

1. En este recurso se debate en torno a la inscripción de la transmisión previa de adjudicación en pago de deuda, del 15 por 100 de la nuda propiedad de tres casas arrendadas sin haberse justificado la práctica de las notificaciones prevenidas en el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en relación con los artículos 47-2.º y 48 del mismo texto legal, habida cuenta de que en la escritura en que se documenta aquélla se recoge, también, la transmisión a los mismos adquirentes del 85 por 100 indiviso restante por título de cesión onerosa a cambio de alimentos y asistencia vitalicia y de que esta última transmisión ha sido ya inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. Tanto el Notario recurrente como el Registrador están de acuerdo en cuanto a la aplicación de los preceptos legales y su interpretación jurisprudencial, disintiendo solamente en cuanto a la valoración de los hechos que originan lo plasmado en la escritura, pues mientras el recurrente entiende que se trata de dos negocios jurídicos distintos en donde es anterior en el tiempo de la transmisión del 85 por 100 indiviso de la nuda propiedad de cada uno de los tres inmuebles a la posterior adquisición del 15 por 100 restante en pago de una deuda, el Registrador por el contrario no cree en la existencia de una situación de comunidad pro indiviso entre la cedente y los cesionarios anterior a esta transmisión del 15 por 100 sino que la transmisión de una y otra parte se ha producido simultáneamente.

3. La lectura de la escritura calificada lleva más bien a inclinarse por la postura del Registrador ya que tras reconocer doña Josefa Ortega del Campo, en el apartado A, la deuda contraída con las ocho personas que van a adquirir las fincas, las cede sin más, en el apartado B, una fracción del 85 por 100 y, a continuación, el 15 por 100 restante en pago de la deuda reconocida en la cláusula anterior, pactándose en el siguiente párrafo las condiciones en que tiene lugar la transmisión del 85 por 100 antes indicado, lo que revela que no ha habido distanciamiento en el tiempo de las adquisiciones.

4. La circunstancia de haberse inscrito en el Registro la transmisión del 85 por 100 al no ser necesaria en este caso la notificación prevenida en los artículos 47 y 48 y 55 de la Ley, tampoco da lugar a la creación de un condominio entre transmitente y adquirentes, pues esta situación de condominio publicada por los libros registrales tiene lugar en virtud de las normas reglamentarias que facilitan la inscripción parcial de un documento, pero no por eso se altera la situación jurídico material del desprendimiento simultáneo de la nuda-propiedad de los inmuebles por la cedente, y en consecuencia no se está ante la situación contemplada en el artículo 50 de la misma Ley, ya que no hay colisión entre comunero y arrendatario al faltar el presupuestario necesario para la existencia de una comunidad de bienes entre cedente y cesionarios.

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

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

Madrid, 22 de abril de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

14653 *RESOLUCION de 29 de abril de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado de Cáceres, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Plasencia a inscribir la prórroga del plazo de efectividad de una donación, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado de Cáceres, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Plasencia a inscribir la prórroga del plazo de efectividad de una donación, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 13 de febrero de 1976, ante el Notario de Cáceres, don Antonio Varona Díaz, el Ayuntamiento de Montehermoso donó al Estado un solar situado en dicho municipio al sitio de San Bartolomé con la condición que sobre el mismo sea construida una casa cuartel para la Guardia Civil, debiendo dicho fin quedar cumplido por el Estado en el plazo de cinco años y el destino ser mantenido durante los treinta años siguientes y estableciéndose que la infracción de estas condiciones dará lugar a la reversión automática del inmueble donado al Patrimonio Municipal donante con todas sus pertenencias y accesorios.

El Pleno del Ayuntamiento de Montehermoso, en sesión ordinaria, celebrada el 26 de octubre de 1987, con la asistencia de la totalidad de sus componentes, acordó por unanimidad prorrogar el plazo para el cumplimiento del fin de la donación por un periodo de cinco años naturales a partir de la fecha del acuerdo y el día 21 de junio de

1988 fue aceptada la prórroga por el Ministerio de Economía y Hacienda.

El día 13 de octubre de 1988, ante don Valerio Soler Marzo, Notario de Cáceres, fue otorgada la escritura de la referida prórroga.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Plasencia, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción de la prórroga a que se refiere el precedente documento, por el defecto insubsanable, de que el plazo de cinco años venció el día 13 de febrero de 1981 y la prórroga se otorga el 13 de octubre de 1988, más de siete años después; y que en la cláusula ahora prorrogada se establece la reversión automática del inmueble donado. La prórroga del plazo de cinco años se tendría que haber otorgado antes del 13 de febrero de 1981.—Plasencia, 9 de octubre de 1989.—El Registrador. Firmado: José Martínez Ruiz.

III

El Abogado del Estado de Cáceres, en la representación que ostenta, interpuso recurso gubernativo alegando: Que se discute el sentido otorgado por el Registrador a la expresión «reversión automática, tanto por su carácter jurídico administrativo, como por su operatividad registral. Que a pesar de la literalidad de la expresión tomada del artículo 111 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales (artículo 97 del antiguo Reglamento), la mayoría de la doctrina entiende que será necesario, en todo caso, una declaración mediante acto administrativo que manifieste la voluntad de la Administración cedente en orden a la recuperación de los bienes cedidos por incumplimiento en plazo de la finalidad prevista, y en este sentido puede citarse el Auto de 23 de junio de 1987 de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo de donde se infiere que el resultado de la aplicación del precepto debe ser respetado, pero no aplicado con absoluto automatismo y que debe tenerse en cuenta que el mismo tiene carácter reglamentario, por lo que debe interpretarse a la luz de las normas generales del Derecho Común y Derecho Administrativo contenidas en las leyes. Que la cesión de bienes a que se refiere este recurso se puede calificar como una donación «ob causam» y, por tanto, aunque se le denomine donación sujeta a condición, se trata en realidad de una donación con cargas, de derecho público, cuyo régimen será el establecido en la normativa administrativa especial que lo regule, integrado por la normativa de Derecho Civil puro. Que conforme a dicha naturaleza, el auto citado del Tribunal Supremo adquiere pleno sentido y teniendo en cuenta también la Sentencia de dicho Tribunal de 3 de noviembre de 1931, hay que decir que los operadores jurídicos no pueden aplicar la reversión con absoluto automatismo, ya que será necesario una manifestación del donante declarando el incumplimiento de la carga y su voluntad de que los bienes revertían a su patrimonio, y el automatismo de que habla el precepto reglamentario vendrá referido a la innecesidad de acudir a los Tribunales para obtener la reversión de los bienes pudiendo ser acordado por el Municipio donante, sin que la entidad pública donataria pueda enervar ejecutivamente dicha resolución. Que también desde el derecho administrativo se llega a la misma conclusión. La expresión reversión automática hace referencia a que en la relación interadministrativa derivada de las citadas cesiones, puede acordarse la reversión sin más procedimiento, pero, sin que ello quiera decir que se elimine la necesidad del acuerdo resolutorio. Que la inclusión de la referida disposición en las cláusulas de la escritura de donación en nada contradice a su interpretación, en la medida en que la misma ha sido directamente tomada de la norma y viene exigida por ésta, no siendo la voluntad de las partes diferente a la contenida en el precepto y a la finalidad que éste pretende. Que el acuerdo de prórroga de la donación ha sido acordado con idénticos requisitos a los establecidos para la donación; y el lapso de tiempo entre la finalización de los cinco primeros años y el acuerdo de prórroga tampoco plantean problemas en virtud de lo establecido en el artículo 45.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo. Que desde el punto de vista civil, hay que señalar que conforme al artículo 1.282 del Código Civil, que si con posterioridad el Pleno del Ayuntamiento acuerda la prórroga parece claro que se está reconociendo que para la revocación era necesario el ejercicio de esta facultad por parte del Ayuntamiento, que la primera inscripción debe estimarse subsistente, pues ni de la ley ni del título deben deducirse los requisitos del artículo 82 de la Ley Hipotecaria y, por tanto, no conteniendo defectos el acuerdo de prórroga se entiende debe procederse a la inscripción solicitada.

IV

El Registrador, por su parte, informó: Que en la escritura de 13 de febrero de 1978 se estableció un plazo de cinco años, que de conformidad con la legislación vigente termina a todos los efectos el día 13 de febrero de 1989 y no cabe que en el año 1988 se establezca una prórroga de un plazo que ya no existe, pues con arreglo a la legislación, la Jurisprudencia y la doctrina es imprescindible para la prórroga de un plazo que el mismo está vigente. Que la extinción del plazo y la imposibilidad, por tanto, de la prórroga es independiente de que se establezca o no la reversión automática. Que en la escritura califi-

cada de 1988 se habla solamente de prórroga del plazo de cinco años y no se hace referencia alguna a querer modificar la condición impuesta a la donación, ni de fijar nuevo plazo, ni de renunciar al derecho de reversión automática del inmueble, ni de convalidar la donación por nuevo acuerdo de las partes y no se hace ninguna referencia al cumplimiento o incumplimiento de la condición impuesta; por tanto lo único que se ha denegado en la correspondiente nota es la prórroga de dicho plazo y su constancia registral. Que no se pueden alegar en el recurso problemas que ni se han calificado y ni siquiera se han planteado ni en la escritura ni en la calificación. Que el acuerdo de prórroga adolece del defecto insubsanable de haberse concedido la prórroga a un plazo caducado.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones aducidas por éste.

VI

El Abogado del Estado recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 647 y 1.289 del Código Civil; 95 de la Ley de Régimen Local de 1955, 97 del Reglamento del régimen de bienes de las Entidades Locales de 1955, 80 de la Ley de Bases de 1985, 79 del Texto Refundido de 1986 y 110 y 111 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales de 1986 y el Auto de la Sala 4.ª del Tribunal Supremo de 23 de junio de 1987.

1. El Registrador de la Propiedad deniega la inscripción del acuerdo de prórroga del plazo de los cinco años a que se refería una cláusula de la donación de un solar que hizo un Ayuntamiento al Estado por el defecto —según el Registrador, insubsanable— de que el plazo de los cinco años —que estaba establecido para el cumplimiento del fin de la donación (edificar una casa cuartel de la Guardia Civil)— había vencido cuando se convino la prórroga y en la cláusula que se pretendía prorrogar estaba convenida la reversión automática del inmueble donado en caso de incumplimiento del fin en el plazo convenido.

2. En efecto, el contrato por el que el Ayuntamiento simplemente consiente la prórroga del plazo vencido, no expresa suficientemente las vicisitudes que el bien ha sufrido en la realidad. Si la expiración del plazo de los cinco años no hubiera tenido otra consecuencia contractual que conferir al Ayuntamiento enajenante la facultad de ejercitar o no la acción resolutoria —persistiendo, entretanto, en favor del donatario el efecto traslativo de la donación— cabría entender que el Ayuntamiento podría concertar simplemente la prórroga del plazo vencido en tanto ello significaría únicamente disponer de la facultad de resolución que a él sólo pertenece. Pero las cosas ocurren en el presente caso de otra manera. La reversión automática pactada debe ser interpretada —de acuerdo con el tenor literal, con los criterios que se desprenden del artículo 1.289 del Código Civil y con el artículo 97 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales vigente al tiempo de otorgarse la cesión gratuita— en el sentido de que transcurridos los cinco años sin que se cumpla el fin para el que se otorgó (la construcción de una casa-cuartel de la Guardia Civil), el solar donado revierte «automáticamente de pleno derecho al patrimonio de la entidad donante» con todas sus pertenencias y accesiones. Doctrina, la que ha de prevalecer, que no impide que el solar que ha revertido ya a la entidad local donante pueda ser de nuevo objeto de otra cesión gratuita en favor del Estado, naturalmente cumpliendo los requisitos exigidos por la legislación que ya sea aplicable al tiempo de la nueva donación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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

Madrid, 29 de abril de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

14654 *RESOLUCION de 30 de abril de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don José Cervera Gay, en nombre de doña Enriqueta Molla Ferrer contra la negativa del Registrador de Valencia número 3 a extender la nota marginal de constitución de derecho de retorno.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don José Cervera Gay, en nombre de doña Enriqueta Molla Ferrer contra la

negativa del Registrador de Valencia número 3, a extender la nota marginal de constitución de derecho de retorno.

Hechos

I

En contrato de arrendamiento de 21 de abril de 1962 doña Carmen Piquer Huguet, en representación de los herederos de don Juan Piquer Dasi, como propietarios, se arrendó a doña Enriqueta Molla Ferrer el local comercial bajo izquierda de la casa de la calle Cirilo Amorós, número 37, de Valencia. Dicha casa fue adquirida en 29 de septiembre de 1978 por doña Carmen Cotanda Solaz, quien con fecha 15 de octubre de 1980 solicitó del Gobierno Civil de Valencia autorización para la demolición del mencionado inmueble, lo que fue concedido por Resolución de 17 de febrero de 1981. Como consecuencia de lo anterior, arrendadora y arrendataria mediante acta autorizada por el Notario de Valencia don Enrique Aynat Amorós formalizaron el compromiso de retorno regulado en el artículo 81 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y que tuvo acceso al Registro de la Propiedad mediante la nota marginal correspondiente el 21 de junio de 1982. Con fecha 16 de junio de 1987, es decir, poco antes de la caducidad de la anterior nota marginal, se produjo la inscripción de la totalidad del inmueble a favor de «Promotora Valenciana de Comunidades, Sociedad Limitada», mediante trato de permuta en la forma que se indica con la anterior propietaria señora Cotanda, todo ello según escritura de 27 de marzo de 1987 ante el Notario de Valencia don Francisco Estela Sendra. El 16 de diciembre del mismo año se inscribió la obra nueva en construcción y división en régimen de propiedad horizontal del edificio, en base a la escritura de 16 de octubre de 1987 ante el Notario de dicha capital, don Manuel Rueda Pérez.

II

En 19 de diciembre de 1989, y por haber caducado la mencionada nota marginal, doña Enriqueta Molla Ferrer vuelve a presentar el acta notarial de 26 de febrero de 1982 autorizada por el Notario de Valencia antes indicado, a fin de que como la ley no prevé prórroga, vuelva a hacerse constar registralmente el derecho de retorno. Dicha acta acompañada de la instancia correspondiente, así como del contrato de inquilinato, dio lugar a la siguiente nota de calificación: Examinado el precedente documento que causó asiento de presentación número 1.307 del Diario 13 de este Registro, y como presupuesto para su adecuada calificación, se hace constar: 1) Que el acta constituye el título básico que motivó el asiento de presentación referido, tiene por objeto exclusivamente el «bajo comercial izquierda mirando a la fachada» de la finca en «esta ciudad, calle Cirilo Amorós, número 37» «hoy treinta y siete», única finca respecto de la que debe entenderse efectuado el asiento de presentación, y única soporte de título susceptible de calificación registral. 2) Que los demás departamentos integrantes del edificio en calle Cirilo Amorós, 37, al no estar comprendidos en aquella acta —instrumento público— sino tan sólo en la instancia —documento privado— suscrita en fecha 19 de diciembre de 1989, deben considerarse no afectados por presentación de título alguno calificable por venir vedada aquella presentación por el artículo 420, 1.º del Reglamento Hipotecario. 3) Preciado que el título a calificar se refiere únicamente a planta baja y así ha sido presentado sólo respecto al estrato de planta baja, y no respecto de ninguno de los otros niveles o plantas del edificio, la calificación es la siguiente: Denegada la extensión de la nota marginal de Derecho de Retorno arrendaticio, por el defecto insubsanable de falta de tracto sucesivo (artículo 20 Ley Hipotecaria), toda vez que el edificio en el que estaba integrada la planta baja de la «izquierda mirando la fachada» ocupada por el retornista, fue objeto de modificación física —rehabilitación— y jurídica —declaración de obra nueva y constitución en Régimen de Propiedad Horizontal— resultando hoy en su estrato planta baja, tres locales comerciales en ese nivel, finacas registrales números 4.901 a 4.903, al tomo 1.302, libro 78 de Ruzafa 1.ª, folios 119, 122 y 125; las cuales tres figuran inscritas a favor de «Promotora Valenciana de Comunidades, Sociedad Limitada», entidad distinta de la persona que en su día otorgó el acta, en la que se concretaba el Derecho de Retorno.—Valencia, 15 de enero de 1990.—El Registrador.—Firmado: Jaime Mayor.

III

El Procurador don José Cervera Gay en nombre de doña Enriqueta Molla Ferrer interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: que es necesario examinar primero las precisiones hechas por el Registrador antes de la calificación con las que no se haya de acuerdo, ya que llevan a aquél en conclusión de que con los documentos presentados, el asiento de presentación se refiere únicamente al local bajo izquierda mirando a la fachada del edificio, cuando ha de referirse a todo el edificio y a cada uno de los elementos formados al hacerse la división horizontal, pues así se deduce de los artículos 62 y 82 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 15 del Reglamento Hipotecario al ser el título del que resulta el derecho de