

mientos Urbanos «de igual derecho goza el inquilino en caso de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común» parece desprenderse que toda hipótesis de disolución de condominio mediante adjudicación de vivienda estará sujeta al retracto arrendaticio, cualquiera que fuere el objeto de la comunidad extinguida. En cambio, del artículo 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos resulta de manera indubitada la existencia de un supuesto de disolución en el que no juega el retracto arrendaticio, cual es el de disolución de la comunidad recaente sobre una sola vivienda o local de negocio arrendado que tiene lugar mediante su adjudicación a uno de los condueños, quien deberá indemnizar a los demás (artículo 400 del Código Civil); si transmitiéndose a un extraño una cuota indivisa de la vivienda común arrendada, el otro copropietario puede traerla con preferencia al inquilino, es evidente que cuando dicha cuota se transmite directamente, por cualquier título, al otro copropietario, el arrendatario no podrá oponer retracto alguno. Esta solución se proclama, además, con independencia de la relación temporal entre la constitución del arrendamiento y el surgimiento de la situación de indivisión, lo que resulta plenamente congruente si se tiene en cuenta que al tiempo del nacimiento de la comunidad y dependiendo del título que la motiva, pudo el inquilino evitarlo mediante el retracto, bien de las cuotas de las que se desprende el arrendador (artículo 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos), bien de la totalidad de la vivienda enajenada a varios (artículo 47-1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

3. No obstante lo anterior, la exigencia de interpretación sistemática de los textos legales, la consideración de sus precedentes legislativos y la valoración de su espíritu y finalidad (artículo 3 del Código Civil), permiten rechazar tal contradicción. Por una parte, el antecedente del artículo 47-3.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se halla en el Decreto-ley de 8 de febrero de 1952, en el que se justifica su introducción para prevenir el supuesto de transmisión unitaria y global de un edificio integrado por varias viviendas o locales de negocio arrendados, en favor de una pluralidad de sujetos, que, posteriormente, disuelven la comunidad y se adjudican los pisos o locales independientes, por cuanto en la primera transmisión no procede el retracto arrendaticio sobre dada vivienda o local y las posteriores adjudicaciones no se contempla como supuesto de aplicabilidad de tal derecho, consiguiéndose de ese modo por vía indirecta lo que no se podría alcanzar directamente.

Por otra, la consideración del último párrafo de este apartado tercero del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos indica claramente que la cosa común que se divide, en el supuesto contemplado, no son viviendas aisladas, sino un objeto jurídico único —el precepto habla de división de una cosa— que se desintegra en diversas viviendas.

Si a ello se añade la improcedencia de la interpretación extensiva de las normas relativas a instituciones restrictivas y excepcionales, cual es el retracto (artículo 4-2.º del Código Civil), habrá de concluirse en la diversidad de los supuestos contemplados en uno y otro precepto, el de división del edificio común con adjudicación de viviendas a los copropietarios en el artículo 47-3.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos y el de división de las viviendas común con adjudicación a un copropietario, en el artículo 50 del mismo texto legal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto apelado y la nota del Registrador en los términos que derivan de los anteriores fundamentos de derecho.

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

Madrid, 17 de enero de 1989.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

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

3015 *RESOLUCION de 19 de enero de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Miguel Angel Carbonell Cuxart, en representación de la Corporación Metropolitana de Barcelona, contra la negativa del titular del Registro de la Propiedad número 1 de Badalona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Miguel Angel Carbonell Cuxart, en representación de la Corporación Metropolitana de Barcelona, contra la negativa del titular del Registro de la Propiedad número 1 de Badalona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

HECHOS

I

El día 14 de mayo de 1987, ante el Notario de Barcelona don Modesto Recasens Gassió, la «Sociedad Anónima Cros», otorgó escri-

tura de compraventa a favor de la Corporación Metropolitana de Barcelona de una finca cuyo precio se tasaba en 650.000.000 de pesetas, entregándose en el acto 250.000.000 de pesetas, y fijándose determinados tipos de intereses para las cantidades aplazadas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad fue calificada con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción del precedente documento, por cuanto no consta la autorización previa del Conseller de Governació.—Badalona, 25 de junio de 1987.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

La Corporación Metropolitana de Barcelona, por medio de Procurador, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que, con la compra, la referida finca se iba a incorporar al propio patrimonio del suelo de la Corporación en los términos del artículo 25 del Decreto 3276/1974, de 28 de noviembre, con destino a la realización de las funciones propias de dicha Corporación; que con esta finca se procuraba el normal desenvolvimiento de actividades preexistentes, y no la implantación de nuevos servicios, que la Ley 7/1987, de 4 de abril (publicada el día 8 de abril de 1987), en su disposición transitoria segunda configura a la Corporación Metropolitana de Barcelona como Administración titular de los servicios o actividades propias de la Entidad hasta tanto que se lleve a término la efectiva transferencia a otros Entes; que, aunque el artículo 19 del Decreto 135/1987, de 24 de abril, establece que el régimen de administración transitoria excluye la realización de actos de disposición o gravamen del patrimonio de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona, en la escritura presentada a despacho no se trata de disponer o gravar, sino, al contrario, se trata de un acto adquisitivo; que en contemplación a todo lo anterior, el requisito de la aprobación del Conseller de Governació era innecesario; y, finalmente, que, aunque la escritura se otorgó el 14 de mayo de 1987, ello no era más que la ejecución de un acuerdo de la Entidad suscrito el día 9 de abril de 1987, fecha en la que la Ley, de cuya aplicación deduce el Registrador la necesidad de aprobación del Conseller, aún no estaba en vigor, puesto que, si una Ley que dispusiese su entrada en vigor el mismo día de su publicación, no podría, por razones de seguridad jurídica, tener eficacia sino a partir del día siguiente, es evidente que si otra Ley establece que entrará en vigor al día siguiente de su publicación, como no puede querer decirse lo mismo que en el caso anterior, ha de postergarse otro día más, porque, en ambos casos el «die a quo» no se computa; y esto es lo ocurrido en la Ley de 4 de abril que, publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad» el día 8 del mismo mes, e indicando la disposición final tercera que entrará en vigor al día siguiente, no se aplicaría sino a partir del día 10 de abril de 1987.

IV

El Registrador de la Propiedad informó que como la disposición adicional primera de la Ley 7/1987, de 4 de abril, estableció la extinción de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona, creada por Decreto de 24 de noviembre de 1974, dicha Entidad carece de personalidad jurídica para interponer este recurso gubernativo, existiendo únicamente una organización fáctica, integrada como un mero órgano provisional, dentro de la Generalidad de Cataluña, con la finalidad de conservación y mantenimiento de los servicios que prestaba antes, con propia personalidad, dicha Entidad; que en régimen transitorio, esta Entidad puede administrar servicios y conservar el patrimonio existente, pero un acto como el consignado en la escritura presentada a calificación, no es ninguna de estas dos cosas, sino, más bien, o una inversión o una operación de crédito, o ambas cosas, y, por ello, hace falta aprobación del Conseller de Governació de la Generalidad; que no pudo esta Entidad adquirir para su patrimonio municipal del suelo porque, tras la extinción no tiene ya tal patrimonio; que aun cuando el acuerdo de la Entidad Metropolitana (como el de los órganos administrativos de «Cros, Sociedad Anónima», si lo hubiera habido), se adoptara antes de la entrada en vigor de la Ley que la declara extinta, no pudo llevarse a efecto con posterioridad a esta norma porque, a diferencia de las personas jurídicas carecen de voluntad vinculante «post mortem»; que la existencia de la persona jurídica, de su voluntad, la competencia del órgano y el cumplimiento de los requisitos legales que complementen en su caso la capacidad del órgano son materia que el Registrador ha de calificar por lo que resulte de la escritura, siendo la fecha de esta la trascendente para establecer el régimen normativo aplicable, y resultando éste el determinado por la Ley de 4 de junio de 1987, que exige la referida autorización del correspondiente órgano de la Generalidad; y, finalmente, que no debe admitirse la justificación vertida en la escritura, que basa el otorgamiento de la misma en que «no se han creado las Entidades metropolitanas previstas por la Ley de 4 de abril, y por tanto, no han podido efectuar las transferencias en dicha Ley previstas» porque sería absurdo exigir la autorización del Conseller si se hubiesen creado y no exigiría en caso contrario, amén de que sí se han creado por el Decreto de 24 de abril del mismo año.

V

Solicitado informe al Notario autorizante, expuso que, aunque el instrumento fue redactado con arreglo a minuta, y otorgado previa consulta a la Junta del Colegio Notarial de Barcelona, estaba de acuerdo con las alegaciones del recurrente, añadiendo -tras hacer un examen de la legislación aplicable- que no se trata de una inversión para ampliar servicio, pues es una «mera compra»; que la autorización del Conseller, de exigirse, no tenía por qué ser previa; que con arreglo al artículo 5 del Código Civil, el día inicial queda excluido del cómputo, por lo que la Ley entró en vigor el día 10 de abril; que cuando se formalizó la escritura, ni estaban hechas o constituidas las Entidades metropolitanas creadas por la Ley, ni hecha transferencia alguna, y la Corporación Metropolitana seguía teniendo el dinero de dicha Corporación, como lo prueba el hecho de que se pagarán 200.000.000 de pesetas mediante dos cheques que libró dicha Corporación.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona dictó auto revocatorio de la nota, reconociendo personalidad jurídica para recurrir y capacidad de obrar suficiente para realizar el acto que causó este recurso, por el que reconoce la nota del Registrador. A efectos que califica de «dialécticos», se alude a una sentencia de la Audiencia Territorial de Barcelona, posterior a la nota de calificación, por la que declara la suspensión de un precepto de la Ley que exceptuaba del régimen transitorio de la Entidad metropolitana los actos de disposición o gravamen.

VII

El Registrador se alzó de la decisión del Presidente, y expuso, en apelación, ante este Centro directivo, que insistía en los mismos argumentos de su informe a los que añadía que, de admitir la inscripción del acto, se llevaría al Registro un acto que, por falta de un requisito legal, podía ser desconocido por las Entidades que sucedan a la extinta Corporación Metropolitana de Barcelona; que el supuesto más clásico de «inversión» es la «adquisición de inmuebles» y de «operación de crédito» (además del préstamo) el «aplazamiento de pago en la adquisición de inmuebles»: Que la autorización del Conseller podía prestarse con posterioridad al otorgamiento de la escritura, pero previamente a la inscripción; y que la sentencia de la Audiencia Territorial por la que se suspendía un precepto de la Ley de 4 de abril, además de versar sobre tema distinto de este recurso fue presentada en este expediente el 24 de noviembre de 1987, fecha posterior incluso al informe que en defensa de la nota emitió el Registrador.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 7/1987, de 4 de abril, y los artículos 5 y 1.262-2.º del Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria.

1. En el presente recurso se debate en torno a la inscribibilidad de una escritura pública autorizada el 14 de mayo de 1987, en la que se documenta la compraventa realizada entre la Entidad municipal «Metropolitana de Barcelona» y la «Sociedad Anónima Cros», por la que aquella adquiere determinado inmueble en el precio de 650 millones de pesetas, de los que 400 millones resultan aplazados. La Entidad compradora había acordado verificar esta adquisición el día 9 de abril de 1987.

El Registrador suspende la inscripción por no constar la autorización previa del Conseller de Governació y, además, en su informe preceptivo, invoca la falta de personalidad de la Entidad recurrente por haber sido legalmente extinguida.

No puede estimarse esta última alegación por cuanto la aplicación combinada de la disposición adicional primera y la transitoria segunda de la Ley 7/1987, de 14 de abril, evidencian la subsistencia transitoria de la Entidad municipal «Metropolitana de Barcelona», en tanto se produce la transferencia de sus competencias, y aun cuando dicha subsistencia se limita a la administración de los servicios que hasta ahora tenía encomendados, ello debe considerarse suficiente a los efectos de la interposición de este recurso gubernativo.

2. Por el contrario, y respecto a la cuestión de fondo planteada, la interpretación combinada de los preceptos contenidos en la disposición transitoria segunda citada, viene a confirmar el criterio del Registrador.

Al subrayarse especialmente la concreción de la actividad de la Entidad municipal «Metropolitana de Barcelona» durante la fase de reestructuración y reordenación de las actividades que concurren en la «conurbación» de Barcelona y su zona de influencia, a una mera administración de sus servicios, como lo evidencia el rigor de los términos utilizados en el párrafo segundo de la disposición antedicha, que le prohíben cualquier actuación que no sea estrictamente necesaria para garantizar el normal desarrollo de aquéllos, ha de concluirse que las operaciones que se speeditan a la autorización del Consejero de Governación son aquellas que también se producen en ese ámbito del normal desenvolvimiento pero que, por su repercusión o importancia

económica merecen un especial control (así lo corrobora la frase «en cualquier caso» con que se inicia la redacción del segundo inciso del párrafo segundo estudiado), y, entre ellas, la actuación ahora calificada, tanto por su trascendencia y significación como por envolver una operación crediticia de considerable cuantía que producirá cargos, no sólo contra el presupuesto vigente, sino contra los de los dos años siguientes.

3. Por lo demás, no puede considerarse que la actuación calificada caiga fuera del ámbito de aplicación de la Ley 7/1987 por ser anterior a su entrada en vigor. Por un lado, la previsión del artículo 5 del Código Civil (que para los plazos fijados por días a partir de un determinado excluye éste de su cómputo) sólo es aplicable cuando se dispone que la entrada en vigor de una Ley se produzca transcurrido determinado plazo, a contar desde su publicación en el periódico oficial correspondiente, al efecto de fijar el momento inicial y final de dicho plazo, pero obviamente no resultará aplicable cuando la propia Ley señala el momento preciso de su entrada en vigor -como ocurre con la Ley ahora debatida-, por cuanto no existe ya plazo alguno que deba ser delimitado. En consecuencia, disponiendo la Ley 7/1987 que entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña» y produciéndose esta en el día 8 de abril de 1987, habrá de tener aquélla por vigente desde las cero horas del 9 del mismo mes y año. Por otra parte, de la adopción por la Entidad municipal «Metropolitana de Barcelona» del acuerdo de adquisición -acto unilateral-, no puede deducirse automática e inequívocamente la perfección del contrato subsiguiente; aun cuando se tratase de la aceptación por órgano competente en el momento de formularla, de una oferta anterior efectuada por la Sociedad vendedora, no consta ni dicha oferta ni el conocimiento de la aceptación por el oferente (requisito necesario para la perfección -vid. artículo 1.262-2.º del Código Civil), siendo así que todos los elementos determinantes de la validez del negocio transmissivo debieran venir avalados por la fehaciencia que les otorga el documento público como requisito ineludible para la inscripción (artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y confirmar la nota del Registrador.

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

Madrid, 19 de enero de 1989.-El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

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

MINISTERIO DE DEFENSA

3016

ORDEN 413/39166/1988, de 27 de diciembre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid, dictada con fecha 20 de enero de 1989 en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Juan José Domínguez Seco.

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección de la Audiencia Territorial de Madrid, entre partes, de una como demandante don Juan José Domínguez Seco, quien postula por sí mismo, y de otra como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra Resolución de 13 de marzo de 1984 recaída en alzada de la dictada el 2 de febrero de 1984, sobre vivienda, se ha dictado sentencia con fecha 20 de enero de 1986, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación de don Juan José Domínguez Seco contra la Resolución dictada por el Almirante Presidente del Patronato de Casas de la Armada de fecha 13 de marzo de 1984 resolviendo en alzada la pronunciada por el Presidente en funciones de dicho Patronato en 2 de febrero de 1984, por medio de la cual aceptó la renuncia del recurrente a una vivienda de dicho Patronato, de la que era beneficiario, condicionada a que buscase persona que reuniese los requisitos del art. 24 del Reglamento de Construcción, adjudicación y uso de viviendas en régimen de acceso a la propiedad y se haga cargo de sus obligaciones contraídas por el recurrente. Sin imposición de costas.

Esta Resolución no es firme y frente a ella cabe recurso de apelación para ante el Tribunal Supremo, que habrá de interponerse en el plazo de cinco días ante esta Sala, sin perjuicio de los recursos extraordinarios de apelación y revisión en los casos y plazos previstos en los artículos 101 y 102 de la Ley de Jurisdicción.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»