

de soportarlo siempre que por demás se cumplan los requisitos previstos por los artículos 1.373 del Código Civil y 144 del Reglamento Hipotecario.”

En definitiva, la posición del Centro Directivo en este campo ha cambiado sustancialmente respecto de las citadas resoluciones de noviembre de 1981 en varios aspectos. Si antes la denegación respondía a la aplicación de los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo y no se abordaba la posibilidad material del embargo disuelta la sociedad de gananciales, ahora se relativizan o modalizan aquellos principios y se da a la diligencia de embargo una significación determinante para la aplicación de los mismos, se aborda la posibilidad material del embargo en conexión con los principios registrales, y en este punto se produce un primer acercamiento a la publicidad del Registro Civil en relación con las capitulaciones matrimoniales.

En la perspectiva del Derecho procesal, y en cuanto a la posibilidad de desvirtuar la presunción de que no constando que la deuda reclamada al cónyuge deudor sea además de la sociedad de gananciales ha de entenderse como privativa o particular de aquél, el Centro Directivo, ajustándose al caso concreto —juicio ejecutivo— en cuanto a la congruencia del mandato y procedimiento conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, dice en la Resolución de 25 de marzo que “la tramitación previa a este embargo no es procedimiento adecuado al efecto” (tramitación previa que comprende demanda acompañada de título ejecutivo, despacho de la ejecución sin escuchar al deudor o denegación de ese despacho, requerimiento del pago y, a falta de este, embargo). Pero aun dentro del procedimiento ejecutivo y dados los tasados motivos de oposición que en él se admiten es difícil pensar que pueda plantearse en el mismo la cuestión de la naturaleza de la deuda según la posición mayoritaria que parece entender el juicio declarativo como procedimiento adecuado al efecto. Al respecto habla la Resolución de 28 de octubre de 1987 de “que la sentencia dictada en el procedimiento adecuado declare de forma indubitada la responsabilidad directa de los gananciales”.

J. S. R. S.

CUANDO SE DIVIDE UN EDIFICIO COMUN Y NO VIVIENDAS AISLADAS; SIENDO UN OBJETO JURIDICO UNICO QUE NO SE DESINTEGRA, NO ES PRECISO NOTIFICAR A LOS INQUILINOS EN CONSIDERACION AL APARTADO 3.º DEL ARTICULO 47 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (RESOLUCIÓN DE 17 DE ENERO DE 1989).

Hechos.—I. El día 18 de noviembre de 1986, don José Manuel y don Antonio Monzón Surroca y la esposa de este último, doña María Dolores Alvarez Rivero, otorgaron escritura pública ante el Notario de Las Palmas don Joaquín Sapena Davo, por la que extinguieron el condominio existente sobre ocho fincas urbanas de las que en régimen de propiedad horizontal y correspondientes a diversos edificios eran dueños, por mitades indivisas, el primero con carácter privativo, y los segundos con carácter ganancial, y se adjudicaron cuatro fincas cada uno en pleno dominio. En el apartado I de la exposición de dicha escritura se dice: “Las fincas descritas, excepto la primera que está ocupada por don José Manuel Monzón Surroca, están arrendadas a diferentes personas, cuyos arrendamientos han sido constituidos con posterioridad al nacimiento de la comunidad que ahora se extingue”.

II. Presentada primera copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Las Palmas, fue calificada con la siguiente nota: "Suspendida la inscripción de la extinción de condominio a que se refiere el documento que precede, en cuanto a las fincas 3 y 4, únicas viviendas pertenecientes a la demarcación de este Registro, por no constar, conforme al artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación con el 47, párrafo tercero, y 48 de la misma Ley, la notificación fehaciente al arrendatario, ni resultar del título presentado coincidencia con las circunstancias contempladas por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 18 de abril de 1986. No se solicita anotación preventiva por defecto subsanable.—Las Palmas de Gran Canaria, 21 de julio de 1987.—El Registrador.—Firmado: Javier Stampa Piñeiro."

III. El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que para plantear más claramente el presente recurso procede tratar por separado los dos motivos de la nota de calificación, por los que se suspende la inscripción de la escritura, considerándose mejor empezar por el segundo de ellos. Que de este segundo motivo se desprende, por una parte, la aceptación por el Registrador del criterio sostenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 18 de abril de 1986, y, por otra, la posible falta de unas circunstancias coincidentes entre el supuesto de hecho de la citada Resolución y el que motiva el presente recurso. Si se demuestra la existencia de unas circunstancias coincidentes, todo el problema planteado debe quedar resuelto, siendo aplicable el criterio sostenido por el Centro Directivo en la citada Resolución y que consiste en negar el derecho de adquisición preferente al arrendatario cuando se trata de una división de comunidad constituida antes de la celebración del contrato de arrendamiento. Las circunstancias que demuestran la coincidencia de supuestos son las siguientes: a) Existencia de una comunidad. La comunidad resulta de la titularidad dominical en proindivisión de los otorgantes sobre las fincas descritas en la escritura, sobre todas y cada una de las fincas que a los comuneros pertenecen por mitad y *pro indiviso*, así pues, nace una comunidad que está por encima de cada uno de los bienes, nace un patrimonio colectivo que llega a la categoría de unidad patrimonial y que encaja en la comunidad que trasciende de la mera copropiedad. Esa comunidad supone una unidad patrimonial existente mientras que lo deseen los comuneros y forman parte de la misma los bienes que éstos generan: por ello, desde que los comuneros dicen que disuelven la comunidad están extinguiendo esa unidad patrimonial que libremente han creado; b) arrendamientos sujetos a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y posteriores a la comunidad que en la escritura se disuelve. De nuevo la coincidencia se da en este punto. El hecho de que los arrendamientos son posteriores a la comunidad, resulta de la simple manifestación de los comuneros que disuelven, parece suficiente; y c) comuneros que disuelven la comunidad adjudicándose en pleno dominio los distintos inmuebles que las integran. Por el hecho de que unos comuneros disuelvan una comunidad previa a los arrendamientos, no se está privando de ningún derecho de adquisición preferente a los arrendatarios al no notificarles tal disolución, ya que los distintos arrendatarios difícilmente pueden subrogarse en las posiciones de los comuneros que disuelven la comunidad, destacándose en este punto el fundamento de derecho número 5 de la citada Resolución. Que si las circunstancias son las mismas, resultaría innecesario entrar en el primer motivo alegado por el Registrador de la Propiedad para suspender la inscripción, ya que es el mismo que se alegó por el Registrador de la

Propiedad de Murcia y que dio lugar a la referida Resolución de 18 de abril de 1986; pero no obstante parece aconsejable tratar detenidamente dos puntos de dicha Resolución: 1.º La disolución de la comunidad. Hay que resaltar que tanto en el supuesto de hecho de la Resolución como en el de la escritura calificada hay una titularidad dominical en proindivisión, hay una unidad patrimonial en comunidad que convive con el patrimonio de cada comunero, entrecruzándose, como es lógico. Tal unidad patrimonial es una calificación adjetiva de la comunidad, de ahí que toda disolución de comunidad suponga la de una unidad patrimonial. Es cierto que ello puede suponer un fraude a los derechos de los arrendatarios, pero que sean necesarios criterios objetivos para hablar de cuando hay fraude y cuando no, también lo es. Esto nos hace entrar en el segundo punto; y 2. La necesaria interpretación restrictiva de los derechos de adquisición preferente que a favor de los arrendatarios se reconocen en la Ley de Arrendamientos Urbanos. La Resolución de 18 de abril de 1986 aboga por una interpretación restrictiva de los derechos de adquisición preferentes que se reconocen a favor del arrendatario que nazcan como consecuencia de la operación prevista en el párrafo tercero del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos: a) Porque no hay enajenación en la disolución de la comunidad, sino concreción de los derechos que a los comuneros pertenecen; b) por el alcance restrictivo que impera en el Decreto-ley de 8 de febrero de 1952, y c) por la difícil conciliación del artículo 47 con el artículo 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Así pues, con la interpretación que se da a la tan reiterada Resolución, además de lograr la necesaria interpretación restrictiva de los tanteos y retractos de los arrendatarios, se logra una conciliación adecuada entre los artículos 47, párrafo tercero, y 50 de la Ley citada, que confiere preferencia al tanteo y retracto de comuneros frente al arrendaticio. Que, en resumen, la tesis que se mantiene es que el supuesto de hecho contemplado en la escritura, cuya inscripción se ha suspendido, es el mismo que el de la Resolución citada por el Registrador en la nota de calificación y, por tanto, no ha lugar a la notificación al arrendatario que ordena el artículo 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (*sic*).

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó que no se discute la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de abril de 1986, sino la falta de aplicación de la misma al caso que nos ocupa. 1.º Doctrina de la Resolución citada.—Que se puede resumir mediante el siguiente análisis: a) Hay una agrupación de bienes afecta a una actividad dinámica que persigue la obtención de un lucro común partible (fundamento primero de la Resolución); b) Esta situación de bienes en proindivisión que “forman parte de una actividad empresarial realizada en común por los copropietarios da lugar a una comunidad especial de bienes, sin personalidad jurídica, pero que trasciende de la mera copropiedad y matiza la cuestión (fundamento de derecho segundo). Esta matización se explica en el sexto fundamento de derecho. Surge una unidad patrimonial integrada por una pluralidad de elementos que en su transmisión se configuran como un todo, nace un objeto que no es nuevo pero sí único; c) El negocio divisorio cumple con la función de acabar con la interdependencia patrimonial. Recae sobre un patrimonio solo que, al menos, en su transmisión se aísla del patrimonio personal de cada titular. El consentimiento de los titulares se presta por y para eso, cesar en el negocio, liquidarlo. Este negocio tiene su antecedente en el anterior de comunicación de bienes afectos a la actividad empresarial. Por eso, al contemplarse el mecanismo completo de constitución-disolución, a que se refiere el quinto fundamento de derecho, resulta improcedente el retracto, y d) aunque el artículo 47.3.º de la Ley

de Arrendamientos Urbanos tiene como fundamento evitar el fraude, el Registrador no puede apoyar su calificación en este dato, tal como señala el fundamento de derecho cuarto de la Resolución. 2.º Supuesto presente. *a)* No se da la existencia de un conjunto de bienes organizados para el cumplimiento de un fin, sino una mera situación de proindivisión estática sin más finalidad que la del aprovechamiento y administración de cada uno de los bienes; *b)* por ello falta en esta proindivisión el plus que señala el Centro Directivo, resumido en el apartado *b)* del epígrafe anterior, y *c)* el negocio de disolución del caso contemplado no recae sobre patrimonio único, habiendo tantos negocios como inmuebles, decayendo el paralelismo entre este supuesto y el estudiado por el fundamento de derecho sexto de la Resolución. 3.º Escrito del recurso presente.—Que de la situación de mera proindivisión ordinaria no puede predicarse el nacimiento automático de una comunidad que esté por encima de cada uno de los bienes, como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1925, no hay más diferencia entre propiedad y copropiedad que la accidental concurrencia de varios sujetos en la titularidad dominical, y en este mismo sentido, cabe señalar las Sentencias de 21 de noviembre de 1929 y 4 de febrero de 1957, entre otras. Que menos aún puede decirse que la proindivisión ordinaria dé lugar a un patrimonio colectivo, que se caracteriza por la existencia de una titularidad colectiva (no simplemente pluripersonal) que administra y dispone del patrimonio único. En la simple proindivisión romana la pluralidad de sujetos ostenta su titularidad sobre cada derecho, que no se integra en un patrimonio único. Por ello, las diferencias entre el caso de la Resolución y el presente nos parecen insalvables. Aquella contempla un caso de figura intermedia entre la comunidad ordinaria y la persona jurídica; un *tertium genus* próximo a la sociedad de hecho o a una comunidad creada como medio para desarrollar una actividad empresarial. En el caso presente sólo vemos una proindivisión ordinaria, sin que quepa presumir actividad empresarial. Que conforme al artículo 1.287 del Código Civil, el uso o la costumbre nos llevan a pensar que en todos aquellos casos en que se trata de llevar a cabo en común la explotación de un negocio mercantil o industrial, lo adecuado y usual es que existe un contrato de sociedad. Sería una generalización excesiva la de suponer en la mera proindivisión características propias de otra figuras. 4.º Conclusiones.—Que la Resolución contempla el mecanismo de constitución-disolución de una comunidad diferente de la que existe en el caso contemplado, siendo aplicable a éste el artículo 47.3.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Que el fraude no puede ser contemplado por el Registrador. Que para comprobar, en términos objetivos, si hay o no elusión del tanteo y retracto habrá que atender al negocio de origen o antecedente de disolución. Que por sí solo el elemento temporal, probado por el juego de documentos de fecha fehaciente anterior al arrendamiento, no se considera que sirva para excluir la aplicación del citado artículo 47.3.º, pues ese dato no excluye el fraude por sí mismo. En cualquier caso, lo que ha de calificar al Registrador es la imposibilidad de la intención fraudulenta de las partes deducidas del negocio. Que como el negocio es determinante y la imposibilidad referida, a su vez, se determina por el tipo de comunidad constituida, ésta será la clave definitiva. Que en el caso presente, no hay más que una proindivisión que cae de lleno en el ámbito del artículo 47.3.º, pues, de otro modo, dicho artículo quedaría derogado por vía de interpretación sólo admisible para casos concretos. Que en cuanto a los razonamientos del señor Notario sobre la conciliación de los artículos 47.3.º y 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, discurren por un cauce más propio de ámbitos interpretativos de la Ley que de aplicación de ésta. En cuanto a la

colisión de retractos parece que el artículo 50 está pensado para cuando se enajena una cuota a un extraño, y el artículo 47 para cuando se disuelve la comunidad.

V. El Presidente de la Audiencia Territorial de Las Palmas confirmó la nota del Registrador fundándose en que la doctrina de la Resolución de 18 de abril de 1986 no puede ser trasladada al supuesto contemplado, ya que no aparece la actividad empresarial que dé unidad al patrimonio de los condóminos, proyectándose sobre las fincas en cuestión; por el contrario, la escritura revela que las fincas son integrantes de propiedad horizontal ubicadas en edificios diversos y que fueron promovidas por entidades o personas físicas diversas de los hermanos adquirentes, y en que por ello la comunidad debe ser calificada de ordinaria y su disolución cae totalmente dentro de las previsiones del artículo 47.3.º, en relación con los artículos 48 y 55, de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

VI. El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió que no es necesaria la unidad empresarial para dar unidad a los patrimonios, lo esencial es que exista una unidad patrimonial y ésta resulta acreditada por el mero hecho de que los comuneros quieren poner fin a la misma. Que se considera totalmente accidental si las fincas son o no integrantes de una misma propiedad horizontal, lo esencial es que todas y cada una de ellas pertenezcan en comunidad a los mismos comuneros que disuelven, formando así una unidad patrimonial. Que es cierto que en el presente recurso nos enfrentamos con un supuesto de comunidad ordinaria, de unidad patrimonial que se disuelve sin más. En el mismo auto se reconoce que estamos ante una comunidad que ha nacido antes que los arrendamientos, siendo esto la base fundamental que permite aplicar el mismo criterio que la Resolución de 18 de abril de 1986. Que con el criterio sostenido por el Centro Directivo en dicha Resolución se da su justo sentido a los derechos de adquisición preferente al arrendatario en los supuestos de disolución de comunidad, reconociéndole tal derecho cuando la comunidad es posterior al arrendamiento, pues aquí la constitución y disolución de la comunidad sí puede operar como mecanismo para enervar los derechos del arrendatario, mas no en el caso contrario, donde los comuneros verían limitadas las posibilidades de arrendar los bienes que ya les pertenecen, dado que al extinguir la comunidad se les antepondría al arrendatario.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 400 a 406 del Código Civil; 47 y 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1956, 8 de abril de 1959, 12 de noviembre de 1960, 20 de enero y 16 y 30 de julio de 1962, 12 de marzo de 1963, 30 de marzo de 1964, 27 de abril de 1966, 7 de julio de 1968, 15 de junio de 1974, 4 de febrero de 1975 y 5 de enero de 1981, y las Resoluciones de 30 de enero y 13 de febrero de 1980, 21 de septiembre de 1983 y 18 de abril de 1986.

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

Cada una de las ocho fincas, en régimen de propiedad horizontal, correspondientes a edificios diversos, pertenecen por mitades indivisas a dos hermanos —a uno de ellos con carácter ganancial—.

En la escritura calificada se disuelve ese condominio adjudicando a cada uno de los interesados cuatro fincas en pleno dominio.

Dos de ellas están destinadas a viviendas, manifestando los otorgantes que se hallan arrendadas a diferentes personas, pero que los arrendamientos son posteriores al nacimiento de la comunidad que ahora se extingue.

El Registrador suspende la inscripción de la extinción de condominio y consiguientes adjudicaciones respecto de esas dos viviendas por no constar la notificación fehaciente al arrendatario, ni cumplirse los requisitos señalados en la Resolución de esta Dirección General de 18 de abril de 1986.

2. La Resolución del presente recurso exige la previa determinación de si en la hipótesis planteada tiene lugar o no el retracto arrendaticio, cuestión que dista de ser sencilla por cuanto la normativa al respecto (arts. 47 y 50 LAU) carece de la precisión que sería de desear e incide en aparente contradicción. Efectivamente, del tenor literal del artículo 47.3.º de la Ley de Arrendamientos 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 recayente 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 (art. 400 CC); si transmitiéndose a un extraño una cuota indivisa de la vivienda común arrendada, el otro copropietario puede retraerla 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 (art. 50 LAU), bien de la totalidad de la vivienda enajenada a varios (art. 47.1.º LAU).

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 (art. 3 CC), 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 cada vivienda o local y las posteriores adjudicaciones no se contemplan 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 impropiedad de la interpretación extensiva de las normas relativas a instituciones restrictivas y excepcionales, cual es el retracto (art. 4.2.º CC), habrá de concluirse en la diversidad de los supuestos contemplados en uno y otro preceptos, 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 en 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.

COMENTARIO

La doctrina que emana de esta Resolución enlaza directamente con la que estableció la DGRN el 18 de abril de 1986, que es aceptada expresamente por las partes.

Ya entonces la Dirección General partió de una interpretación muy restrictiva del artículo 47.3.º de la LAU, cuyo juego era evitar el fraude de los derechos del inquilino, considerando que en los casos de una disolución de comunidad, adjudicando pisos construidos en régimen de propiedad horizontal no sería necesaria la notificación a los inquilinos para inscribir dichas adjudicaciones. Presupuestos de dicha doctrina eran: que la comunidad constituida formaba una unidad patrimonial, la existencia de unos arrendamientos sujetos a la LAU y posterior a la comunidad y disolución de dicha comunidad adjudicándose a los copropietarios el pleno dominio de los distintos inmuebles que la integran.

Ahora, con la nueva Resolución, quizá podamos avanzar un paso más y suministrar criterios más objetivos para determinar, estrechándolo, el ámbito de aplicación del artículo 47.3.º de la LAU. Ello se haría necesario porque elementos como el fraude, la constitución temporal del arrendamiento o la especial naturaleza de una comunidad de bienes no parecen entrar dentro del ámbito de la calificación registral.

El problema se centra en la difícil armonización de los artículos 47.3.º y 50 de la LAU.

En efecto, del tenor literal del artículo 47.3.º LAU ("de igual derecho goza el inquilino en caso de adjudicación de viviendas como consecuencia de división de cosa común"), parece desprenderse una regla general que consideraría que en toda hipótesis de disolución de comunidad mediante adjudicación de vivienda habría lugar al retracto arrendaticio.

Así lo ha entendido parte de la doctrina que conciliaba este precepto con el artículo 50 LAU, que, como sabemos, concede preferencia sobre el arrendaticio

al retracto reconocido al condeño de la vivienda o local de negocio transmitido, considerando que el artículo 50 LAU era una excepción que sólo jugaba en caso de enajenación de una cuota indivisa a un extraño. Se trataría así de evitar una situación de indivisión, tradicionalmente perseguida por antieconómica por nuestro ordenamiento, que se reproduciría si el retracto arrendaticio fuese preferente al del comunero.

Sin embargo, siguiendo la doctrina de la Dirección General, considero que el juego de los artículos vistos es bien distinto.

De hecho, el artículo 47.3.º de la LAU es el que tiene un carácter excepcional, ya que la disolución de comunidad, en donde no hay propiamente transmisión, sino especificación de derechos y no puede jugar el mecanismo de la subrogación, no se acomode a la naturaleza del retracto. Por ello debemos limitar la aplicación de este artículo al supuesto que luego se dirá, y entendemos que el artículo 50 de la LAU juega no sólo cuando se enajena una cuota indivisa de la vivienda común a un extraño (art. 50 LAU, en relación con el art. 1.522 del CC), sino en general a la disolución de viviendas o locales en común con adjudicación a un copropietario. No olvidemos que ningún copropietario está obligado a permanecer en comunidad y puede pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común (art. 400 CC).

En estos casos si la cosa común se adjudica a uno de los condeños ése deberá compensar a los demás, y no hay lugar al retracto arrendaticio porque, como expresamente reconoce la Dirección, si transmitiéndose a un extraño el copropietario puede retraerla con preferencia al arrendatario, es evidente que cuando la cuota se transmite directamente al condeño, por disolverse la comunidad o por cualquier otro título, el arrendatario no puede oponer retracto alguno. Y ello con independencia de si el arrendamiento se constituyó antes o después de surgir la comunidad, si tenemos en cuenta que al tiempo del nacimiento de la comunidad, y dependiendo del título que la motiva, pudo el inquilino evitarlos mediante el retracto.

El artículo 47.3.º de la LAU se referiría al supuesto de "división" del edificio común con adjudicación de viviendas a los copropietarios.

Así se desprende del antecedente histórico del precepto, Decreto-ley de 8 de febrero de 1952, en donde se justificaba para evitar que mediante dicha operación quedasen defraudados los derechos de tanteo y retracto que correspondían al inquilino. Por ello cuando no hay lugar al fraude la norma exceptúa tal derecho —casos de adjudicaciones por herencia o legado o anteriores a 1 de enero de 1947—, y la jurisprudencia amplía dichas excepciones a los supuestos de donación, renta vitalicia y aportación a sociedad.

Esta restrictiva interpretación del 47.3.º de la LAU reconduce el mismo más al fenómeno de división que al de disolución. El propio precepto habla de división de una cosa, no de viviendas aisladas, sino de un objeto jurídico único que pasa a formar varias viviendas. Y es aquí donde entraría el fraude a través de un mecanismo de constitución-disolución por el cual alguien que no tenía ninguna relación con la vivienda se convierte en su dueño. Es aquí donde debemos encajar el artículo 47.3.º LAU. Aquí sí hay tanteo y retracto del arrendatario y, por tanto, necesidad de notificarle tales adjudicaciones. Y ello lo ha reconocido la Dirección General (Resoluciones de 21 y 22 de septiembre de 1983), aun en aquellos supuestos en que, disuelta la comunidad ordinaria de un edificio y transformada en propiedad horizontal, se adjudica el piso a un propietario junto a una cuota inseparable sobre el sótano, siendo ésta distinta de la que le corres-

ponde en los elementos comunes y, por tanto, sin existir absoluta coincidencia entre el inmueble adjudicado y el que el inquilino tenía arrendado.

J. M.^a M. S.

EL EFECTO DE LAS PROHIBICIONES DE DISPONER VOLUNTARIAS DEBE RESTRINGIRSE A UNA PURA EXCLUSIÓN DE LA FACULTAD DE DISPONER LIBRE Y VOLUNTARIAMENTE DEL DERECHO SOBRE EL QUE RECAEN Y, POR LO TANTO, LA PROHIBICIÓN INSCRITA NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA PÚBLICA DE VENTA DE AQUEL DERECHO OTORGADA COMO CONSECUENCIA DE LA ADJUDICACIÓN ALCANZADA EN JUICIO EJECUTIVO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL AFECTADO (RESOLUCIÓN DE 22 DE FEBRERO DE 1989).

A) *Hechos.*—Doña Esther Capitán Hevia aceptó, con fecha de 21 de febrero de 1984, una letra de cambio por importe de 13.000.000 de pesetas, con vencimiento el día 20 de julio de 1984, de la que don Juan Ignacio Valdés de Murúa era tenedor como librador. Llegado el vencimiento de dicha cambial no fue hecha efectiva, siendo protestada por falta de pago en tiempo y forma. Promovido juicio ejecutivo número 1.267/1984, ante el Juzgado de Primera Instancia número 12 de los de Madrid, y admitida la demanda, el referido Juzgado despachó ejecución contra los bienes de la deudora por las cantidades reclamadas, declarándose en rebeldía. Con fecha de 1 de octubre de 1984 se dictó la correspondiente sentencia y resultó embargada, anotándose el embargo en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina el día 1 de febrero de 1985 una finca rústica denominada "El Pino", en el término de dicha ciudad, pasaje de Cahozos, propiedad de la demandada, que la adquirió por adjudicación realizada en 1966 en nuda propiedad y extinción de usufructo como consecuencia de la herencia de su abuelo, don Miguel Capitán Vela, en concepto de mejora, y poniendo el testador la condición de que la finca objeto de la misma no podrá ser enajenada en forma alguna por ningún concepto por doña Esther Capitan Hevia, hasta el fallecimiento de su hijo, don Félix Capitán Rodríguez ni aun por este mismo, y si éste falleciere, tampoco podrá ser enajenada hasta que la prenombrada nieta Esther cumpla veintiún años.

Seguido el procedimiento en fase de ejecución, y debidamente anunciada la subasta de la finca citada, quedaron desiertas las dos primeras de las celebradas y se adjudicó la misma en la tercera, que tuvo lugar el 21 de enero de 1986, al propio actor y recurrente, y previa notificación a la demandada, se aprobó el remate por providencia dictada el 8 de marzo de 1986 en el precio ofertado de 3.000.000 de pesetas, entendiéndose percibida dicha cantidad a cuenta y en parte del pago de las responsabilidades reclamadas. Requerida la deudora para el otorgamiento de la correspondiente escritura, sin que lo hiciere, el Juzgado, por providencia de 14 de abril de 1986, acordó el otorgamiento de oficio de la escritura de compraventa. El día 4 de junio de 1986, ante don José Vicente Izquierdo Santonja, Notario de Madrid, la ilustrísima señora doña Lourdes Ruiz de Godejuela y López, Magistrada-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 12 de los de Madrid, en nombre y rebeldía de doña Esther Capitán Hevia, otorgó la correspondiente escritura de compraventa a favor del recurrente don Juan Ignacio Valdés de Murúa.