

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3013** *REAL DECRETO 124/1989, de 27 de enero, por el que se concede a don Edmundo Graciano Díaz Alamo autorización para utilizar como primer apellido el de Díaz-Llanos.*

Visto el expediente incoado a instancia de don Edmundo Graciano Díaz Alamo, solicitando autorización para utilizar como primer apellido el de Díaz-Llanos, lo dispuesto en los artículos 57 y 58 de la Ley del Registro Civil, y cumplidos los trámites y requisitos establecidos, a propuesta del Ministro de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 27 de enero de 1989,

#### DISPONGO:

Artículo 1.º Se autoriza a don Edmundo Graciano Díaz Alamo para utilizar como primer apellido el de Díaz-Llanos.

Art. 2.º La expresada autorización no producirá efectos legales hasta que se practique en el asiento de nacimiento la oportuna inscripción marginal y caducará si se dejan transcurrir ciento ochenta días desde la notificación sin cumplimentar esa condición.

Dado en Madrid a 27 de enero de 1989.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
ENRIQUE MUGICA HERZOG

**3014** *RESOLUCION de 17 de enero de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas don Joaquín Sapena Davo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Las Palmas a inscribir una escritura de extinción de condominio y adjudicación en pago, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas don Joaquín Sapena Davo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Las Palmas a inscribir una escritura de extinción de condominio y adjudicación en pago, en virtud de apelación del recurrente.

#### HECHOS

##### I

El día 18 de noviembre de 1986, don José Manuel y don Antonio Monzón Surroca y la esposa de éste último, doña María Dolores Alvarez Rivero, otorgaron escritura pública ante el Notario de Las Palmas don Joaquín Sapena Davo, por la que extinguieron el condominio existente sobre ocho fincas urbanas de las que en régimen de propiedad horizontal y correspondientes a diversos edificios eran dueños, por mitades indivisas, el primero con carácter privativo, y los segundos con carácter ganancial, y se adjudicaron cuatro fincas cada uno en pleno dominio. En el apartado I de la exposición de dicha escritura se dice: «Las fincas descritas, excepto la primera que está ocupada por don José Manuel Monzón Surroca, están arrendadas a diferentes personas, cuyos arrendamientos han sido constituidos con posterioridad al nacimiento de la comunidad que ahora se extingue».

##### II

Presentada primera copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Las Palmas, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción de la extinción de condominio a que se refiere el documento que precede, en cuanto a las fincas 3 y 4, únicas viviendas pertenecientes a la demarcación de este Registro, por no constar, conforme al artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación con el 47, párrafo tercero y 48 de la misma Ley, la notificación fehaciente al arrendatario, ni resultar del título presentado coincidencia con las circunstancias contempladas por la Resolución de

la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 18 de abril de 1986. No se solicita anotación preventiva por defecto subsanable. Las Palmas de Gran Canaria, 21 de julio de 1987.—El Registrador.—Firmado: Javier Stampa Piñeiro».

#### III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que para plantear más claramente el presente recurso procede tratar por separado los dos motivos de la nota de calificación, por los que se suspende la inscripción de la escritura, considerándose mejor empezar por el segundo de ellos. Que de este segundo motivo se desprende, por una parte, la aceptación por el Registrador del criterio sostenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 18 de abril de 1986, y, por otra, la posible falta de unas circunstancias coincidentes entre el supuesto de hecho de la citada Resolución y el que motiva el presente recurso. Si se demuestra la existencia de unas circunstancias coincidentes, todo el problema planteado debe quedar resuelto, siendo aplicable el criterio sostenido por el Centro directivo en la citada Resolución y que consiste en negar el derecho de adquisición preferente al arrendatario cuando se trata de una división de comunidad constituida antes de la celebración del contrato de arrendamiento. Las circunstancias que demuestran la coincidencia de supuestos son las siguientes: a) Existencia de una comunidad. La comunidad resulta de la titularidad dominical en proindivisión de los otorgantes sobre las fincas descritas en la escritura, sobre todas y cada una de las fincas que a los comuneros pertenecen por mitad y proindiviso, así, pues, nace una comunidad que está por encima de cada uno de los bienes, nace un patrimonio colectivo que llega a la categoría de unidad patrimonial y que encaja en la comunidad que trasciende de la mera copropiedad. Esa comunidad supone una mitad patrimonial existente mientras que lo deseen los comuneros y forman parte de la misma los bienes que éstos generan; por ello, desde que los comuneros dicen que disuelven la comunidad, están extinguiendo esa unidad patrimonial que libremente han creado; b) arrendamientos sujetos a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y posteriores a la Comunidad que en la escritura se disuelve. De nuevo la coincidencia se da en este punto. El hecho de que los arrendamientos son posteriores a la comunidad, resulta de la simple manifestación de los comuneros que disuelven, parece suficiente. Y c) Comuneros que disuelven la comunidad adjudicándose en pleno dominio los distintos inmuebles que las integran. Por el hecho de que unos comuneros disuelvan una comunidad previa a los arrendamientos, no se está privando de ningún derecho de adquisición preferente a los arrendatarios al no notificarles tal disolución, ya que los distintos arrendatarios difícilmente pueden subrogarse en las posiciones de los comuneros que disuelven la comunidad, destacándose en este punto el fundamento de derecho número 5 de la citada Resolución. Que si las circunstancias son las mismas, resultaría innecesario entrar en el primer motivo alegado por el Registrador de la Propiedad para suspender la inscripción, ya que es el mismo que se alegó por el Registrador de la Propiedad de Murcia y que dio lugar a la referida Resolución de 18 de abril de 1986; pero no obstante parece aconsejable tratar detenidamente dos puntos de dicha Resolución: 1.º La disolución de la comunidad. Hay que resaltar que tanto en el supuesto de hecho de la Resolución como en el de la escritura calificada hay una titularidad dominical en proindivisión, hay una unidad patrimonial en comunidad que convive con el patrimonio de cada comunero, entrecruzándose, como es lógico. Tal unidad patrimonial es una calificación adjetiva de la comunidad, de ahí que toda disolución de comunidad suponga la de una unidad patrimonial. Es cierto que ello puede suponer un fraude a los derechos de los arrendatarios, pero que sean necesarios criterios objetivos para hablar de cuando hay fraude y cuando no, también lo es. Esto nos hace entrar en el segundo punto; y 2.º La necesaria interpretación restrictiva de los derechos de adquisición preferente que se reconocen a favor del arrendatario que nazcan como consecuencia de la operación prevista en el párrafo tercero del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos: a) Porque no hay enajenación en la disolución de la comunidad, sino concreción de los derechos que a los comuneros pertenecen; b) por el alcance restrictivo que impera en el Decreto-ley de 8 de febrero de 1952, y c) por la difícil conciliación del artículo 47 con el artículo 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Así pues, con la interpretación que se da a la tan reiterada Resolución, además de lograr la necesaria interpretación restrictiva de los tanteos y