

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14993** *ORDEN de 28 de mayo de 1992 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Puerto Nuevo, a favor de don Enrique Juncadella y de Ferrer.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título que se indica más abajo, a favor del interesado que se expesa.

Título, Marqués de Puerto Nuevo; Interesado, don Enrique Juncadella y de Ferrer; Causante, don Manuel Juncadella y de Ferrer.

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

Madrid, 28 de mayo de 1992.-P. D. (Orden ministerial de 17 de mayo de 1991, «Boletín Oficial del Estado» de 24 de mayo), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario de Justicia.

**14994** *ORDEN de 28 de mayo de 1992 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de la Almina, a favor de don Carlos Taboada Fernández de Navarrete.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título que se indica más abajo, a favor del interesado que se expesa.

Título, Conde de la Almina; Interesado, don Carlos Taboada Fernández de Navarrete; Causante, don Carlos Taboada y Sangro.

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

Madrid, 28 de mayo de 1992.-P. D. (Orden ministerial de 17 de mayo de 1991, «Boletín Oficial del Estado» de 24 de mayo), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario de Justicia.

**14995** *ORDEN de 28 de mayo de 1992 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Barón de Andilla, a favor de don Antonio Caro Santa Cruz.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título que se indica más abajo, a favor del interesado que se expesa.

Título, Barón de Andilla; Interesado, don Antonio Caro Santa Cruz; Causante, don Francisco Santa Cruz y Bahía.

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

Madrid, 28 de mayo de 1992.-P. D. (Orden ministerial de 17 de mayo de 1991, «Boletín Oficial del Estado» de 24 de mayo), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario de Justicia.

**14996** *RESOLUCION de 8 de mayo de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Jesús López López, en nombre de «Gestores de Arquitectura e Ingeniería, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera a practicar una nota marginal, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Jesús López López, en nombre de «Gestores de Arquitectura e Ingeniería, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera a practicar una nota marginal, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

El Ayuntamiento de Barbate vendió en pública subasta una parcela de terreno propiedad municipal de 30.000 metros cuadrados de superficie, sita en el Padrillo de la Aldea de Zahara de los Atunes, finca registral número 2.990 segregada de una Dehesa de su propiedad del término de Barbate y según dimana del Pliego de condiciones, con destino necesariamente a la construcción de viviendas subvencionadas, estableciéndose que el incumplimiento de dicho fin plazo máximo de cinco años y su mantenimiento durante otro de treinta, determinará la reversión de pleno derecho al Patrimonio Municipal de la parcela subastada con sus pertenencias y accesorios.

##### II

«Gestores de Arquitectura e Ingeniería, Sociedad Anónima», actual titular de la citada finca presentó en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera un escrito de fecha 25 de marzo de 1991 por el que solicitaba la extensión de la nota marginal prevista en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria para la finca registral número 2.990 con la que se aportaba certificación de un acuerdo del Pleno Corporativo, en el que somete su decisión, sobre el cumplimiento bastante de la condición, al dictamen de la Dirección General de Administración Local y Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y acompañaba un informe del Servicio de Régimen Jurídico de la referida Dirección General.

##### III

Dicha solicitud fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la solicitud de hacer constar el cumplimiento de la condición resolutoria a que se refiere el precedente documento y que reitera otro de fecha 25 de marzo de 1991, también presentado por el mismo solicitante, por no resultar de los documentos aportados, suficientemente acreditado tal cumplimiento; toda vez que la extensión de la nota marginal correspondiente, produce automáticamente la cancelación de la condición del derecho de reversión establecido a favor del Ayuntamiento transmitente, que no presta su consentimiento. Por ello, salvo que medie acuerdo entre ambas partes contratantes, en tal sentido, consentimiento expreso del Ayuntamiento, o en su defecto sentencia judicial firme que así lo determine, no es posible practicar la nota marginal, haciendo constar el referido cumplimiento. Artículo 82 de la Ley Hipotecaria, párrafo 1.º No procede tomar anotación preventiva de suspensión, por el carácter insubsanable de dicho defecto.-Chiclana a 5 de abril de 1991.-El Registrador.-Firma ilegible.»

##### IV

Don Jesús López López, en representación de «Gestores de Arquitectura e Ingeniería, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la nota de calificación recurrida no desvirtúa ninguno de los fundamentos legales contenidos en la solicitud, mediante los que se acreditó el cumplimiento de los re-

quisitos que considera preceptivos el Registrador en su nota. Que hay que añadir la efectividad inmediata de los acuerdos plenarios de las Corporaciones Locales. (Artículo 51 de la Ley 1/1985.) Que tiene carácter de cosa juzgada el laudo arbitral otorgado por el dictamen de los Servicios Jurídicos de la Dirección General de Administración Local a que se sometieron voluntariamente las partes. En el caso del Ayuntamiento por el acuerdo de Pleno de la sesión extraordinaria y en el del recurrente en virtud de sus facultades como Consejero Delegado (artículo 37 de la Ley de Arbitraje). En este punto se dan por reproducidos los fundamentos contenidos en los artículos de solicitud de fecha 25 de marzo de 1991. Que se rubrica el derecho de tracto igualitario, pues se considera que la documentación aportada es suficiente para acreditar la procedencia de la nota que se solicita y así lo ha sido en anteriores notas similares en el mismo Registro, para el mismo ayuntamiento y con los mismos titulares de los citados organismos (artículo 14 Constitución Española). Que en cuanto al artículo 82, párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria, hay que resaltar la especial significación del requisito del consentimiento, al tratarse de una Corporación de derecho público, pues aunque el fondo de la cuestión litigiosa es eminentemente materia de derecho privado, no puede olvidarse que la Corporación Local está también sometida a la normativa de derecho público, o sea, que debe someterse a la legislación vigente en materia de Procedimiento Administrativo y Administración Local. Así pues, una vez adoptado el acuerdo de Pleno, del día 5 de octubre de 1991, admitiendo el sometimiento al dictamen de la Dirección General, la corporación está obligada a consentir en los efectos del laudo cuando se producen por imperativo legal, puesto que lo contrario significaría una revisión de sus propios actos. Que es evidente que se trata de un supuesto de nulidad, por lo que el consentimiento de la corporación es un imperativo legal dimanante del carácter administrativo del acto que autoriza la adopción de un acuerdo colegiado sometido al derecho público. Que en cualquier caso y subsidiariamente, también procedería la anotación solicitada por tratarse de un dictamen de tercero, solicitado de mutuo acuerdo entre las partes y de forma voluntaria, pero con el carácter circulante para la Corporación en virtud de la ejecutividad de su propio compromiso. Se entiende que reúne todos los requisitos de un laudo arbitral (artículo 37 de la Ley de Arbitraje).

## V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: que se entiende que el recurrente se refiere, a través de sus alegaciones, al acreditar el cumplimiento de una condición inscrita en el Registro mediante la correspondiente nota marginal a que alude el artículo 23 de la Ley Hipotecaria. Que en cuanto a la condición inscrita, si bien se construyeron noventa y seis viviendas en el plazo de cinco años, también es cierto que otras ciento cincuenta y dos cuya obra nueva se inscribió en el Registro, no llegaron a concluirse, no pasando de los cimientos, por lo que podría pensarse en un cumplimiento parcial de la condición impuesta. Que hasta que no pasen treinta años no se sabe si se han mantenido las viviendas construidas. Que el Pleno del Ayuntamiento de Barbate de 5 de octubre de 1991 no se somete de manera clara al dictamen de la Dirección General de Administración Local y Justicia, y que del informe emitido por dicha Dirección General tampoco se deriva un pronunciamiento rotundo del tema que se estudia, por lo que difícilmente puede considerarse vinculante. Que, en definitiva, se entiende que puesto que no es totalmente claro el cumplimiento de la condición, y a falta de acuerdo expreso de ambas partes contratantes, corresponderá a la autoridad judicial, a través del procedimiento correspondiente, determinar el cumplimiento o incumplimiento de dicha condición inscrita, conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia confirmó la nota del Registrador fundándose en que no se dan los requisitos establecidos en los artículos 30 y siguientes de la Ley de Arbitraje, ni los establecidos en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

## VII

El recurrente apeló al auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el señor Registrador rechaza el fondo de un informe de los Servicios de Régimen Jurídico de la Dirección General de Administración Local y Justicia. Que está acreditado que el cumplimiento era imposible, y la condición imposible se debe tener por no puesta. Que la corporación solicitó expresamente el funcionamiento de dicha Dirección General, como se desprende del anexo 2 del citado informe. Que los acuerdos del Pleno Corporativo son vinculantes para la Corporación, que acordó aprobar dicho informe. Que el acuerdo del Pleno, conjuntamente con la solicitud remitida al Órgano arbitral y el escrito de éste asumiendo y acompañando el dictamen jurídico, tiene la estructura suficiente de un arbitraje con la amplitud de criterio que

la reforma de la Ley, efectuada el 5 de diciembre de 1988, ha otorgado a tal institución.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.º, 3.º, 23 y 40 de la Ley Hipotecaria; 56 y 238 del Reglamento Hipotecario.

Primero.—En el presente recurso se debate sobre la procedencia de la nota marginal prevista en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria para acreditar que ha tenido lugar el cumplimiento del fin, de que se hizo depender la adquisición, en términos que impidan el funcionamiento de la condición resolutoria a que sometió la adquisición de una parcela enajenada por el Ayuntamiento de Barbate; conforme a las cláusulas de la enajenación, esa parcela había de destinarse a la construcción de viviendas subvencionadas, estipulándose que «la construcción deberá realizarse en el plazo de cinco años y permanecer durante otro de treinta, y que el incumplimiento de este fin determinará la reversión de pleno derecho al patrimonio municipal de la parcela subastada».

Segundo.—Si se tiene en cuenta que la constatación registral del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, sean suspensivas o resolutorias, precisa bien la constancia fehaciente de la realidad del hecho en que aquéllos consisten (vid. artículos 3.º, 23 de la Ley Hipotecaria, 56 y 238 del Reglamento Hipotecario), bien, el consentimiento de los titulares registrales afectados o la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo entablado directamente contra aquéllos (vid. artículos 1.º y 40 de la Ley Hipotecaria), no podrá accederse a la extensión de la nota solicitada en virtud del solo contenido de un informe del Servicio de Régimen Jurídico de la Dirección General de Administración Local y Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, solicitado por la entidad local que en su día realizó la enajenación cuestionada, y al que, sin justificación razonable según los documentos presentados, pretende el recurrente dar el alcance de un laudo arbitral; informe que, sobre dejar a salvo en todo caso la decisión que adopte esta entidad, ni siquiera se pronuncia de manera indubitada sobre el cumplimiento de la cláusula garantizada con la condición resolutoria (únicamente se afirma que «en base a los razonamientos que expone el recurrente estimamos que podría considerarse suficiente para estimar el recurso de reposición interpuesto»).

Téngase en cuenta, además, que los términos de la condición no se reducen a la edificación dentro del plazo de cinco años, sino que persiguen igualmente el mantenimiento de aquélla durante un periodo de tiempo (30 años), plazo que aún no ha transcurrido en el momento de solicitarse la nota cuestionada.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto confirmando el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 8 de mayo de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Andalucía.

**14997** RESOLUCION de 13 de mayo de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona, don Eduardo Nebot Tirado, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 14, de dicha ciudad a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona, don Eduardo Nebot Tirado, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 14, de dicha ciudad a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

El día 27 de febrero de 1990, mediante escritura autorizada por don Eduardo Nebot Tirado, Notario de Barcelona, don José Alejandro Crier Euwens, como apoderado de la mercantil «Inmobiliaria Balen, Sociedad Anónima», otorgó a favor de don Francisco Javier Villacampa Ballarín, elevación a público de documento privado de compraventa, en uso de poder conferido por la referida sociedad, por medio de su liquidador don José Daniels Levy, a quien se confirió poder, en fecha 2 de noviembre de 1987, en acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria de accionistas de la sociedad citada, por el que ésta fue disuelta y liquidada.

El día 2 de diciembre de 1987, ante el Notario anteriormente citado se elevó a público el acuerdo adoptado por unanimidad en la Junta General de la Sociedad «Inmobiliaria Balen, Sociedad Anónima», de