Barcelona, 29 de febrero de 1984.—El Registrador. Firma ilegible».

##### III

Subsanado el defecto en escritura de 19 de diciembre de 1984, haciéndose constar que estaba libre de arrendatarios, ambas escrituras fueron inscritas en el Registro mencionado.

##### IV

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo a efectos meramente doctrinales contra la anterior calificación, y alegó: Que la calificación del Registrador está fundamentada en la literalidad del artículo 55, párrafo 2.º, de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Que, aplicando el contenido del artículo antes citado a los diferentes supuestos de hecho que pueden presentarse, siguiendo la moderna orientación de las escuelas jurídicas europeas y americanas que se refieren al «*law in action*», así como al mandato del legislador en el artículo 3.1 de nuestro Código Civil, con atención al sentido dinámico que motiva la finalidad de la norma, se impone hacer la siguiente distinción: a) Transmisión de un piso libre: es el único supuesto que contempla la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero no basta con cumplir la literalidad del artículo 55, párrafo 2.º, de dicha Ley, sino que hay que extenderlo a aquellos casos que podrían motivar también la imposibilidad de ocupar la vivienda al adquirente por residir en ella un precarista o un ocupante de hecho, siendo todos ellos casos en los que el comprador encuentra la barrera del artículo 441 del Código Civil: b) Transmisión de un piso arrendado: debe consignarse en la escritura la identificación de la persona del arrendatario, mediante su comparecencia en el acto de la venta para consentirla, o bien que se ha efectuado la notificación prevenida en el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; o bien, a falta de la misma, que procede el derecho de retracto del artículo 48 de la citada Ley. Estas situaciones son estables y aparecen protegidas por los efectos reflejos o determinaciones accesorias de las normas, con el alcance que ellas mismas determinan —en este caso, por el artículo 55, párrafo 2.º, de la Ley de Arrendamientos Urbanos—, siendo su valoración jurídica la del respeto a una situación «*rebus sic stantibus*»; c) Transmisión de un piso ocupado por el propio comprador: en este caso, el piso ni está

libre ni está arrendado. En la mentalidad y conciencia de las gentes, el derecho a ocupar se fundamenta en tanto se pagan los plazos convenidos, que cuando ya se han agotado o están a punto de expirar se lleva a cabo la formalidad de la escritura de compraventa, así pues, la doctrina alemana lo considera una realidad constatada que está determinada por relaciones naturales o sociales que son la que matizan el ordenamiento jurídico, en virtud de lo cual hay que considerar que el relativismo de la situación del artículo 55, 2.º, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, debe ceder al peso de una realidad muy superior a su supuesto normativo y que no puede pretender regular, ya que la Ley particular no es susceptible de extensión analógica. Pero, además, no se puede expresar en la escritura que el piso está libre de arrendatarios y ocupado por el propio comprador en virtud de lo dispuesto en el artículo 445 del Código Civil, ya que la manifestación del vendedor se refiere al hecho constatado de una posesión, que no puede ser compartida salvo caso de indivisión, y esta postura es la de la tradición romanista que sigue nuestro Código, que se diferencia del Código Civil francés que regula el problema que nos ocupa. Que, en conclusión, no cabe considerar que al consignar en la situación arrendaticia que la vivienda está ocupada por el propio comprador se quebranta precepto alguno, sino que contrariamente se justifica el método interpretativo e integrativo de la norma, para hacerla devenir más adecuadamente a las realidades.

##### V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que el recurso está interpuesto fuera de plazo, conforme a lo establecido en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 al 136 de su Reglamento. Que el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos cierra el capítulo dedicado al derecho de adquisición preferente del inquilino o arrendatario, ya en su fase de tanteo o ya en la de retracto, y el párrafo 2.º del citado artículo exige lo preceptuado en él, que es un requisito formal que afecta sólo y exclusivamente a la posibilidad de la inscripción. Que la expresión «ocupado por los compradores» no significa nada respecto a la existencia de un contrato de arrendamiento, puede existir arrendatario con o sin ocupantes; la mera ocupación es un simple hecho que se produce en un momento dado y, en cambio, la existencia del arrendatario implica una relación jurídica derivada de un contrato y no supone siempre la ocupación y presencia continua y constante del inquilino, siendo compatible la existencia del contrato de arrendamiento con ocupantes ocasionales.

Que la nota de calificación ha tenido también en cuenta ciertas realidades sociales que pueden producirse, pero la Ley de Arrendamientos Urbanos concede los derechos de adquisición preferente solamente al arrendatario o inquilino y lo niega a cualquier otro ocupante que sea poseedor en cualquier otro concepto. Que al imponer la Ley la pena de falsedad en documento público, hace que el ámbito del precepto, a efectos registrales, tenga que ser interpretado como las normas penales, que se caracterizan por su tipicidad estricta y que no admiten interpretaciones extensivas, ni en el juego de la analogía. Que si se equipara el concepto de arrendatario con el de ocupante daría lugar a admitir la frase «libre de ocupantes» como equivalente a «libre de arrendatarios», que no es correcto no sólo jurídicamente sino de la realidad social, vulnerándose con ello la letra y el espíritu del artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Que el recurrente hace unas consideraciones sobre una pretendida fórmula que no aparece en la escritura ni ha sido objeto de calificación y que no cumpliría el tan citado artículo 55. Que admite que puedan existir ocupantes de hecho que no sean arrendatarios. Que el artículo 55 y toda la Ley de Arrendamientos Urbanos está para proteger al arrendatario, y por tanto, el espíritu de la norma nada tiene que ver con la idea de clasificar todas las situaciones de posesión. Que en el apartado c) del escrito del recurrente se pretende exponer un argumento «jurídico» bajo la aparente envoltura de un dilema de verdad, pero se produce un salto en el vacío de la argumentación, ya que hay supuestos de ocupantes con arrendatarios. Que el artículo 445 del Código Civil nada dice en contra de la nota y además evidencia un cierto confusionismo en el recurso, pues el derecho del arrendatario deriva no de la posesión de «hecho» sino de un contrato que puede dar lugar a la posesión civil, aparte de que del artículo 443 del mismo Código se deduce que el ocupante tampoco tiene que ser «poseedor» en sentido jurídico.

## VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona, si bien entendió que el plazo de interposición del recurso había transcurrido en exceso en el momento de presentación del escrito del mismo, en prevención de posible recurso y por razones de economía procesal y en beneficio de las partes, mantuvo la nota del Registrador.

## VII

El Notario recurrente apeló el Auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que en el caso del recurso a efectos doctrinales no es taxativo el plazo del artículo 113 del Reglamento Hipotecario, ya que en el mismo no se recurre la nota de calificación, sino el asiento practicado, considerando que dicho artículo es incompleto e incongruente en lo que respecta a dicho recurso.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 112 y 113 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 23 de febrero de 1968 y 15 de abril de 1985:

1. El artículo 113 del Reglamento Hipotecario establece de modo tajante e inequívoco que el recurso gubernativo ha de promoverse dentro del plazo de cuatro meses, a contar de la fecha de la nota contra la cual se recurre y no hay ningún motivo, sino todo lo contrario, para entender que, cuando el recurso lo interpone el Notario autorizante a efectos exclusivamente doctrinales, dicho plazo haya de ser otro o haya de ser computado a partir de fecha distinta.

2. Como ha transcurrido con exceso aquel término, lo procedente es que el Centro directivo rechace «in limine» el recurso, sin entrar a examinar el fondo del asunto, cuya importancia, además, es mínima, tanto desde el punto de vista teórico como desde el práctico.

Esta Dirección General ha acordado no admitir el recurso entablado.

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

Madrid, 25 de marzo de 1987.-El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

## MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

**11242** *ORDEN de 20 de abril de 1987 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia dictada el 21 de junio de 1985, por la Audiencia Nacional, en recurso contencioso-administrativo número 24.747, interpuesto por «Compañía Sevillana de Electricidad, Sociedad Anónima», sobre beneficios fiscales a industrias de interés nacional.*

Ilmo. Sr.: Visto el testimonio de la sentencia dictada con fecha 21 de junio de 1985, por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en el recurso número 24.747, interpuesto por «Compañía Sevillana de Electricidad, Sociedad Anónima», representada por el Procurador don Santos Gandarillas Carmona, contra la resolución del Subsecretario de Economía y Hacienda, dictada por delegación ministerial el 26 de enero de 1984, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la Orden de 29 de septiembre de 1983, sobre beneficios fiscales a industrias de interés nacional, con cuantía de 68.424.992 pesetas;

Resultando que la Audiencia Nacional se ha pronunciado sobre la cuestión debatida en los términos que se expresan en la parte dispositiva;

Resultando que contra dicha sentencia ha sido interpuesto recurso de apelación, habiendo sido admitido a un solo efecto;

Resultando que concurren en este caso las circunstancias previstas en el artículo 105.1 a) de la Ley 27 de diciembre de 1956, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa («Boletín Oficial del Estado» del 28),

Este Ministerio ha tenido a bien disponer la ejecución en sus propios términos de la referida sentencia, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

«Fallamos: Que desestimando el actual recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador señor Gandarillas Carmona, en nombre y representación de la Entidad demandante «Compañía Sevillana de Electricidad, Sociedad Anónima», frente a la demandada Administración General del Estado, representada y defendida por su Abogacía, contra la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 29 de septiembre de 1983, y la resolución de la Subsecretaría de dicho Organismo, dictada por delegación ministerial el 26 de enero de 1984, a la que la demanda se contrae, debemos declarar y declaramos ser conformes a derecho y por consiguiente mantenemos los referidos actos administrativos, al presente combatidos, todo ello, sin hacer una expresa declaración de condena en costas, respecto de las derivadas de este proceso jurisdiccional.»

Madrid, 20 de abril de 1987.-P. D., el Subsecretario, José María García Alonso.

Ilmo. Sr. Director general de Tributos.

**11243** *ORDEN de 20 de abril de 1987 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia dictada el 30 de abril de 1986 por la Audiencia Nacional, en recurso contencioso-administrativo 23.686, interpuesto por «Sociedad Anónima de Instalaciones de Control» y otros, por beneficios fiscales de uniones temporales de Empresas, según Ley 196/1963, de 28 de diciembre.*

Ilmo. Sr.: Visto el testimonio de la sentencia dictada con fecha 30 de abril de 1986, por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en el recurso número 23.686, interpuesto por las Entidades «Sociedad Anónima de Instalaciones y Control» (SAINCO), «Agecontrol, Sociedad Anónima», y «Agelectric, Sociedad Anónima», representado por el Procurador don Cesáreo Hidalgo Rodríguez, contra la resolución del Subsecretario de Hacienda, dictada por delegación ministerial el 26 de julio de 1982, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la Orden del Ministerio de Hacienda de 5 de abril de 1982, que denegó la solicitud de constitución de una unión temporal de Empresas con los beneficios fiscales prevenidos en la Ley 196/1963, con cuantía indeterminada;

Resultando que la Audiencia Nacional se ha pronunciado sobre la cuestión debatida en los términos que se expresan en la parte dispositiva;

Resultando que contra dicha sentencia ha sido interpuesto recurso de apelación, habiendo sido admitido a un solo efecto;

Resultando que concurren en este caso las circunstancias previstas en el artículo 105.1 a) de la Ley 27 de diciembre de 1956, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa («Boletín Oficial del Estado» del 28),

Este Ministerio ha tenido a bien disponer la ejecución en sus propios términos de la referida sentencia, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

«Fallamos: Que estimando el actual recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador señor Hidalgo Rodríguez, en nombre y representación de las Entidades demandantes que se relacionan en el encabezamiento de esta resolución, frente a la demandada Administración General del Estado, representada y defendida por su Abogacía, contra la Orden del Ministerio de Hacienda de 5 de abril de 1982 y, la resolución del Subsecretario de Hacienda, dictada por delegación ministerial el 26 de julio de 1982, a las que la demandada se contrae, debemos declarar y declaramos no ser conformes a derecho y por consiguiente anulamos los referidos actos administrativos impugnados, declarando en su lugar, que la Administración demandada debe acceder a la solicitud presentada por las tres Sociedades hoy demandantes, para constituir una agrupación temporal de Empresas, con la consiguiente concesión de los beneficios fiscales derivados de la Ley 196/1963, de 28 de diciembre, así como tener por ejercitado el derecho de opción de dicha agrupación por el régimen de transparencia fiscal, todo ello desde la fecha del acuerdo de adjudicación del contrato administrativo de referencia a favor de la agrupación temporal de Empresas constituidas por las hoy demandantes, a virtud del acuerdo de 31 de julio de 1980, del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, todo ello sin hacer una expresa declaración de condena en costas, respecto a las derivadas de este proceso jurisdiccional.»

Madrid, 20 de abril de 1987.-P. D., el Subsecretario, José María García Alonso.

Ilmo. Sr. Director general de Tributos.