

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

25548 *RESOLUCION de 4 de octubre de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco Ponce Riaza, en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Clemente, a inscribir una escritura de cesión de uso.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco Ponce Riaza, en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la negativa del Registrador de la propiedad de San Clemente, a inscribir una escritura de cesión de uso.

HECHOS

I

El día 16 de enero de 1986, el Notario de San Clemente, don José María San Román San Román, autorizó escritura pública mediante la cual el Ayuntamiento de Sisante cedió el uso de una finca de su propiedad, a la Tesorería General de la Seguridad Social, para ser destinada a los fines del servicio social de la tercera edad del Instituto Nacional de Servicios Sociales, pactándose que dicho Instituto es haría cargo del acondicionamiento, dotación y mantenimiento necesarios para el correcto funcionamiento del mismo y cumplimiento de sus fines.

II

Presentada primera copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de San Clemente, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por no ser inscribible el que contiene, de conformidad a los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria, y concordantes del Reglamento pues se trata de un derecho sin trascendencia real que tiene vedado el acceso al Registro. No se practica anotación de suspensión.—San Clemente, 3 de agosto de 1987.—El Registrador.—Firmado: Eduardo Pizarro López.»

III

El Procurador de los Tribunales don Francisco Ponce Riaza, en representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó que de acuerdo con el artículo 2, apartado 2.º de la Ley Hipotecaria, se considera que la cesión de uso efectuada por el Ayuntamiento de Sisante en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, debe ser calificada de auténtico derecho real, ya que limita el pleno ejercicio de las facultades dominicales del Ayuntamiento. Que la Tesorería General de la Seguridad Social ha adquirido un derecho sobre una determinada cosa para la realización de un bien social, derecho que es merecedor de la tutela que la inscripción registral comporta. Que se discrepa del criterio mantenido en la nota por el señor registrador, considerándose que procede la inscripción de la cesión de uso, ya que por su naturaleza se trata de un derecho real, que aunque no se halle expresamente citado en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, el sistema registral español permite la inscripción de los derechos reales innominados.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota informó que se expone, coincidiendo con el argumento del recurrente, que el título que de vida a un derecho real de uso es perfectamente inscribible en el Registro de la Propiedad. Que lo que se debe determinar con absoluta precisión es si la cesión que del uso se hace por parte del Ayuntamiento de Sisante en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social constituye un derecho real de uso o es exponente de la transmisión de la mera detentación del inmueble, en cuyo caso entrañaría un pacto de naturaleza personal, no inscribible. Que si bien el recurrente manifiesta que las facultades dominicales del Ayuntamiento quedan limitadas por la cesión, ello sólo es cierto en la medida que da el carácter obligacional del pacto, con efecto entre los contratantes, pero sin trascendencia real. Que el derecho adquirido por la Tesorería, sólo será merecedor de la tutela que la inscripción conlleva cuando se den en el negocio jurídico que lo sustenta, los requisitos de fondo y forma que exigen el ordenamiento jurídico español. Que parece existir una cierta contradicción en el

recurrente cuando dice no hallarse expresamente nombrado en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria el derecho discutido, con lo que parece referirse a un derecho distinto al real de uso. Que el Ordenamiento jurídico español no requiere fórmulas sacramentales para que un derecho obtenga la categoría real, pero si que reúna determinados requisitos estructurales de fondo y forma. Que conforme a lo establecido en cuanto al uso, en los artículos 523 y 524 del Código Civil y, comprendiendo el uso tanto el «uti» como el «frui», en el caso que se contempla, la circunstancia de destinarse la finca a los fines del servicio social de la tercera edad no se encuentra en ninguna de las clases de frutos, cuya definición aparece en el artículo 355 del citado Código. Que de una lectura atenta de la escritura en cuestión y de los documentos complementarios resulta que lo que se pretende es transmitir la mera detentación del inmueble a la Tesorería General de la Seguridad Social para ciertos fines, pero sin que el Ayuntamiento de Sisante pierda ninguna de las facultades inherentes al dominio, resultando ello tanto por la insuficiente regulación del contenido del pretendido derecho real, por lo que el cedente no pierde la inmediatez del poder sobre la cosa ni el derecho de persecución y exclusión «erga omnes», como por la poca precisión con que en dichos documentos se expresa, no pudiendo deducirse, por tanto, que se constituye un derecho real de uso o que se cede el derecho real de uso. Que, en consecuencia, el pacto que se contempla o tiene el carácter de personal o, a lo sumo, se trata de la transmisión de la posesión en su acepción de «tener», «ocupar» o «detentar» y precisando más, puede constituir una posesión en concepto de tenedor de la cosa para disfrutarla o conservarla, perteneciendo el dominio a otra persona, distinción irrelevante, porque en el primer caso no se inscribe por tratarse de un derecho personal, y en el segundo porque no lo permite el artículo 5 de la Ley Hipotecaria.

V

El Notario autorizante del documento informó: 1.º Que de los artículos 2, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario, se deduce que la cesión de uso contemplada en la escritura es un derecho de trascendencia real; deduciéndose de este último precepto dos características para poder considerar inscribible un derecho. 2.º Que las dos características anteriores, típicas de los derechos inscribibles, las tiene la cesión de uso. 3.º Que si conforme al artículo 2, párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria, son inscribibles los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que dicho precepto especifica, como mínimo a este derecho cesión habrá de concederle dicha garantía ya que modifica en mayor medida las facultades sobre el inmueble, y 4.º que no se trata del uso del artículo 523 y siguientes del Código Civil, y el verdadero problema puede estar en el nombre de cesión de uso, ya que éste no está especificado en la Ley explícitamente aunque como se puede observar es inscribible por la Ley Hipotecaria.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Albacete confirmó la nota del Registrador fundándose en los artículos 2 y 5 de la Ley Hipotecaria, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de marzo de 1955 y 20 de septiembre de 1966. En que en el título presentado a inscripción se cede el uso de la finca descrita «... para ser dedicada al fin social que se indica», cumpliendo un acuerdo anterior de «ceder en uso los locales», al mismo tiempo que se «acepta la cesión de uso», terminología insuficiente para generar el nacimiento y constitución de un derecho o gravamen de naturaleza real a favor de la concesionaria, efectivo «erga omnes», que queda reducido, por tanto, en el contexto de toda la escritura pública, a la manifestación de un pacto de índole personal, o a lo sumo, como dice el Registrador en su informe, a la transmisión de la posesión en la acepción de «tener», «ocupar» o «detentar», o materializando una posesión como tenedor de la cosa para conservarla o disfrutarla, perteneciendo el dominio a otra persona, para lo que hay que recordar que la sola apariencia posesoria merece protección interdicial, pero su trascendencia real vendría o no determinada por el concepto, carácter o título en que se tenga, sobre lo que ha de existir la debida constancia, que no aparece reflejada en el documento en cuestión. En que el sistema adoptado en lo referente a los derechos reales, por la legislación hipotecaria, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2 de la Ley y 7 de su Reglamento, es el de «numerus apertus», y según la interpretación que viene dando la Dirección General de los Registros y del Notariado, ello no supone que autorice la constitución de cualquier figura jurídica inmobiliaria con el carácter y los efectos propios de un derecho real, sino que la manifestación de voluntad que determine tales

derechos inscribibles, ha de satisfacer los requisitos de fondo y forma que impone la especial naturaleza de los mismos, o sea, que no depende de una nominación formal o sacramental, parte del diseño institucional sobre el contenido específico de cada uno de los tipos que contempla el ordenamiento y deja a la voluntad de las partes regular nuevas figuras de contenido equiparable a cualquiera de los tipos legales existentes, atendidos bien aisladamente, o condicionados entre sí, presupuesto que no se da en el caso contemplado, como consecuencia de los términos parcos, ceñidos, equívocos e insuficientes que plasman la redacción del otorgamiento de la escritura pública rechazada. Por último, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de abril de 1930, 23 de noviembre de 1934, 22 de febrero y 21 de diciembre de 1943, 4 de mayo de 1944, 27 de octubre de 1947, 7 de julio de 1949, 31 de mayo de 1951 y 1 de agosto de 1959.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que el examen de la escritura pública de cesión en uso es revelador de los derechos y obligaciones que en virtud de la misma contraen el otorgante y el aceptante, en cuya virtud la Seguridad Social, con motivo de dicha cesión, no está solamente obteniendo los beneficios propios de la utilización de la cosa cedida sino que está también efectuando costosos desembolsos pecuniarios necesarios para el acondicionamiento y realizando una serie de servicios que precisan de la protección registral «erga omnes», con el fin de que esta situación pueda pervivir frente a los posibles avatares, siempre que se mantengan el fin para el que se otorgó la cesión. Que la «cesión en uso» efectuada por el Ayuntamiento de Sisante a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social no constituye propiamente un derecho de uso ni un derecho de habitación, pero ello no obsta a su naturaleza de derecho real, ya que dicha cesión en uso otorgada va más allá de estos derechos, habilitando a la Seguridad Social para utilizar el edificio cedido con destino a los fines de la tercera edad. No se establece en la escritura ningún límite a tal uso, sino el derivado del destino del propio uso. Por tanto, este derecho, aunque no esté expresamente contemplado en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, puede tener acceso al Registro. Que, por último, se entiende que en las figuras jurídicas de esta «cesión en uso» se dan los requisitos de fondo y forma que impone la naturaleza de los derechos reales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 344, 348 y 1.740 y siguientes del Código Civil; 2 y 98 de la Ley Hipotecaria; 80 de la Ley de Bases de Régimen Local; 75, 94 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, entonces aplicable, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de abril de 1930, 23 de noviembre de 1934, 22 de febrero de 1943, 21 de diciembre de 1943, 4 de mayo de 1944, 27 de octubre de 1947, 7 de julio de 1949, 31 de mayo de 1951, 29 de marzo de 1951, 1 de agosto de 1959 y 20 de septiembre de 1966.

1. En este recurso se plantea la cuestión de si es inscribible en el Registro de la Propiedad una escritura pública en la que un Ayuntamiento «cede el uso» de un edificio de su propiedad a la Tesorería General de la Seguridad Social, a los fines del servicio social de la tercera edad del Instituto Nacional de Servicios Sociales.

2. En la legislación sobre bienes patrimoniales de las Entidades Locales es tradicional distinguir entre los contratos que tienen por fin la utilización de los bienes, como son el arrendamiento y «cualquier otra forma de cesión del uso» y los actos de enajenación o gravamen, entre los que se regulan la cesión a título gratuito no ya del uso sino de los bienes mismos en favor de Entidades o instituciones públicas y para fines determinados. En el supuesto ahora calificado estamos, según el tenor de la escritura, ante un contrato de cesión del uso que, por lo dispuesto, en el artículo 80 de la Ley de bases de Régimen Local y en el p. 2.º del artículo 344 del Código Civil debe enjuiciarse por las normas del Derecho privado, y según estas los contratos de cesión del mero uso no dan lugar a enajenación de derecho real alguno, rigiendo, en su caso, las reglas del comodato. Para entender que el acto era gravamen del inmueble y que lo cedido era un derecho real habría sido preciso que resultara de modo patente la voluntad de las partes de constituir un derecho de esta naturaleza, dada la presunción de libertad de dominio (cfr. artículo 348 del Código Civil). No habiendo derecho real, el contrato no es de los que puede ser inscrito por impedirlo los artículos 2.º y 98 de la Ley Hipotecaria y 9 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y 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.

Madrid, 4 de octubre de 1989.—El Director general, José Cándido Paz-Ares.

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

25549 RESOLUCION de 9 de octubre de 1989, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por doña María del Carmen de Suelves y Piñeiro, la sucesión en el título de Marqués de Bonanaro.

Doña María del Carmen de Suelves y Piñeiro, ha solicitado la sucesión en el título de Marqués de Bonanaro, vacante por fallecimiento de su madre, doña Zenaida Piñeiro y Queral, lo que se anuncia por el plazo de treinta días, contados a partir de la publicación de este edicto, a los efectos del artículo 6.º del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, para que puedan solicitar lo conveniente lo que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 9 de octubre de 1989.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

25550 RESOLUCION de 9 de octubre de 1989, de la Subsecretaría, por la que se convoca a doña María del Carmen de Rojas y Bernaldo de Quirós y don Pedro José de Rojas y Bernaldo de Quirós, en el expediente de sucesión en el título de Marqués de Tablantes.

Doña María del Carmen de Rojas y Bernaldo de Quirós y don Pedro José de Rojas y Bernaldo de Quirós, han solicitado la sucesión en el título de Marqués de Tablantes, vacante por fallecimiento de don Pedro de Rojas y Solís, lo que de conformidad con lo que dispone el párrafo segundo del artículo 6.º del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, se anuncia para que en el plazo de quince días, contados a partir de la publicación de este edicto, puedan alegar los interesados lo que crean convenir a sus respectivos derechos.

Madrid, 9 de octubre de 1989.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

25551 RESOLUCION de 9 de octubre de 1989, de la Subsecretaría, por la que se convoca a don Joaquín Halcón y García del Cid y a doña Manuela Halcón y García del Cid, en el expediente de sucesión en el título de Marqués de Montana.

Don Joaquín Halcón y García del Cid y doña Manuela Halcón y García del Cid, han solicitado la sucesión en el título de Marqués de Montana, vacante por fallecimiento de don Rafael Halcón y Halcón, lo que de conformidad con lo que dispone el párrafo segundo del artículo 6.º del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, se anuncia para que en el plazo de quince días, contados a partir de la publicación de este edicto, puedan alegar los interesados lo que crean convenir a sus respectivos derechos.

Madrid, 9 de octubre de 1989.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

25552 RESOLUCION de 9 de octubre de 1989, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Luis de Parrella y Carvajal la sucesión en el título de Marqués de Miravalles, con Grandeza de España.

Don Luis de Parrella y Carvajal ha solicitado la sucesión en el título de Marqués de Miravalles, con Grandeza de España, vacante por fallecimiento de su madre, doña María Piedad Carvajal y Guzmán, lo que se anuncia por el plazo de treinta días, contados a partir de la publicación de este edicto, a los efectos del artículo 6.º del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 9 de octubre de 1989.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

25553 RESOLUCION de 9 de octubre de 1989, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Luis López García de Quesada, la sucesión en el título de Marqués de Navasequilla.

Don Luis López García de Quesada ha solicitado la sucesión en el título de Marqués de Navasequilla, vacante por fallecimiento de su madre, doña Clotilde García de Quesada y Martel, lo que se anuncia por