

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: AUNQUE EN NUESTRO SISTEMA NO APAREZCA CLARAMENTE DESENVUELTO, SANCIONADO EN LOS ARTÍCULOS 17, 24 Y 25 DE LA LEY HIPOTECARIA, ES LÓGICAMENTE EXIGIBLE QUE LOS DOCUMENTOS SE DESPACHEN POR CONSECUENCIA DEL MISMO, SEGÚN EL ORDEN CRONOLÓGICO DE SU PRESENTACIÓN EN EL DIARIO, SI BIEN LOS REGISTRADORES, AL CALIFICAR, DEBEN TENER EN CUENTA TODOS LOS TÍTULOS PRESENTADOS Y LOS ASIENTOS EN VIGOR.

Resolución de 2 de marzo de 1962 («B. O.» de 27 de igual mes y año).

En el Juzgado de Primera Instancia número uno de Málaga se tramitó un juicio ejecutivo promovido por don F. J. C. contra don C. C. G., en reclamación de 40.366,55 pesetas de principal y 20.000 pesetas de intereses y costas, en el que se acordó el embargo de la participación indivisa que corresponda al deudor en la casa número 27 de la calle Cruz Verde, de Vélez-Málaga, que aparece inscrita a nombre de don A. C. A., padre del deudor, fallecido en Málaga el 2 de abril de 1951. Con fecha de 19 de julio de 1960 se dictó providencia por el Juzgado de Málaga, comprensiva, entre otros particulares, del siguiente: «... y anótese en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga el embargo en cuanto al Derecho

hereditario que al deudor don C. C. G. corresponda en la herencia de su difunto padre don A. C. A., y en lo referente a la casa número 27 de la calle Cruz Verde, de Vélez-Málaga, a cuyo fin se librará el oportuno exhorto, con los insertos necesarios y acompañados también de la certificación de defunción presentada que será desglosada de los autos, al señor Juez de Primera Instancia de Vélez-Málaga con objeto de que éste libre el correspondiente mandamiento, por duplicado, al señor Registrador de la Propiedad de su partido.»

Librado y aceptado este exhorto se dirigió, con fecha 23 de julio de 1960, por el Juzgado de Primera Instancia de Vélez-Málaga, el mandamiento acordado al Registrador, quien lo devolvió con nota del tenor literal siguiente: «Devuelto el precedente mandamiento en el día de hoy a este Registro del que fué retirado el 23 de julio último para su presentación en la Oficina Liquidadora del Impuesto de Derechos reales, se deniega la anotación de embargo que en el mismo se ordena por aparecer inscrita la finca embargada al folio 230 del libro 322 de Vélez, finca número 17.556, inscripción quinta, a nombre de don J. R. D., persona distinta del deudor, en virtud de escritura otorgada en Málaga, en 15 de julio del corriente año, fecha anterior a la del documento que se califica y presentada en este Registro, el mismo día de su otorgamiento con anterioridad, por tanto, a la presentación del mandamiento que se deniega. En otro caso, la anotación de embargo del derecho hereditario del deudor tampoco hubiera podido practicarse por no acompañarse al mandamiento, salvo el certificado de defunción de don A. C. A., los demás documentos exigidos por el párrafo 2.º de la regla 1.ª del artículo 166 del Reglamento Hipotecario.—Vélez-Málaga, a 21 de septiembre de 1960.»

Interpuesto recurso por el señor J. C., la Dirección, previo informe del Juez de Primera Instancia de Vélez-Málaga, que hizo suyos los razonamientos del Registrador, ratifica el excelente auto del Presidente de la Audiencia—expresivo de que la posibilidad de que la escritura de venta haya sido otorgada en fraude de acreedores o servido para consumir un delito de venta como libre, de una cosa gravada, no puede desviar la aplicación de los principios hipotecarios, sin perjuicio de acudir a los Tribu-

nales—; la Dirección, repetimos, ratifica el auto presidencial en méritos de la doctrina siguiente:

Que este expediente plantea la cuestión de si es anotable un mandamiento de embargo del derecho hereditario sobre una finca, que fué presentado en el Registro hallándose en vigor el asiento de presentación de la escritura por la que el heredero enajenaba a un tercero el mismo inmueble, y cuyos defectos, por haber sido subsanados dentro del plazo, permitieron la inscripción.

Que el principio de prioridad, sancionado en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, confiere preferencia al título primeramente ingresado en el Registro sobre los posteriores, y aunque no aparezca plenamente desenvuelto exige, lógicamente, como declaró la Resolución de este Centro de 7 de febrero de 1959, puesta de relieve con acierto por el Auto presidencial, que los documentos se despachen por el orden cronológico de su presentación en el Diario, aunque los Registradores, al calificar, deban tener en cuenta todos los documentos presentados y los asientos en vigor.

Que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, al regular el principio del tracto sucesivo, impide escribir o anotar los títulos que se opongan o sean incompatibles con los del titular registral, y como la escritura de venta del inmueble se inscribió por haber sido subsanado durante la vigencia del asiento de presentación, el obstáculo que implicaba no hallarse inscrita la participación, hay que estimar conforme al artículo 24 de la misma Ley como fecha de la inscripción la de 15 de julio de 1960, en que el título tuvo acceso al Registro y, por tanto, no puede cumplimentarse el mandamiento presentado ocho días después, en el que se acuerda la anotación de embargo del derecho hereditario.

Que no es el expediente gubernativo el medio más idóneo para decidir acerca de la nulidad del asiento practicado, que conforme al artículo 1.º de la Ley se halla bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirá todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, sin perjuicio del derecho del interesado, reconocido por el artículo 66, para contender en la jurisdicción competente, sobre la validez o nulidad del título que provocó la inscripción, atendidas las circunstancias del caso, por lo que no se ha de entrar en el examen de la segunda parte de la nota, innecesario, puesto

que en el Registro no consta como titular actualmente el que figura en el mandamiento calificado.

* * *

Como gran ponderación—entre tanta literatura en su torno producida—, dice Roca, si hay algo que tenga importancia en el artículo 17, es su párrafo 2.º, pues señala efectos específicos al asiento de presentación que sólo una interpretación generosa del artículo 606 del Código Civil pudiera proporcionar.

De ahí que, como dijera anteriormente, los efectos obstativos de tal asiento son temporales y *condicionales*. Lo primero porque sólo pueden durar sesenta días, a no ser que se suspenda el curso de este plazo, porque se recurra por la vía judicial o por la gubernativa, o se produzca consulta del Registrador. Lo segundo depende de si el título traslativo presentado se inscribe o no; si se inscribe (o anota), los efectos obstativos se producen *ipso facto*; si por no inscribirse (o anotarse) caduca el asiento de presentación, desaparece el obstáculo y puede inscribirse el título posteriormente presentado (contradictorio, claro).

Esta recta, ineluctable doctrina, se aplica ahora rigurosamente por la Dirección. Y es por ella por la que en su día—al ser claramente desviada—no estuvimos acordes con la pronunciada en 14 de diciembre de 1953, que con el fin—se dijo—«de evitar litigios y conseguir la necesaria armonía entre los asientos» y a base de una «analogía» que por parte alguna vislumbramos, se llevó el problema al ámbito del artículo 306 del Reglamento Hipotecario (véase Resolución y nota en págs. 544 a 547, año 1954, de esta REVISTA).

Se invocan en la presente las Resoluciones de 22 de octubre de 1952 y 7 de febrero de 1959, a las que y notas respectivas, páginas 371 y siguientes y 511 y siguientes, años 1953 y 1959 de esta REVISTA, nos remitimos; y como la finalidad de estas observaciones es puntualizar las cuestiones que nuestro Ilustrado Centro va sucesivamente esclareciendo o abordando, nos abstenemos de señalar tantas y tantas (sobre éste que no creemos tan mal estudiado «principio de prioridad») que los autores, con mejor o peor fortuna, han ido reflejando y que sin duda un día aflorarán.

PARTICIÓN: LA PRACTICADA POR EL CONTADOR-PARTIDOR—NO REALIZANDO POR SÍ EXCLUSIVAMENTE OPERACIÓN ALGUNA—Y LOS HEREDEROS EN UNIÓN DE AQUÉL, O SEA, FORMALIZANDO ÉL MISMO Y DICHOS HEREDEROS DE CONSUNO EL INVENTARIO, AVALÚO, LIQUIDACIÓN Y ADJUDICACIONES CORRESPONDIENTES, NO PUEDE REPUTARSE ACTO COMPRENDIDO EN EL ARTÍCULO 1.057 DEL CÓDIGO CIVIL, SINO ESTIMARSE COMO UNO DE LOS PREVISTOS EN EL 1.058 DEL MISMO, SUJETO, POR TANTO, A LOS PRINCIPIOS GENERALES DEL RÉGIMEN CONTRACTUAL, SEGÚN LOS CUALES, Y CONFORME AL ARTÍCULO 1.060 DEL REPETIDO CÓDIGO, PUEDEN EL HEREDERO O HEREDEROS MENORES DE EDAD COMPARECER DEBIDAMENTE REPRESENTADOS POR SU PADRE O MADRE, SIN QUE SEA NECESARIA LA APROBACIÓN JUDICIAL.

LA ADJUDICACIÓN DEL ÚNICO INMUEBLE DE LA HERENCIA—UNA CASA QUE NO PERMITE LA DIVISIÓN, NI AUN CON LA NUEVA REDACCIÓN DADA AL ARTÍCULO 401 DEL CÓDIGO CIVIL POR LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL—A UNO DE LOS HEREDEROS, CON LA OBLIGACIÓN DE ABONAR A LOS DEMÁS EN METÁLICO SUS RESPECTIVOS HABERES, NO ENVUELVE UNA TRANSMISIÓN DE DOMINIO DE UNOS COHEREDEROS A OTROS, SINO DEL CAUSANTE AL ADJUDICATARIO, CON LA EFICACIA DECLARATIVA PECULIAR DE TODA PARTICIÓN Y CON POSIBILIDAD DE SER RESCINDIDA Y DEMÁS EFECTOS CIVILES E HIPOTECARIOS DIFERENTES A LOS DE UNA ENAJENACIÓN, POR LO QUE SE REITERA QUE LA PARTICIÓN, EN ESTE SUPUESTO ESPECIAL DEL ARTÍCULO 1.062 DEL CÓDIGO SUSTANCIAL, NO CONSTITUYE, CUANDO EXISTEN MENORES INTERESADOS, UN ACTO DISPOSITIVO QUE REQUIERA LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 164 DEL MISMO.

Resolución de 6 de abril de 1962. («B. O.» de 27 de igual mes y año.)

Don E. A. otorgó testamento en 19 de diciembre de 1959, en el que instituyó únicos universales herederos a sus 11 hijos, sin perjuicio de la cuota usufructuaria que correspondiere a su esposa, y nombró Albacea, Contador-Partidor a don F. G. Al fallecimiento del testador el Notario recurrente autorizó la escritura de partición de herencia en la que comparecieron el Albacea Contador-Partidor designado, los herederos instituidos y doña N. C., viuda y representante legal de sus hijos menores, R., J., A. y P., quienes como úni-

cos interesados en la sucesión practicaron la liquidación y adjudicación de la herencia, y acordaron que doña N. renunciaba su participación en la herencia y los derechos que pudieran corresponderle en la disuelta sociedad de gananciales. Liquidada la herencia, resultó una deuda de 50.000 pesetas a favor de don J. R., asegurada con el único inmueble inventariado, valorado en 12.000 pesetas, y deducida esta deuda resultaba para cada hijo un haber hereditario de 1.204 pesetas. Al heredero don F. se le adjudicó en pleno dominio el referido inmueble, con la obligación de abonar a los coherederos en metálico sus respectivos haberes y, por último, se le adjudicó el metálico inventariado, que ascendía a 50.000 pesetas, en comisión para pago de la deuda del causante a favor de don J. R.

Presentada la escritura particional en el Registro de la Propiedad, se puso en ella la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del presente documento, por los defectos subsanables siguientes: I) No haberse dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 1.057 del Código Civil. II) Y porque, adjudicado a uno solo de los herederos, el único bien inmueble inventariado, no se ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 164 del Código Civil. Sin que se extienda anotación preventiva, por no haberse solicitado. Lucena, a 30 de diciembre de 1960.

Interpuesto recurso por don Joaquín Cortés García, Notario autorizante de la escritura, la Dirección confirma el auto del Presidente de la Audiencia, expresivo de que aquella se halla extendida conforme a las leyes y formalidades legales, es decir, revocando la nota del Registrador, mediante la doctrina siguiente:

Que las cuestiones que plantea este expediente exige resolver si el haber omitido la citación dispuesta por el artículo 1.057 del Código Civil al inventariar los bienes hereditarios habiendo algún acreedor o coheredero menor de edad, constituye un defecto que impida la inscripción de la escritura calificada y si la adjudicación del único inmueble inventariado, a un heredero, con la obligación de pagar a los demás su parte en metálico, implica un acto de enajenación cuya naturaleza excede de los límites de los puramente particionales y en consecuencia requiere la correspondiente autorización judicial.

Que entre las operaciones particionales hay que distinguir las formalizadas por el Comisario con arreglo al artículo 1.057 del Código Civil, de naturaleza unilateral y las que se realizan conforme a los artículos 1.058 y 1.060 por todos los herederos que tienen naturaleza contractual, puesto que en las primeras las facultades conferidas al Comisario por voluntad del testador, le autorizan como Juez imparcial para realizar todas las operaciones que tiendan a la liquidación de la herencia, división y adjudicación de los bienes, y, por tanto, la partición que realice con sujeción a las prescripciones legales producirá todos sus efectos, y a ella se deberán acomodar los herederos, en tanto no perjudique los derechos legítimos.

Que cuando en tales participaciones intervengan además los herederos, las manifestaciones y acuerdos que éstos adopten, introducen, como declaró la Resolución de este Centro de 16 de julio de 1943, la confusión en el cuaderno particional y dan lugar a una mezcla de operaciones divisorias de tipo contractual, con las declaraciones distributivas del representante del testador, que si en algunos casos no pueden desvirtuar la naturaleza privilegiada y unilateral del acto, en la mayoría operan una auténtica transformación, convirtiéndolo en un verdadero contrato particional.

Que en la escritura calificada se advierte que el Contador-Partidor nombrado no realiza por sí mismo ninguna operación testamentaria, sino que son los mismos herederos, en unión del Contador-Partidor, quienes formalizan el inventario, avalúo, liquidación y adjudicaciones correspondientes, y por ello no puede reputarse el acto comprendido en el artículo 1.057 del Código Civil, sino debe estimarse como uno de los previstos en el artículo 1.058, sujeto, por tanto, a los principios generales del régimen contractual, según los cuales, conforme al artículo 1.060, podrá el heredero menor de edad comparecer, debidamente representado por su madre, sin que por ello sea necesaria la aprobación judicial. En cuanto a la segunda parte de la nota, que la adjudicación formalizada en la escritura, de conformidad con el artículo 1.062 del Código Civil, no sólo parece la más oportuna, sino que incluso es necesaria, puesto que sólo existe en la herencia una finca inventariada, que no permite la división, ni aún siquiera con arreglo a la nueva redacción dada al artículo 401 por la Ley de Pro-

piedad Horizontal, de 21 de julio de 1960, circunstancias que no deben obligar a mantener una comunidad contraria al espíritu del Código y a la naturaleza del acto parcional.

Que tal adjudicación no envuelve una transmisión de dominio de unos coherederos a otros, sino del causante al adjudicatario, con la eficacia declarativa peculiar de toda partición, y, con posibilidad de ser rescindida y con los demás efectos civiles e hipotecarios diferentes a los de una enajenación, por lo cual este Centro reiteradamente ha declarado que la partición, en el supuesto especial del artículo 1.062, no constituye, cuando existan menores interesados, un acto dispositivo que requiera la aplicación del artículo 164 del Código Civil.

* * *

Si todos los herederos interesados en la partición de D. E. A fuesen mayores de edad nada tendríamos que oponer a la solución dada a la misma: la adquisición del único inmueble de la herencia a uno de los herederos con la obligación de abonar a los demás en metálico sus respectivos haberes.

Pero ocurre que hay menores—cuatro menores—interesados en ella, y esto, aunque quizá ortodoxamente tenga toda la razón nuestra Dirección, para nosotros complica extraordinariamente la cuestión.

Contra la opinión de GONZÁLEZ PALOMINO, y como hemos hecho constar recientemente (esta REVISTA, pág. 220, año 1962), entendemos que cuando un testador nombra Contador para que distribuya su herencia, él y solamente él, en tanto no renuncia, se incapacite o pase el plazo legal, ostenta dicha facultad que—concedemos—si todos los herederos son mayores de edad podrá con los mismos compartir, pero que habiendo menores puede muy bien suceder que al ser representados estos últimos se desvie la voluntad del causante, abriendo cauces por donde discurra el acto complementario: *partición*; distintos a lo querido en el sustancial: *testamento*.

Tal en el caso presente: ¿Por qué se hubiera admitido que el Comisario por sí, exclusivamente, hubiese efectuado la adjudicación del único inmueble a un heredero, con la compensación metálica a los restantes, con incumplimiento de la regla de igualdad del artículo 1.061 del Código Civil? Como dijimos—pág. 219 en el mismo

trabajo—, siguiendo a SÁENZ DE SANTAMARÍA, cuando el Contador-Partidor no cumple lo dispuesto en el citado artículo, verifica un acto de enajenación que requiere el consentimiento de todos los herederos. Se nos dirá que ese *consentimiento* para los menores cumple prestarlo en el caso actual a la madre; pero entonces entraría en juego, como pedía el Registrador, el artículo 164 de dicho Código.

Para soslayar esto se discurre—según se apunta—que no sea el Contador el que haga por sí solo este acto de adjudicación, sino que el mismo con los herederos mayores y la representación de los menores, «adopten manifestaciones y acuerdos que desvirtuando la naturaleza privilegiada y unilateral del acto» (que es lo querido por el testador) lo transformen, convirtiéndole en verdadero contrato particional (son palabras del tercer Considerando). Diríamos más: en una auténtica y verdadera enajenación de bienes de menores.

Quiere paliarse lo realizado con lo que dice el artículo 1.062-1.º. Bien. Pero se olvida concatenarlo, con toda la energía que la gravedad del caso encierra, con lo que dispone el párrafo 2.º del mismo artículo, que más que complemento es una garantía.

Y preguntamos, ¿va a ser la madre, que consintió la adjudicación a uno sólo de los herederos, la que pida la venta en pública subasta?

Hay más. Aunque se haya admitido por la generalidad de la doctrina que para realizar la partición basta la capacidad de contratar, no la especial para disponer, algún autor, y nada menos que SÁNCHEZ ROMÁN, entiende que por tratarse de acto de naturaleza traslativa se exige capacidad de disposición, pues «si es verdad—escribe—que el artículo 1.058 sólo menciona la libre administración, pocas líneas antes, en el 1.052, refiriéndose al derecho de los herederos de pedir en cualquier tiempo la partición, les exige para ello que tengan la libre administración y disposición de sus bienes y sería ilógico y extraño que se exigiera mayor capacidad para pedir que para convenir o hacer la partición. La regla de capacidad es la misma en uno y otro artículo».

Aplicando lo expuesto por analogía al párrafo 2.º del artículo 1.062, creemos, por lo delicado del supuesto: «la facultad de pedir la venta en pública subasta», que dicho párrafo, de absoluta

concatenación con el primero, presupone revestidos de capacidad dispositiva total a los que se las otorga y para los que no la tengan que sus representantes legales estén debidamente autorizados—artículo 164—, puesto que dicha venta está tan potencializada que equivale a su efectividad.

Ciertamente que no se le pasa inadvertida la posibilidad de lo expuesto a nuestro Ilustrado Organismo, pues en su último Considerando cuida bien de expresar que tal adjudicación es de eficacia *declarativa*... ¿Pero también será *declarativa* la ulterior venta del 2.º párrafo del artículo 1.062, tan conectada, insistimos, con la adjudicación que permite el primero, que puede afirmarse forman un todo?

La posibilidad de la rescisión (cuatro años a *contar* de la fecha de la partición, artículo 1.076) poco o nada viene a garantizar a los menores. Su garantía está—así al menos lo vemos—en que si no les conviene la adjudicación realizada se proceda a vender públicamente el inmueble, o sea, con todas las solemnidades que el caso requiere.

Nuestro Ilustrado Centro, tan cauto, por ejemplo, para permitir disposiciones en que haya herederos indeterminados, *concepturus*, etc., acaso es y haya sido demasiado generoso cuando se trata de bienes de menores. Tanto que su doctrina cristalizada en las repudiaciones de herencias de los mismos ha tomado estado legal en el artículo 178-2.º del vigente Reglamento Hipotecario. Doctrina contra la que irrumpe modernamente LACRUZ BERDEJO, según puede verse en la página 201, año 1962, de esta REVISTA.

Por ello insistimos en lo apuntado «supra» de que habiendo menores interesados en una herencia para la que exista nombrado Contador-Partidor, éste y nada más que éste es el que debiera practicar la partición, para evitar desviaciones pese la «legalidad» conque luego aparezca rodeada o disfrazada, de lo querido por el testador.

Reconocemos el punto flaco, debilísimo de nuestra argumentación: basta que el Contador renuncie, se incapacite o deje pasar el plazo para que toda ella se venga abajo.

Pero para protección de los menores, ¿no sería razonable que a la partición que entonces se practicase se le exigiesen aquellas garantías que a la realizada por el Contador, que en este caso

supondría considerar la adjudicación llevada a cabo como acto de enajenación? Al menos, así, para nosotros, aunque habrá quien discrepe...

Una analogía, aunque remota, confesamos, la tenemos en el número 17 del artículo 31 del Reglamento del Impuesto de Derechos reales, al exigir el superior tipo fiscal en caso de renunciaciones de herencias.

Si bien como apunta GONZÁLEZ PALOMINO, varias veces la «voluntad real» de los testadores no sea la de atribuir las facultades de partir y demás a los Contadores, también *sobre todo habiendo menores*, puede suceder lo contrario. Hasta lo lógico es que así ocurra.

Sin duda, todo lo apuntado no es sino romper una lanza más —junto con el Registrador que ha originado el recurso— en pro de exigir garantías para los bienes de menores, cuyas defensas, como antes apuntábamos, vemos debilitadas de día en día, hasta el punto que no nos extrañará que uno cualquiera, y con el argumento o razón de que nadie mejor que sus padres pueden velar por sus intereses, se propusiese la reforma de los artículos 164 y 165 del Código Civil.

CASAS BARATAS.—AUNQUE DEROGADO EL DECRETO-LEY DE 10 DE OCTUBRE DE 1924, QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE LAS MISMAS, POR LA LEY DE 19 DE ABRIL DE 1939 Y SU REGLAMENTO DE 8 DE SEPTIEMBRE DE IGUAL AÑO, ELLO ES, SEGÚN ESTAS DISPOSICIONES DECLARAN, SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES NACIDOS BAJO EL RÉGIMEN DE LA LEGISLACIÓN ANTERIOR, LA CUAL PROHIBE LA ENAJENACIÓN DE LAS CASAS BARATAS DURANTE UN PLAZO DE CINCUENTA AÑOS, A CONTAR DESDE SU TERMINACIÓN, SALVO CUANDO SE HAYA OBTENIDO POR EL BENEFICIARIO LA DESVINCULACIÓN FUNDADA EN NECESIDAD O CONVENIENCIA NOTORIA, CONCEDIÉNDOSE EN ESTE CASO UN DERECHO DE RETRACTO A LA SOCIEDAD SI EL PROPIETARIO QUE HUBIESE OBTENIDO LA CONCESIÓN DE DESVINCULACIÓN TRANSMITIESE EL INMUEBLE A PERSONA EXTRAÑA.

Resolución de 11 de abril de 1962. («B. O.» de 8 de mayo.)

En 9 de mayo de 1961 doña C. M. vendió a doña D. V. la casa en Burgos señalada con el núm. 71 de la calle de Fernán González, ad-

quirida por la vendedora como beneficiaria de la Cooperativa de Casas Baratas «El Progreso».

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad fué calificada por la siguiente nota: «No admitida la inscripción del precedente documento porque la enajenación en el mismo comprendida es contraria a lo establecido en el párrafo 2.º del artículo 10 del Decreto-ley de 10 de octubre de 1924, que regula el régimen de las Casas Baratas; y estimando insubsanable el defecto; no se ha tomado anotación preventiva, que tampoco se ha solicitado.—Burgos, 26 de agosto de 1961.»

Interpuesto recurso por don José María Ilundain, Notario autorizante de la escritura, la Dirección confirma el Auto del Presidente de la Audiencia, que ratificó en todo la nota del Registrador, mediante la ajustada doctrina siguiente:

Que el presente expediente plantea la cuestión de si podría inscribirse una escritura de compraventa por la que la vendedora transmite una casa de las denominadas baratas, construídas al amparo del Decreto-Ley de 10 de octubre de 1924, que establece el régimen de las mismas, sin haber sido previamente descalificada.

Que aunque el citado Decreto se encuentre derogado por los artículos 22 de la Ley de 19 de abril de 1939 y 110 del Reglamento de 8 de septiembre del mismo año, ello deberá entenderse según expresamente declaren estas mismas disposiciones, sin perjuicio de los derechos y obligaciones nacidos bajo el régimen de la legislación anterior, cuya aplicación aparece reconocida en el Decreto de 31 de marzo de 1944, que establece una serie de normas relativas a la desvinculación de dichas Casas Baratas.

Que el artículo 10, párrafo 2.º, del Decreto-Ley de 10 de octubre de 1924 prohíbe la enajenación de las Casas Baratas durante un plazo de cincuenta años, a contar desde su terminación, y para hacer efectiva esta limitación establece la inscripción en el Registro de la Propiedad de la Orden de calificación y solamente permite las transmisiones a título de herencia o donación en favor del heredero a quien corresponda el derecho de sucesión, de acuerdo con las reglas y condiciones establecidos o cuando se haya obtenido por el beneficiario la desvinculación fundada en necesidad o conveniencia notoria.

Que el artículo 12 de dicha disposición no establece una excepción a la prohibición de transmitir contenida en el artículo 10, sino simplemente concede a las Sociedades Cooperativas dedicadas a la construcción de Casas Baratas un derecho de retracto si el propietario que hubiere obtenido la concesión de la desvinculación transmitiese el inmueble a persona extraña a la Sociedad, por todo lo cual, y mientras no se obtenga dicha desvinculación, el titular registral carece de facultades para vender, y, en consecuencia, no puede ser inscrita la escritura calificada.

* * *

Como dijo el Registrador en su Informe, recogido por nuestro Ilustre Centro Rector, y éste es el mejor elogio que de aquél puede hacerse, los supuestos de viviendas protegidas o limitadas son distintos de los de las Casas Baratas, pues si aquéllos tienden a aumentar el número de propietarios y dar facilidades para la venta, con exención incluso a veces del pago del Impuesto de Derechos reales, en las Casas Baratas se adjudican únicamente a los beneficiarios, para lo que se requiere reunir determinadas condiciones, teniendo, por tanto, la propiedad un carácter personal, rodeada de restricciones para el cooperativista, que no podrá a su antojo desvirtuar. Y tan fuerte es la vinculación que le constriñe que aun obtenida la concesión de venta todavía ésta queda afectada a un retracto si el adquirente fuera persona extraña a los socios (artículo 12 del Decreto-Ley de 10 de octubre de 1924).

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO,

Registrador de la Propiedad.