

su caso? LA RICA, y en el mismo sentido Roca Sastre, entienden que el requerimiento en todo caso habrá de hacerlo el Notario ante quien se sustancia el procedimiento, debiendo realizarse la notificación por acta del Notario competente para actuar en el lugar del domicilio del deudor o persona a quien deba notificarse, si bien por conducto del Notario ante el cual se siga el procedimiento. Esta laguna en la tramitación del procedimiento demuestra una vez más lo extraño que resulta su existencia y regulación. Lo que está fuera de toda duda, mucho más tras la Resolución que comentamos, es que si alguno de los titulares de inscripciones o anotaciones posteriores no puede ser notificado personalmente, el procedimiento no podrá continuar.

Termino con una alusión, aunque ello escape al tema planteado en el recurso, a la anomalía que supone la regla décima del artículo 235, que prevé que la escritura de venta que se otorgue será título bastante para la cancelación de la inscripción de hipoteca y la de **TODOS LOS ASIENTOS POSTERIORES Y NO PREFERENTES A ESTA**. Pone de relieve Roca Sastre cómo esto supone una extraordinaria facilidad cancelatoria. Esta regla décima siempre me pareció una norma más que discutible, pues choca que un precepto reglamentario pueda contradecir normas legales claras, como, por ejemplo, el artículo 83 de la Ley Hipotecaria, cuyo primer párrafo establece que las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria, y, sin embargo, al amparo de la citada regla décima podrán perfectamente cancelarse anotaciones preventivas vigentes, ordenadas por mandamiento judicial, en base a una escritura pública de venta. Además, a pesar de o decirlo así dicha regla entiendo, con Chicho Ortiz, que habrán de cancelarse igualmente todos los asientos posteriores a la nota marginal en que se hizo constar la iniciación del procedimiento, puesto que éste no se entenderá con sus titulares.

M. C. M.

NO ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN DE LA DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO A LOS ARRENDATARIOS DE VIVIENDAS EN ÉL INTEGRADAS, CUANDO DICHA COMUNIDAD CONSTITUYA UN CONJUNTO PATRIMONIAL CON EL QUE SE EJERCE UNA ACTIVIDAD EMPRESARIAL POR LOS CONDUEÑOS.

Resolución de 18 de abril de 1986 (B. O. del E. de 14 de mayo).

I. Hechos.—En escritura autorizada el día 18 de octubre de 1983 por don Ramón Alarcón Cánovas, Notario de Cieza, los hermanos don José y don Jesús Torres Piñera procedieron a extinguir la comunidad de bienes existente entre ellos, y en la que se incluían diversos inmuebles construidos por aquéllos y posteriormente arrendados.

Presentado el anterior documento en el Registro de la Propiedad de Murcia, fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Inscrito el precedente documento en cuanto a las fincas números 9, 10, 18, 20, 21 y 22 de las radicantes en este Distrito Hipotecario, en los libros, folios y bajo los números de fincas e inscripciones que se indican al margen de sus

respectivas descripciones. La inscripción de la finca número 22 se practica sólo en cuanto a la superficie de 81 metros 65 decímetros cuadrados, única inscrita, suspendiéndose en cuanto al exceso de 25 metros 96 decímetros cuadrados por falta de previa. Del derecho inventariado en el número 23 no se han pedido operaciones. Suspendida la inscripción respecto de las fincas números 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 19 de las radicantes en este Distrito Hipotecario, por el defecto subsanable de no justificarse haberse practicado la notificación a los inquilinos de las mismas exigida por el artículo 55 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación con el artículo 47, párrafo tercero, y artículo 48 de la citada Ley de Arrendamientos, tomando en su lugar anotación preventiva de suspensión por término de ciento ochenta días naturales, al amparo del artículo 55 de dicha Ley, también en los libros, folios y bajo los números de fincas y anotaciones que se indican al margen de sus respectivas descripciones.—Murcia a 23 de abril de 1984.—El Registrador.—Firma ilegible».

El Notario autorizante del documento calificado interpuso recurso gubernativo y alegó: Que resulta paradójico que precisamente en el momento en que la comunidad se disuelve y se fija la parte que corresponde a cada condueño, éste se ve privado de la cosa mediante el ejercicio de un derecho de retracto que sustituye la cosa por una cantidad de dinero, modificando la situación jurídica del condueño de un modo radical. Que la mecánica de la subrogación, característica básica del retracto, opone a este derecho obstáculos casi insalvables para su actuación. Que el derecho de retracto en las disoluciones de comunidad supone considerar a las mismas con un carácter puramente económico, cuando en la práctica desempeñan multitud de funciones. El artículo 47, párrafo tercero, de la Ley de Arrendamientos Urbanos tiene un carácter absolutamente excepcional, por lo que su interpretación ha de hacerse conciliándolo con la estructura general de la comunidad, del retracto y de la protección del inquilino. Analizando los precedentes históricos hay que entender que no es que el legislador haya querido decir que la disolución de comunidad produzca o deba producir el efecto de una venta, sino que más bien se debe interpretar que lo que se dice es «que cuando la disolución de la comunidad provoca que una persona que, al tiempo en que la vivienda se arrendó, no era dueña de ella (ni en todo ni en parte), la adquiera, se ha producido, por una vía indirecta, la misma consecuencia que si la vivienda se hubiera vendido directamente, y, en tal caso, el retracto debe proceder». Algunos elementos que se encuentran en la propia Ley revelan la misma idea: La sanción del mecanismo completo de constitución-disolución y la contemplación del fraude como elemento decisivo de la consecuencia prevista en el precepto. Del espíritu y finalidad de la norma se desprende que ésta resulta inaplicable a las comunidades que existan antes que el arrendamiento, o más exactamente, al propietario de cosa común cuya propiedad sobre la cosa sea anterior al arrendamiento. La realidad del tiempo en que ha de ser aplicada la norma es igualmente contraria a la procedencia del derecho de retracto. La dicción legal del artículo 47, tercero, de la Ley de Arrendamientos Urbanos no es impropia, sino que está precisamente pensando más en el fenómeno de división que en el de disolución, porque en aquél es donde encuentra la vía especialmente abierta el fraude al derecho de retracto, y donde

más que frecuente sería casi natural. Entre piso y edificio hay un límite, traspasado el cual no se puede conceptuar la venta de una pluralidad de pisos como venta «por pisos», ni por plantas o agrupados, sino que más allá del límite procede el retracto porque estaríamos más cerca del concepto de finca total para la Ley de Arrendamientos Urbanos. La comunidad disuelta en la escritura calificada se caracteriza por ser antigua, extensa, uniforme y activa o dinámica, con actividad habitual. En el lote adjudicado a don José Torres Piñera se aprecia, de una parte, el mantenimiento de la unidad estructural de los edificios, y de otra el reforzamiento de la estabilidad en el arrendamiento. Y, por último, en cuanto al edificio en plaza de Fuensanta, su ingreso en la comunidad es anterior a cualquier arrendamiento concertado sobre el mismo.

El Registrador de la Propiedad de Murcia emitió informe, y afirmó: Que no cree necesario rebatir los argumentos teóricos empleados en el recurso, pues de lo que se trata es de aplicar la Ley, y ésta atribuye la facultad de tanteo o retracto al inquilino en el caso de adjudicación de vivienda por causa de división y adjudicación de cosa común, excepto cuando fuere adquirida por herencia o legado o con anterioridad al 1 de enero de 1947, título y fecha que no concurren en el caso que nos ocupa. El artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos impone como requisito para inscribir en el Registro de la Propiedad los documentos de adquisición de fincas urbanas el justificar que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48, con los requisitos exigidos en los mismos. Y que la facultad calificadora del Registrador, si bien no alcanza a declarar o denegar derechos, sí abarca el control de todos los requisitos legales para producir el asiento registral.

El Presidente de la Audiencia Territorial de Albacete dictó auto en que confirmó la nota de la Registradora, en base a fundamentos análogos a los expuestos por la Registradora de la Propiedad.

El Notario recurrente se alzó contra el auto presidencial, reiterando los argumentos expuestos en el escrito inicial.

II. *Doctrina jurisprudencial.*—Vistos los artículos 400 y 406 del Código Civil, 47 y 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1956, 12 de noviembre de 1960, 20 de enero y 16 de junio de 1962, 12 de marzo de 1963, 7 de junio de 1968, 15 de junio de 1974, 4 de febrero de 1975 y 5 de enero de 1981, y las Resoluciones de este Centro de 13 y 30 de enero de 1980 y 21 de septiembre de 1983:

1. Los hermanos Jesús y José Torres Piñera, de ochenta y cinco y ochenta y dos años de edad, al otorgar la escritura calificada, acordaron liquidar el negocio de construcción que habían venido desarrollando durante más de treinta años, y que consistía en la edificación, para después arrendar, en solares, heredados unos y adquiridos otros, a título oneroso durante sus respectivos matrimonios, unos antes de 1 de enero de 1947 y otros con posterioridad a esa fecha. Cada edificio construido pertenecía a ambos hermanos en condominio ordinario, y aparecen en el Registro como una sola finca registral, a excepción de uno de ellos, sobre el que se constituyó en régimen de propiedad horizontal mediante su división en pisos y locales comerciales que se adjudicaron en *pro indiviso* a nombre

de los dos hermanos, salvo algunos que fueron enajenados a terceras personas. La mayor parte de las viviendas de todos los edificios se encuentran arrendadas.

En la escritura discutida se extingue el mencionado condominio sobre todo el conjunto patrimonial que estaba integrado por las construcciones ya indicadas y una cantidad en metálico de 4.000.000 de pesetas. En la disolución de comunidad efectuada, en el aspecto que aquí interesa, se adjudicó en pleno dominio a uno de los dos hermanos todos los pisos y locales que como fincas independientes les pertenecían en el edificio constituido en régimen de propiedad horizontal.

Inscritas las adjudicaciones a favor de cada condueño respecto de las edificaciones completas, así como de los locales comerciales, se suspende, por el contrario, la inscripción respecto de aquellas viviendas arrendadas que aparecen registralmente como fincas independientes ante la falta de notificación al inquilino que impone el artículo 47, tercero, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que en este recurso hay que decidir si es o no necesaria su práctica para que puedan tener acceso al Registro estas concretas adjudicaciones de viviendas efectuadas.

2. Cuando uno o varios bienes inmuebles pertenecen a una pluralidad de sujetos en proindivisión ordinaria, y forma parte de una actividad empresarial realizada en común por los copropietarios, surge, según declaró la Resolución de 20 de marzo de este año, una situación que trasciende de la mera copropiedad, y aunque en este conjunto patrimonial creado no puede afirmarse que ha nacido un objeto jurídico nuevo, de modo que la titularidad que recaiga sobre el mismo haga desaparecer las titularidades sobre cada uno de los bienes, es indudable que se produce una matización que forzosamente ha de influir en el tratamiento y resultado de la cuestión planteada.

3. La norma del artículo 47, tercero, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que exige la notificación al inquilino en los supuestos de adjudicación de vivienda como consecuencia de división de cosa común, tuvo su antecedente en el Decreto-ley de 8 de febrero de 1952, en donde se justificaba la introducción de esta norma como una medida para evitar el que quedaran enervados a través de esa operación los derechos de tanteo y retracto que correspondían al inquilino en caso de renta. Por ello, la norma exceptúa aquellos supuestos en que el fraude no puede tener lugar, como en el caso de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado, y de adquisiciones realizadas antes de 1 de enero de 1947. Y la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha ampliado la excepción, entre otros, a supuestos de donación (cfr. Sentencias de 20 de enero de 1962 y 4 de febrero de 1975, así como la Resolución de 13 de febrero de 1980), transmisión y constitución de renta vitalicia (Sentencia de 29 de mayo de 1957), o aportación de inmueble a Sociedad (Sentencia de 12 de junio de 1964).

4. Parte de la argumentación del Notario recurrente se centra en que en este caso concreto no pudo haber intención de defraudar por parte de los arrendatarios, ya que el espíritu y la finalidad de la norma legal la hacen inaplicable a aquellas comunidades *pro indiviso* anteriores a los arrendamientos celebrados, pues, al constituirse tales copropiedades, no han podido contemplar la desviación del derecho del inquilino. Pero, aunque se aceptara este tipo de argumentos, no hay que olvidar que su

percepción escapa a la misión del Registrador, que únicamente califica por los documentos presentados y que tiene a la vista, sin que en un recurso gubernativo pueda decidirse sobre cuestiones que son más propias y tiene su cauce dentro de un proceso judicial.

5. No hay que olvidar, por otra parte, que este artículo 47, tercero, tiene un carácter excepcional al separarse su contenido de lo que constituye la esencia de la institución del retracto, y su difícil correlación con lo ordenado en el artículo 50 de la misma Ley, y de ahí la interpretación restrictiva y finalista con que se viene aplicando por la jurisprudencia. Y, en este sentido, hay que acoger la afirmación del Notario recurrente de que lo que contempla el artículo 47, tercero, no es la simple disolución de la comunidad sin más, sino un mecanismo completo de constitución-disolución, a través del cual alguien que primitivamente no tenía ninguna relación con la vivienda se convierte en dueño único de la misma.

6. En efecto, en el presente caso se está ante una unidad patrimonial integrada por una pluralidad de elementos que, en su transmisión, se configuran como un todo, y por eso en las disoluciones de este tipo, los diversos lotes que se originan comprenden una pluralidad de bienes que rebasa la individualidad de cada uno de ellos. Lo que se pretende con el negocio divisorio, su causa, es poner fin a la interdependencia del patrimonio de los comuneros, y por eso el consentimiento y la causa recaen sobre un objeto único, sin que pueda estimarse que hay tantos negocios jurídicos como bienes en proindivisión. Contemplado así, el retracto queda excluido (véanse Sentencias de 12 de marzo de 1969 y 5 de enero de 1981).

La Dirección General ha acordado revocar el auto apelado.

III. COMENTARIO.—Como ocurre en esta materia, la Resolución de la Dirección General se desenvuelve en un terreno excesivamente resbaladizo, rozando los límites que marcan la frontera entre su competencia y la del orden jurisdiccional. De todas formas, la propia Resolución se preocupa de aclarar que un recurso gubernativo no puede decidir «sobre cuestiones que son más propias y tienen su cauce dentro de un proceso judicial», con lo que muestra su profundo respeto por las materias reservadas a la apreciación de los Tribunales de Justicia. Esto no obstante, en mi modesta opinión se puede afirmar que algunos de sus fundamentos de Derecho son más propios de una Sentencia que de una Resolución gubernativa. Dicho esto, pasemos al examen crítico de esta Resolución.

Son tres básicamente los elementos que la Resolución contempla: el elemento material o real (relativo al objeto de la disolución de condominio), el funcional (referente a la mecánica de aplicación del párrafo tercero del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos) y, por último, el elemento intencional (que versa sobre el posible *consilium fraudis* en relación a los derechos de tanteo y retracto arrendaticios); analicemos cada uno de ellos.

A) *Elemento material o real*.—Viene presidido por la idea de patrimonio; la Resolución concibe al conjunto de bienes que pertenecen a los recurrentes en *pro indiviso*, y sobre los cuales versa la extinción de comunidad, no como un conjunto heterogéneo sin cohesión entre sí, sino como

un todo unitario. De esta forma se nos dice que «en el presente caso se está ante una unidad patrimonial integrada por una pluralidad de elementos que, en su transmisión, se configuran como un todo»..., de ahí expresiones tales como «negocio de construcción», «actividad empresarial», etcétera..., que la propia Resolución utiliza en sus razonamientos.

No ofrece duda, según se desprende de sus fundamentos de Derecho que, aunque la Resolución no lo diga expresamente, en ella late la idea de patrimonio, o más exactamente de patrimonio empresarial, pues al fin y al cabo el único vínculo que puede cohesionar al conjunto de bienes sobre los que recae la disolución de comunidad, no puede ser otro que esa «actividad empresarial» o «negocio de construcción» de que se hace mérito en la propia Resolución; si bien es cierto que no se atreve a denominar «patrimonio» a tal pluralidad de bienes, al menos de forma expresa, si le da a los efectos de su transmisión el carácter de «universalidad que forma un todo unitario».

La consecuencia de todo ello es que, siendo imprescindible para la procedencia de los tanteos y retractos arrendaticios la identidad entre el objeto de la locación y el de la transmisión (con las excepciones previstas en la propia Ley), en este caso quedarían excluidos tales derechos, pues la disolución no versa sobre unos bienes concretos y determinados de los cuales algunos se encuentran en situación de arrendamiento, sino sobre un conjunto de bienes que forman un todo único, con lo que el requisito de identidad a que antes se ha hecho referencia quedaría desplazado.

Varias son las cuestiones que plantea el punto que tratamos. ¿Puede existir sobre un conjunto de bienes en proindivisión esa configuración de patrimonio sin que la misma venga determinada por disposición legal?, o dicho de otro modo, ¿cabe la posibilidad de que un patrimonio se configure por la simple y única voluntad (expresa o tácita) de los interesados?; ¿no estaremos en este caso ante tantas comunidades *pro indiviso* como bienes existan?; ¿se hace preciso una disposición legal que prevea tal situación, tenga o no aquélla su origen en la voluntad de las partes?, y en todo caso, ¿se encuentra dentro de la competencia del Registrador de la Propiedad, y, por tanto, de la Dirección General, la facultad de apreciar la existencia de tal vínculo cuando éste no deriva de una norma jurídica, sino de un mero hecho, tal como es la actividad empresarial en cuestión?, ¿no debería ser materia de prueba ante los Tribunales de Justicia y, por tanto, ser a éstos a quienes competa tal función?, etc... Estas y otras muchas preguntas con ellas relacionadas pasan constantemente por mi mente cuando releo la Resolución para escribir estas líneas; intentaré darlas solución lo mejor que sepa y que pueda.

A mi modo de ver, la apreciación de una situación patrimonial por parte del Registrador de la Propiedad es posible siempre que aquélla venga impuesta por la propia Ley (herencia yacente, patrimonio del ausente, sociedad de gananciales, etc...), al igual que cuando aquélla faculta para constituirla (sociedades, fundaciones, etc...), pues al fin y al cabo resulta del Derecho positivo, quien la crea directamente o bien faculta para crearla; pero cuando la existencia del vínculo que liga los diferentes bienes deriva de un simple hecho, al que la Ley no atribuye efecto alguno, tal como es la actividad económica o empresarial (sin que se encuentre constituida persona moral), entiendo que tal apreciación excede del ámbito de la calificación registral, la cual, según la propia legislación hipotecaria,

sólo podrá descansar en el Derecho positivo, sobre la base de lo que resulte de los libros y del título presentado, y no puede dicho funcionario comenzar a meditar sobre si cree o no que unos señores (o señoras) han vinculado los bienes que en *pro indiviso* les pertenecen a un negocio de construcción. Además, como ya he advertido, la Resolución no se atreve a emplear expresamente la palabra «patrimonio», lo cual me parece prudente, dada la discusión doctrinal y el conflicto jurisprudencial creado en torno a dicho concepto, pero ello crea aún más abstracción, puesto que si no es un patrimonio (porque desde luego empresa no es) no se sabe lo que es.

Por otro lado, si bien en la legislación fiscal vemos algún atisbo de este tipo de presunciones cuando considera como sociedades, a efectos de su liquidación por disolución, a ciertas comunidades de bienes, es lo cierto que su único alcance resulta ser fiscal y no sustantivo, y además la situación que analizamos no parece ser enfocada en el mismo sentido por la Dirección General.

B) *Elemento funcional*.—Como acertadamente expresa la Resolución, los derechos de tanteo y retracto arrendaticios por consecuencia de la operación prevista en el párrafo 3.º del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos han de ser interpretados restrictivamente, dado el carácter excepcional que reviste tal norma; en primer lugar, porque no se trata de verdaderos tanteos o retractos, ya que éstos exigen, respectivamente, la intención de enajenar o la enajenación consumada, mientras que en el caso de la disolución de comunidad no hay propiamente enajenación, al menos desde el punto de vista de la doctrina dominante, sino una simple concreción de los derechos que abstractamente pertenecían a cada condueño en la comunidad. De otro lado, por el alcance restrictivo que impera en el Decreto-ley de 8 de febrero de 1952, introductor de esta posibilidad, que va destinado única y exclusivamente a impedir una actuación fraudulenta que enerve los derechos de preferente adquisición del locatario. Por último, la Resolución añade como punto que también induce a la posición restrictiva, la difícil conciliación de este párrafo del artículo 47 con el artículo 50 de la misma Ley, el cual confiere preferencia al tanteo y retracto de comuneros frente al arrendaticio. Por ello la Dirección General acepta la tesis del Notario recurrente en cuanto al hecho de que el artículo 47, 3.º, es aplicable tan sólo a determinados supuestos, sobre la base de una mecánica de constitución-disolución de la comunidad.

En este punto la Resolución de la Dirección General me parece acertada; en él sí podrá descansar la calificación registral, pues se trata de determinar los supuestos de hecho a los que resulta aplicable el párrafo 3.º del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Pone de relieve cómo dicha norma no va referida a la disolución de cualquier comunidad, sino tan sólo a la de aquellas que por virtud del mecanismo de su constitución-disolución permitan el acceso como propietario único de la vivienda a alguien que primitivamente no tenía relación alguna con la misma. A continuación, el Centro Directivo vuelve, con base a lo dicho, por los derroteros de la idea de patrimonio implícito, cuando lo lógico hubiera sido, como el Notario recurrente, rechazar la aplicabilidad del precepto a este supuesto, no por efecto de la pretendida unidad patrimonial, sino porque al ser el arrendamiento posterior a la situación de comunidad el

condueño no es un extraño respecto a la vivienda antes de ser arrendada.

Por otro lado, esta Resolución responde perfectamente a la actual política legislativa, tendente a evitar en lo posible los abusos a que dio lugar en muchos casos la rigurosa aplicación de la Ley en cuestión; así, el Real Decreto-ley 2/1985, de 5 de abril, suprimió la prórroga forzosa para todos los arrendamientos que en el futuro se celebren.

Resalta el Centro Directivo la difícil correlación entre el párrafo 3.º del artículo 47 y el 50 de la misma Ley; para evitar al lector la molestia de utilizar los textos legales, transcribo a continuación dichas normas:

Art. 47, párrafo 3.º—«De igual facultad (tanteo y retracto) gozará el inquilino en caso de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común, exceptuados los supuestos de división o adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado, y de adquisiciones realizadas antes del 1 de enero de 1947»...

Art. 50.—«El derecho de tanteo o retracto del inquilino o arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, con excepción del retracto reconocido al condueño de la vivienda o local de negocio transmitido».

En mi modesta opinión, la contradicción entre ambas normas es más aparente que real, ya que ambas responden a un mismo sentimiento jurídico tradicional en nuestra legislación: el rechazo de las situaciones de indivisión. En principio podría parecer contradictorio el hecho de que una norma atribuya preferencia al, mal llamado en este caso, tanteo y retracto arrendaticio frente a los condueños en las disoluciones de comunidad, y otra la atribuya al condueño en las enajenaciones de cuotas indivisas; sin embargo, creo que ambas normas son perfectamente congruentes. En el caso de la disolución de condominio la extinción de la comunidad se va a producir siempre, dando lugar a una propiedad única, ya sea en manos de un condueño o en manos del arrendatario (si es que éste utiliza su derecho de preferente adquisición). Por el contrario, en los supuestos de enajenación de cuota indivisa de la vivienda, conferir preferencia al retracto arrendaticio frente al de condueños hubiera supuesto el mantenimiento de la situación de indivisión, a base de sustituir a un comunero (enajenante) por otro (inquilino); al conceder en este caso prioridad a los derechos de los comuneros, la finalidad es clara: la extinción o, en todo caso, reducción de la comunidad. En consecuencia, siempre que el condominio deba desaparecer (supuesto del párrafo 3.º del artículo 47) el legislador prefiere al arrendatario frente al condueño, mientras que prefiere a este último sobre aquél, cuando tan sólo su actuación pueda poner fin a la comunidad, o al menos produzca el efecto de reducirla.

Por lo que respecta al ámbito de aplicación del artículo 47, 3.º, cabe extraer las siguientes conclusiones: no se aplicará a las comunidades constituidas con anterioridad al año 1947 o al contrato arrendaticio (aunque resulten posteriores a dicho año); tampoco resultará aplicable a las comunidades que se hubieran constituido por títulos que excluyen por su propia naturaleza los derechos de tanteo y retracto, tal como son herencia, legado, donación, renta vitalicia (que por lo general suele ser *intuitu personae*), etc..., por cuanto el mecanismo de constitución-disolu-

ción previsto según esta Resolución en el precepto, obliga a excluir el derecho de preferente adquisición cuando el título constitutivo de la comunidad no sea atributivo de tales facultades.

C) *Elemento intencional*.—Versa sobre la imposibilidad de fraude a los derechos arrendaticios en este caso concreto, ya que el contrato de arrendamiento es posterior a la constitución de la comunidad y además no existe propiamente división de cosa común, sino tan sólo disolución del condominio, siendo así que es en aquélla donde suele darse la actuación fraudulenta.

Este planteamiento del Notario recurrente es acertadamente rechazado por la Dirección General, pues el Registrador no puede apreciar el ánimo de fraude, sino tan sólo si el acto documentado se ajusta o no a Derecho... No obstante, lo dicho anteriormente sobre el elemento funcional (mecanismo de constitución/disolución) da que pensar, ya que si lo que se pretende con él es evitar «que alguien que primitivamente no tenía ninguna relación con la vivienda» se convierta en dueño único de la misma, habrá que valorar esa «primitiva relación», lo que obliga al Registrador a examinar extremos de dudosa competencia suya. No habrá lugar a problema alguno si se acredita mediante documento de fecha fehaciente la constitución anterior de la comunidad respecto al arriendo, pero si aquélla fuera posterior, se plantearía la cuestión de si es lo mismo que la comunidad se hubiera constituido un año antes de su disolución que treinta años antes, por ejemplo; no se puede decir que en este último caso el condueño no tenga «una primitiva relación» con la vivienda (treinta años). Ahora bien, entiendo que esa primitiva relación a efectos de calificación (no jurisdiccionales), sólo podrá ser valorada cuando el título de constitución tenga fecha fehaciente anterior al arrendamiento, es decir, cuando esa situación resulte objetivamente valorable.

A. P. de la C.

ES INSCRIBIBLE UNA ESCRITURA OTORGADA, POR RAZONES DE URGENCIA, SÓLO POR LA PARTE COMPRADORA, CON RATIFICACIÓN DE LOS VENDEDORES EN COMPARECENCIA AL DÍA SIGUIENTE, AUNQUE NO SEA DEL TODO CORRECTA DESDE EL PUNTO DE VISTA FORMAL.

Resolución de 18 de marzo de 1986 (B. O. del E. de 23 de abril).

I. *Hechos*.—Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duarte el día 9 de diciembre de 1982, don José Luis Galindo Delgado y su esposa, doña Pilar Alguacil Díez, compraron una vivienda; el representante de la Compañía vendedora —«Centro de Marketing Inmobiliario, Sociedad Anónima»—, don José María Barrau Compte, no compareció en el momento de la autorización del documento, «procediendo a otorgarse la presente por don José Luis Galindo Delgado y doña Pilar Alguacil Díez, previa advertencia que les hago de la necesidad imprescindible de la aceptación por parte de aquélla, insistiendo en su otorgamiento. Doy fe. Están las firmas de los comparecientes».