

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura confirmó la nota del Registrador fundándose en la Resolución de 3 de noviembre de 1931; en que en la escritura de donación se contiene una donación bajo condición suspensiva: en los artículos 9-2.^o de la Ley Hipotecaria y 51-6.^o del Reglamento y en la Resolución de 11 de diciembre de 1974; en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, y, en definitiva, en que si hay una donación condicional, ésta sólo se perfeccionará consolidando el donatario la propiedad, cuando se cumpla la condición suspensiva impuesta y en consecuencia, mientras tanto no puede transmitirse una propiedad que no se tiene y será necesario, en todo caso, hacer constar en debida forma si se ha cumplido o no la condición.

VI

El Abogado del Estado recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: «Que se considera que el cumplimiento del fin al que se vinculaba la donación no es una condición en sentido propio, sino una carga o imposición que se hace al donatario y a cuyo cumplimiento se vincula, la eficacia del contrato y de ser incumplido el donante quedará facultado para ejercitar la correspondiente acción de revocación. Que la certificación de dominio presentada a inscripción no tiene que acreditar el cumplimiento de la carga, pues ésta, por efecto de la fe pública registral seguirá afectando realmente a la finca, cualquiera que sea su titular.»

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 647 del Código Civil, 1, 3, 20, 34, 37-2, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, 238 del Reglamento Hipotecario, base 19 de la Ley de Bases de Régimen Local de 7 de julio de 1945, artículo 97 del Reglamento de Bienes de Corporaciones Locales y la Resolución de 29 de abril de 1991.

1. En el supuesto del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

a) Por escritura pública otorgada el 24 de abril de 1951, el excelentísimo Ayuntamiento de Plasencia donó o cedió gratuitamente a la Delegación Nacional de Sindicatos determinada finca con destino a la construcción de una Escuela de Formación Profesional. En la estipulación segunda de la citada escritura se señala que «esta donación o cesión se hace sobre la base de que las obras correspondientes a la construcción de la Escuela de Formación Profesional empiecen dentro de un año y de que las mismas continúen sin interrupción, salvo caso de fuerza mayor, revertiendo el solar cedido o donado al excelentísimo Ayuntamiento de Plasencia en el estado en que el mismo se encuentre, en caso contrario, o en el caso de que no se destine al fin propuesto». Este título fue inscrito en el Registro de la Propiedad, y en el asiento correspondiente se reflejó íntegramente la estipulación referida.

b) Mediante certificación expedida por el Subsecretario del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, y al amparo de lo dispuesto en los artículos 1-3 de la Ley 4/1986, de 8 de enero, y 3-2 del Real Decreto 1671/1986, de 1 de agosto, se solicita la inscripción a nombre de la Administración del Estado de la finca en cuestión.

c) El Registrador deniega el asiento solicitado por «no constar en el Registro ni justificarse en el documento presentado, el cumplimiento o incumplimiento de la condición que consta en la inscripción 1.^o de dicha finca, cuyo incumplimiento ocasionaría la reversión de la misma al Ayuntamiento donante».

2. Sostiene el recurrente que, en la hipótesis debatida, lo que se produce es una transmisión dominical sujeta a una carga, y como el incumplimiento de esta no provoca automáticamente la revocación, sino que se precisa la voluntad en tal sentido del transmitente (vid artículo 647 del Código Civil), habrá de concluirse que mientras no conste en el Registro la revocación, sus asientos seguirán reflejando la titularidad dominical del donatario -si bien que sujeta al gravamen que supone la facultad revocatoria del donante, de indubitado alcance real- y que por consiguiente, ningún obstáculo registral (v. artículos 1, 20, 38 de la Ley Hipotecaria) existirá para la inscripción de los actos dispositivos que sobre su derecho realice aquél, los cuales seguirán igualmente sujetos al gravamen que afectaba al disponente (v. artículo 37-2 de la Ley Hipotecaria).

3. Sin embargo, si se examinan los términos de la cesión cuestionada (a la que no resulta aplicable la reversión automática y de pleno derecho prevenida en el artículo 97 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, por cuanto tiene lugar bajo la vigencia de la Ley de Bases de Régimen Local de 17 de julio de 1945, cuya base 19, relativa a los bienes de las Corporaciones Locales, nada preveía sobre el eventual incumplimiento de las cargas inherentes a las cesiones gratuitas de tales bienes), y aun cuando los otorgantes no lo califican liberatamente como tal, no parece haber duda del carácter no de carga sino de verdadera condición que se ha querido dar al inicio en el plazo año y a la

continuación ininterrumpida de la construcción proyectada, por cuanto a su incumplimiento se anuda la automática reversión y no una simple facultad recuperatoria de la entidad cedente, por más que a ésta se le reconociera alcance real.

4. Debe examinarse pues, cuál es el contenido de los pronunciamientos registrales cuando lo que accede al Registro es una transmisión dominical sujeta a condición; y en este sentido es conveniente distinguir dos hipótesis claramente diferenciadas: Una, la que tiene lugar durante la pendencia de la condición si se señaló plazo para su cumplimiento, o mientras no accede al Registro la suerte de la condición, en el caso de que no se hubiera fijado un plazo para su desenvolvimiento; y otra, la que se produce una vez agotado el plazo fijado para que la condición se cumpla, sin que conste en el Registro su cumplimiento o incumplimiento. En el primer caso, el Registro refleja dos titularidades diferenciadas y contrapuestas -actual la una, expectante la otra- pero complementarias, por cuanto su reunión agota la plena titularidad del derecho condicionalmente transmitido; en tal caso para la verificación -y consiguiente inscripción- de actos dispositivos sobre el derecho condicionalmente transmitido se precisará la actuación conjunta de ambos. En el segundo, no podrá deducirse ya de los asientos del Registro, la coexistencia de esas dos titularidades, sino, por el contrario, la extinción de una de ellas y la condición de la otra, aunque resulte indeterminado en favor de cuál de los dos sujetos de la transmisión se produjo la consolidación; en tal hipótesis, los principios registrales de legitimación y tracto, así como el necesario respeto de la similar posición registral que corresponde al otro de los sujetos en cuyo favor pudo producirse la consolidación (artículo 1, 40, 82 de la Ley Hipotecaria), impedirán la inscripción de la posterior transmisión del pleno derecho otorgada exclusivamente por uno de ellos en tanto no acredite debidamente (vid artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 238 del Reglamento Hipotecario) que el desenvolvimiento de la condición se operó en su favor; dicha inscripción presupone la eliminación previa de la indeterminación registral mediante la constatación de la consolidación a favor del ahora transmitente, lo que posibilitará la cancelación de la situación registral que correspondía al otro de los sujetos interesados en la transmisión condicionada y la continuación del tracto sobre el derecho de ese modo transmitido. Así, pues, en ninguna de las dos hipótesis, es posible la inscripción dominical a favor de quien invoque ser causahabiente de uno de los otorgantes de la transmisión condicionada si sólo aporta el título adquisitivo otorgado exclusivamente por éste, siendo irrelevante por ello el carácter complejo de la específica condición cuestionada, en cuanto se integra por dos hechos independientes (inicio de las obras y continuación ininterrumpida de las mismas), de eficacia autónoma y de los cuales sólo uno tiene señalado plazo determinado para su cumplimiento.

5. Debe señalarse, por lo demás, que a pesar de la no inscripción de la certificación calificada en tanto no conste el cumplimiento de la condición estipulada, no existe para el cesionario riesgo alguno derivado de la fuerza protectora del Registro (v. artículo 34 de la Ley Hipotecaria) por cuanto tampoco el cedente podrá, unilateralmente, modificar la situación registral ahora vigente si no justifica debidamente el desenvolvimiento en su favor de la condición pactada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando 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, 16 de octubre de 1991.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

28833 RESOLUCION de 4 de noviembre de 1991, de la Secretaría General de Asuntos Penitenciarios, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, con sede en Santander, dictada en el recurso número 460/1991, interpuesto por don Laureano Solana Ranero.

Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, con sede en Santander, el recurso número 460/1991, interpuesto por don Laureano Solana Ranero, contra la Administración del Estado (Ministerio de Justicia, Secretaría General de Asuntos Penitenciarios), representada y defendida por el Abogado del Estado, la citada Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, ha dictado sentencia de 26 de septiembre de 1991, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que debemos desestimar y desestimamos el presente recurso interpuesto por don Laureano Solana Ranero contra la resolución del Secretario general para Asuntos Penitenciarios (Ministerio de Justicia), de 25 de marzo de 1991, que denegó su solicitud para ser

considerado titular del puesto de trabajo denominado "genéricas oficinas". Sin costas.»

En su virtud, esta Secretaría General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 y siguientes de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ha dispuesto se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 4 de noviembre de 1991.-El Secretario general de Asuntos Penitenciarios, Antoni Asunción Hernández.

Ilmo. Sr. Director general de Administración Penitenciaria.

28834 RESOLUCION de 6 de noviembre de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Isabel Olivares López, en nombre de doña María José Viciano de Santos, contra la negativa de los Registradores de la Propiedad números 1, 2, 3 y 4 de Almería, a inscribir una sentencia.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Isabel Olivares López, en nombre de doña María José Viciano de Santos, contra la negativa de los Registradores de la Propiedad números 1, 2, 3 y 4 de Almería, a inscribir una sentencia.

HECHOS

I

Con fecha 20 de enero de 1989, el Juzgado de Primera Instancia, en funciones de familia, número 25 de los de Madrid, dictó sentencia de separación de los esposos don Juan Núñez López y doña María José Viciano de Santos, en la que estableció que «la administración de los bienes gananciales (entre los que se encuentra la Sociedad «Almeluz, Sociedad Anónima, Promotora Inmobiliaria») la conservarán ambos, hasta la liquidación de la Sociedad legal, formando inventario de todos ellos, con obligación de rendir cuentas cuando para ello fuere requerido. Cualquiera de los cónyuges necesitará el consentimiento del otro, o autorización judicial, para realizar actos de disposición y para los de gestión que excedan de la administración ordinaria».

El citado Juzgado ordenó, mediante providencia de 3 de abril de 1989, la anotación marginal de la sentencia de separación antes referida en los Registros de la Propiedad donde se encontraran bienes a nombre de los esposos y de la Sociedad «Almeluz, Sociedad Anónima», dirigiendo el correspondiente mandamiento a los Registros de la Propiedad números 1, 2, 3 y 4 de los de Almería.

II

Presentados los anteriores mandamientos en los citados Registros de la Propiedad de Almería, se practicó en cada uno de ellos la inscripción de la sentencia en cuanto a los bienes que figuraban a nombre de los esposos y suspendiéndola en cuanto a los bienes de la Sociedad «Almeluz, Sociedad Anónima», por no resultar de la documentación aportada que haya dirigido la demanda contra la misma.

Mediante providencia de 22 de septiembre de 1989, el Juzgado número 25 de los de Madrid acordó reiterar la procedencia de la anotación de la sentencia, presentados los correspondientes mandamientos en los respectivos Registros fueron calificados con las siguientes notas: «Registro de la Propiedad de Almería número 1. No practicada operación respecto a los bienes de doña María José Viciano de Santos y don Juan Núñez López, porque los asientos pertinentes se practicaron en su día según consta en la nota anterior de este Registro. Respecto a la «Sociedad Promotora Inmobiliaria Almeluz, Sociedad Anónima», se deniega la inscripción por el defecto insubsanable de que, en providencia que ahora se acompaña, expresamente se hace constar que dicha Sociedad no ha sido parte en autos. Por la índole del defecto no procede anotación de suspensión, que tampoco se ha solicitado. Almería, 21 de diciembre de 1989.-El Registrador.-Firmado: David García Vitoria.» «Registro de la Propiedad número 2 de Almería. Nuevamente presentado el precedente documento a las once cuarenta y cinco horas del día 12 del actual, bajo el asiento número 1.615, del Diario 12, acompañado de testimonio de la providencia del mismo Juzgado de fecha 22 de septiembre último, por el que se apremia al Registrador que suscribe para el despacho del mismo, queda denegado referido mandamiento en cuanto a los bienes de la «Sociedad Promotora Inmobiliaria Almeluz, Sociedad Anónima», por el defecto insubsanable de resultar de la documentación aportada, que no se ha dirigido la demanda contra la misma. La naturaleza del defecto impide tomar anotación de suspensión, que tampoco se ha solicitado. Respecto de las fincas de don Juan Núñez López y doña María José Viciano de Santos, no se ha practicado

operación alguna, por no aparecer inscritas en este Registro, fincas a su favor. Almería, 22 de diciembre de 1989.-El Registrador.-Firmado: Juan Antonio Cuadrado Cánovas.» «Registro de la Propiedad número 3 de Almería. No practicada operación alguna respecto a lo ordenado en el presente mandamiento por los siguientes motivos: a) En cuanto a las fincas registrales 8.405, 8.406, 8.407, 8.411, 4.823 y 8.438 del término municipal de Roquetas de Mar, porque ya se entendió la oportuna marginal con la extensión y según se expresa en la precedente nota de 20 de junio pasado. b) Y en cuanto a los bienes de «Almeluz, Sociedad Anónima, Promotora Inmobiliaria», porque no consta actualmente inscrito a favor de dicha Entidad en este Registro inmueble alguno. La registral 7.115, folio 199 del libro 81 de Roquetas de Mar, que pertenece a dicha Entidad, según la inscripción 4.º de esa finca, consta actualmente inscrita por la inscripción 5.º, de fecha 10 de abril último, a favor de «Fondo Internacional de Inversión y Gestión, Sociedad Anónima», en virtud de escritura otorgada el 26 de diciembre de 1988 ante don Manuel Martín Díaz-Llanos, Notario de Madrid. La inscripción 5.º de referencia obliga a denegar el mandamiento respecto a la registral 7.115, estimándose tal obstáculo como defecto insubsanable. Almería, 22 de diciembre de 1989.-El Registrador.-Firmado: Agustín Serrano de Haro Mediáide.» «Registro de la Propiedad número 4. Denegada la anotación del precedente documento en cuanto a los bienes inscritos a favor de «Promotora Inmobiliaria Almeluz, Sociedad Anónima», por concurrir los siguientes defectos: 1.º Constar expresamente en la providencia que se acompaña que dicha Sociedad no ha sido parte en autos. 2.º No tener la expresada Sociedad bienes inscritos en este Registro. No practicada anotación respecto de los bienes inscritos a nombre de don Juan Núñez López y doña María José Viciano de Santos, por no existir en este Registro nada inscrito a nombre de los mismos. Siendo el primer defecto de carácter insubsanable, no procede tomar posesión preventiva, además de no haber sido solicitada. Almería, 28 de diciembre de 1989.-El Registrador.-Firmado: Javier Brea Serra.»

III

La Procuradora de los Tribunales doña María Isabel Olivares López, en representación de doña María José Viciano de Santos, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la inscripción de la sentencia de separación acordada por el Juzgado de Primera Instancia número 25 de los de Madrid, en funciones de familia, en los bienes que aparezcan de la Sociedad «Almeluz, Sociedad Anónima», deriva de las necesarias garantías que se deben adoptar para que se puedan proteger los intereses económicos de las partes en un proceso de separación, en donde todavía no se ha liquidado la Sociedad legal de gananciales, pero se ha producido la separación de los esposos. Que a favor de la inscripción de la referida sentencia se citan los artículos 91, 102, 1.347, número 5, del Código Civil y disposición adicional novena de la Ley 30/1981, de 7 de julio, que reformó el citado Código; artículos 60 del Código de Comercio y 96 del Reglamento Hipotecario. Que la calificación nada tiene que ver con el contenido de un proceso matrimonial y es imprescindible la nota marginal para que se conozca por tercero que la disposición de bienes de esa Sociedad se tiene que hacer tomando en cuenta la resolución judicial y que es un derecho elemental de protección de esa decisión. Que al no practicarse el asiento, ha permitido un perjuicio evidente para la esposa; además de no poderse hacer efectiva la necesidad del consentimiento de la esposa de acuerdo con lo estipulado en el fallo de la sentencia.

IV

Los Registradores de la Propiedad números 1, 2 y 4, separadamente informaron: 1. Que los artículos del Reglamento Hipotecario relativos al régimen económico-matrimonial y, concretamente el 96, han sido modificados por Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, para adecuarlos a los actuales principios que inspiran nuestro Derecho en esta materia. Que, sin entrar a analizar el contenido de la resolución judicial, la negativa a practicar el asiento que se ordenaba se basó en el obstáculo que surgía del Registro consistente en que apareciendo los bienes inscritos a nombre de la «Sociedad Promotora Inmobiliaria Almeluz, Sociedad Anónima», no figuraba como parte en autos, según se reconocía expresamente en la providencia de 22 de septiembre de 1989 (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento). Que, frente a tan elemental planteamiento, la recurrente, tras citar una serie de preceptos contra los que hay que advertir que se refieren siempre a los bienes de los cónyuges, no a los de terceros, partiendo del error de considerar como gananciales los bienes de la Sociedad «Almeluz, Sociedad Anónima», estima que el Registrador debe extender la nota marginal, sin necesidad de cumplir el requisito apreciado como defecto en la calificación. Por tanto, olvida que en nuestro Derecho cuando se constituye una Sociedad anónima surge un ente nuevo con personalidad jurídica propia, distinta de la de los que la fundaron (artículo 6 de la anterior Ley de Sociedades Anónimas y 7 de la actual), con órganos de representación y administración propios y con un patrimonio también propio, que no puede confundirse con el de los socios, y en este tema hay que resaltar lo declarado en la Resolución de 22 de febrero de 1980;