

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3013** *REAL DECRETO 124/1989, de 27 de enero, por el que se concede a don Edmundo Graciano Díaz Alamo autorización para utilizar como primer apellido el de Díaz-Llanos.*

Visto el expediente incoado a instancia de don Edmundo Graciano Díaz Alamo, solicitando autorización para utilizar como primer apellido el de Díaz-Llanos, lo dispuesto en los artículos 57 y 58 de la Ley del Registro Civil, y cumplidos los trámites y requisitos establecidos, a propuesta del Ministro de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 27 de enero de 1989,

#### DISPONGO:

Artículo 1.º Se autoriza a don Edmundo Graciano Díaz Alamo para utilizar como primer apellido el de Díaz-Llanos.

Art. 2.º La expresada autorización no producirá efectos legales hasta que se practique en el asiento de nacimiento la oportuna inscripción marginal y caducará si se dejan transcurrir ciento ochenta días desde la notificación sin cumplimentar esa condición.

Dado en Madrid a 27 de enero de 1989.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
ENRIQUE MUGICA HERZOG

**3014** *RESOLUCION de 17 de enero de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas don Joaquín Sapena Davo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Las Palmas a inscribir una escritura de extinción de condominio y adjudicación en pago, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas don Joaquín Sapena Davo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Las Palmas a inscribir una escritura de extinción de condominio y adjudicación en pago, en virtud de apelación del recurrente.

#### HECHOS

##### I

El día 18 de noviembre de 1986, don José Manuel y don Antonio Monzón Surroca y la esposa de éste 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 proindiviso, 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 mitad 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.º La necesaria interpretación restrictiva de los derechos de adquisición preferente 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 arrendatario. 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 lo 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 exista un contrato de sociedad. Sería una generalización excesiva la de suponer en la mera proindivisión características propias de otras 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 al 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 el presente recurso no 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 del 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 junio 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 consiguiente 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 arrendatario, cuestión que dista de ser sencilla por cuanto la normativa al respecto (artículos 47 y 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos) 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 se desprende que el retracto arrendatario sólo puede ejercerse cuando se extingue la comunidad, y el artículo 50 establece que el retracto arrendatario sólo puede ejercerse cuando se disuelve la comunidad.

mientos 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 recaente 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 (artículo 400 del Código Civil); si transmitiéndose a un extraño una cuota indivisa de la vivienda común arrendada, el otro copropietario puede traerla 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 (artículo 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos), bien de la totalidad de la vivienda enajenada a varios (artículo 47-1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

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 (artículo 3 del Código Civil), 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 dada vivienda o local y las posteriores adjudicaciones no se contempla 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 (artículo 4-2.º del Código Civil), habrá de concluirse en la diversidad de los supuestos contemplados en uno y otro precepto, 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 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.

**3015** *RESOLUCION de 19 de enero de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Miguel Angel Carbonell Cuxart, en representación de la Corporación Metropolitana de Barcelona, contra la negativa del titular del Registro de la Propiedad número 1 de Badalona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Miguel Angel Carbonell Cuxart, en representación de la Corporación Metropolitana de Barcelona, contra la negativa del titular del Registro de la Propiedad número 1 de Badalona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

#### HECHOS

##### I

El día 14 de mayo de 1987, ante el Notario de Barcelona don Modesto Recasens Gassió, la «Sociedad Anónima Cros», otorgó escri-

tura de compraventa a favor de la Corporación Metropolitana de Barcelona de una finca cuyo precio se tasaba en 650.000.000 de pesetas, entregándose en el acto 250.000.000 de pesetas, y fijándose determinados tipos de intereses para las cantidades aplazadas.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad fue calificada con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción del precedente documento, por cuanto no consta la autorización previa del Conseller de Governació.—Badalona, 25 de junio de 1987.—El Registrador.—Firma ilegible.»

##### III

La Corporación Metropolitana de Barcelona, por medio de Procurador, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que, con la compra, la referida finca se iba a incorporar al propio patrimonio del suelo de la Corporación en los términos del artículo 25 del Decreto 3276/1974, de 28 de noviembre, con destino a la realización de las funciones propias de dicha Corporación; que con esta finca se procuraba el normal desenvolvimiento de actividades preexistentes, y no la implantación de nuevos servicios, que la Ley 7/1987, de 4 de abril (publicada el día 8 de abril de 1987), en su disposición transitoria segunda configura a la Corporación Metropolitana de Barcelona como Administración titular de los servicios o actividades propias de la Entidad hasta tanto que se lleve a término la efectiva transferencia a otros Entes; que, aunque el artículo 19 del Decreto 135/1987, de 24 de abril, establece que el régimen de administración transitoria excluye la realización de actos de disposición o gravamen del patrimonio de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona, en la escritura presentada a despacho no se trata de disponer o gravar, sino, al contrario, se trata de un acto adquisitivo; que en contemplación a todo lo anterior, el requisito de la aprobación del Conseller de Governació era innecesario; y, finalmente, que, aunque la escritura se otorgó el 14 de mayo de 1987, ello no era más que la ejecución de un acuerdo de la Entidad suscrito el día 9 de abril de 1987, fecha en la que la Ley, de cuya aplicación deduce el Registrador la necesidad de aprobación del Conseller, aún no estaba en vigor, puesto que, si una Ley que dispusiese su entrada en vigor el mismo día de su publicación, no podría, por razones de seguridad jurídica, tener eficacia sino a partir del día siguiente, es evidente que si otra Ley establece que entrará en vigor al día siguiente de su publicación, como no puede querer decirse lo mismo que en el caso anterior, ha de postergarse otro día más, porque, en ambos casos el «die a quo» no se computa; y esto es lo ocurrido en la Ley de 4 de abril que, publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad» el día 8 del mismo mes, e indicando la disposición final tercera que entrará en vigor al día siguiente, no se aplicaría sino a partir del día 10 de abril de 1987.

##### IV

El Registrador de la Propiedad informó que como la disposición adicional primera de la Ley 7/1987, de 4 de abril, estableció la extinción de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona, creada por Decreto de 24 de noviembre de 1974, dicha Entidad carece de personalidad jurídica para interponer este recurso gubernativo, existiendo únicamente una organización fáctica, integrada como un mero órgano provisional, dentro de la Generalidad de Cataluña, con la finalidad de conservación y mantenimiento de los servicios que prestaba antes, con propia personalidad, dicha Entidad; que en régimen transitorio, esta Entidad puede administrar servicios y conservar el patrimonio existente, pero un acto como el consignado en la escritura presentada a calificación, no es ninguna de estas dos cosas, sino, más bien, o una inversión o una operación de crédito, o ambas cosas, y, por ello, hace falta aprobación del Conseller de Governació de la Generalidad; que no pudo esta Entidad adquirir para su patrimonio municipal del suelo porque, tras la extinción no tiene ya tal patrimonio; que aun cuando el acuerdo de la Entidad Metropolitana (como el de los órganos administrativos de «Cros, Sociedad Anónima», si lo hubiera habido), se adoptara antes de la entrada en vigor de la Ley que la declara extinta, no pudo llevarse a efecto con posterioridad a esta norma porque, a diferencia de las personas jurídicas carecen de voluntad vinculante «post mortem»; que la existencia de la persona jurídica, de su voluntad, la competencia del órgano y el cumplimiento de los requisitos legales que complementen en su caso la capacidad del órgano son materia que el Registrador ha de calificar por lo que resulte de la escritura, siendo la fecha de esta la trascendente para establecer el régimen normativo aplicable, y resultando éste el determinado por la Ley de 4 de junio de 1987, que exige la referida autorización del correspondiente órgano de la Generalidad; y, finalmente, que no debe admitirse la justificación vertida en la escritura, que basa el otorgamiento de la misma en que «no se han creado las Entidades metropolitanas previstas por la Ley de 4 de abril, y por tanto, no han podido efectuar las transferencias en dicha Ley previstas» porque sería absurdo exigir la autorización del Conseller si se hubiesen creado y no exigiría en caso contrario, amén de que sí se han creado por el Decreto de 24 de abril del mismo año.