

a los treinta años de su concesión. 2.º Que en el referido derecho de adquisición preferente se respeta el límite del artículo 781 del Código Civil. 3.º Que el derecho de adquisición preferente citado contiene todos y cada uno de los requisitos exigidos por la Resolución de 20 de septiembre de 1966, para que se reconozca su naturaleza real y su acceso al Registro de la Propiedad.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 2.º de la Ley Hipotecaria; y 7 y 9 de su Reglamento, así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de enero de 1927, 20 de septiembre de 1966 y 19 de septiembre de 1974.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si es inscribible un derecho de adquisición preferente, similar al tanteo, cuando en el documento privado que después se elevó a público por sentencia no se dice que tenga carácter real, ni se establece que será inscribible, ni se expresan las consecuencias del acto para el caso de que se realice la venta contraviniendo la notificación pactada.

2. Es indudable que, en un sistema como el español, en que se establece el «*numerus apertus*» de los derechos reales una de las cuestiones más difíciles de resolver, en el caso de un derecho atípico, o que puede configurarse indistintamente como real o personal, como el que se contempla en el presente supuesto, es la de determinar el carácter del derecho convenido.

3. Estableciéndose un derecho de tanteo convencional, o análogo al mismo, para que el derecho pactado sea inscribible es de todo punto necesario que no quepa duda sobre su carácter real. Este requisito no concurre en el presente supuesto, pues, ni se establece el carácter real del derecho, ni tal carácter real se induce de ninguno de los pactos del contrato (cfr. arts. 609, 1.462.2 y 1.464 y 633 en relación con el 334.10, todos ellos del Código Civil). Téngase en cuenta que el dominio se presume libre y que las restricciones al mismo deben establecerse expresamente. En estas circunstancias, al no establecerse otro efecto, el único que producirá la contravención de lo pactado será la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, por lo que el derecho así configurado carecerá de eficacia «*erga omnes*», que es una característica esencial del derecho real.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto Presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 6 de marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

## 7561

*RESOLUCIÓN de 7 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sevilla don Joaquín Serrano Valverde frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad número 9 de la misma capital, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, a inscribir una escritura de segregación y compraventa en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sevilla don Joaquín Serrano Valverde frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad número 9 de la misma capital, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, a inscribir una escritura de segregación y compraventa en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

En escritura autorizada el 3 de julio de 1997 por el Notario de Sevilla don Joaquín Serrano Valverde, el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 18 de la misma ciudad, en ejecución de la sentencia dictada el 18 de mayo de 1994 en autos de juicio declarativo de menor cuantía seguidos ante dicho Juzgado, en los que era parte demandada los desconocidos e inciertos herederos de don José Torres Calvi, procedió, en nombre de los demandados rebeldes, a vender a don Juan José Pavón Rojas una finca que se segregaba de otra inscrita a nombre de don José Torres Calvi. Consta en la parte expositiva de la escritura transcrito el fallo de la sentencia, en el que expresamente consta: «Notifíquese la presente Resolución a las partes y, en cuanto al demandado rebelde, en la forma prevenida en el artículo 283 de la LEC, si no se interesa la notificación

personal por la parte actora dentro del plazo de seis días. Hágase la prevención de que la presente Resolución no es firme y que contra ella se puede interponer recurso de apelación en el plazo de cinco días ante este Juzgado». Consta, igualmente, que la sentencia fue notificada por medio de edicto, publicado en el tablón de anuncios del Juzgado y en el «Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla» de 24 de febrero de 1995, y que por Resolución de 14 de marzo del mismo año, publicada en el mismo boletín el 16 de diciembre de 1996, se requirió a los demandados para otorgar la correspondiente escritura pública con apercibimiento de que si no lo hicieran se otorgaría de oficio, lo que se acordó por providencia de 10 de marzo de 1997.

#### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 9 de Sevilla, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por no resultar que la sentencia, en cuya ejecución se otorga, sea firme (artículos 3 y 82 de la LH; 174.3.º del Reglamento para su ejecución; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1990 y 17 de septiembre de 1992, y artículos 771 y siguientes de la LEC). No se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado expresamente. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo en la forma y plazos que resultan de los artículos 66 de la LH y 112 y siguientes de su Reglamento. Sevilla, 11 de febrero de 1.998. La Registradora. Fdo.: María Luisa Moreno-Torres Camy.»

#### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral alegando: Que no dice la Registradora en que se basa para afirmar que no resulta que sea firme la sentencia y parece que lo deduce de la advertencia del «fallo» transcrito sobre el recurso que cabe frente a la misma, de donde lo único que cabe deducir es que la sentencia no era firme el día que se dictó, pero si una vez expirado el plazo para recurrir sin hacerlo; que consta en la escritura la notificación a los demandados rebeldes, el requerimiento para que otorgaran la escritura en ejecución de la sentencia y la resolución que acuerda otorgarla de oficio; que además, del artículo 174.3.º del Reglamento Hipotecario invoca la Registradora dos resoluciones referidas a casos que no sólo no son idénticos, sino tan siquiera análogos al planteado, al ser el supuesto de la primera una ejecución provisional de sentencia no firme y el segundo de la elevación a público de un documento privado sin fecha fehaciente lo que no acreditaba que no le afectase la declaración de quiebra del transmitente.

#### IV

La Registradora informó en defensa de su nota: Que se desprende de la argumentación del recurso que el Registrador ha de deducir que la sentencia es firme por haber transcurrido el plazo para recurrirla; que la necesidad de la firmeza de las resoluciones judiciales para que sean título inscribible se recoge en diversos preceptos como los artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y para determinar que ha de entenderse por sentencia firme ha de estar a los artículos 369 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 245 de la Orgánica del Poder Judicial; que para que el Registrador pueda apreciar si una sentencia es firme el artículo 174 del Reglamento Hipotecario admite tres posibilidades: Que no quepa recurso frente a ella, que interpuesto se haya desestimado o que haya transcurrido el plazo de interposición, posibilidad esta última por la que parece inclinarse el recurrente, pero lo cierto es que lo único que se puede apreciar es que ha transcurrido el plazo para recurrir pero no que efectivamente no se haya recurrido, y dados los medios de que dispone el Registrador para calificar, el contenido de la escritura y los asientos del Registro según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria la expresa constancia en la escritura de la firmeza de la sentencia es el único dato para poder calificar dicho extremo; que aunque se plantease la posibilidad de que el Registrador «integrase el título calificado» para deducir del transcurso de los plazos aquella firmeza, ha de descartarse conforme a la doctrina de las Resoluciones de 30 de junio y 18 de septiembre de 1987 y 12 de mayo de 1992; que ha de tenerse en cuenta que en este caso estamos ante demandados rebeldes a los que se ha notificado la sentencia por edictos, con la consiguiente posibilidad que a los mismos brinda la legislación procesal de acudir al recurso de audiencia, algo que en este caso no consta si ha ocurrido y las limitaciones que el artículo 787 de la Ley de Enju-

ciamiento Civil establece para la ejecución de aquellas sentencias a las que es aplicable a efectos registrales la doctrina de la Resolución de 12 de noviembre de 1990.

## V

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 18 de Sevilla informó: Que en la escritura constaba la fecha de la sentencia así como la de la notificación y forma en que se hizo a los demandados rebeldes; que dado el tiempo transcurrido entre aquella fecha y el otorgamiento es evidente que no se interpuso recurso pues ello hubiera impedido la ejecución, máximo cuando también consta el requerimiento por edictos para el otorgamiento, lo que revela que los demandados permanecían en la misma situación de rebeldía; y que el recurso de audiencia al rebelde no puede considerarse como uno de aquellos que privan de firmeza a las sentencias conforme a lo previsto en el artículo 245.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial por lo que pese a que proceda la sentencia sería firme, por lo que en este caso ha de tenerse la sentencia como firme e inscribible conforme a los artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía resolvió desestimar el recurso fundándose en que habida cuenta de la claridad de las normas que condicionan la inscripción de las resoluciones judiciales a su firmeza este extremo no puede dejarse a la apreciación del Registrador sobre la base de computar los plazos, máxime cuanto no es el pacífico transcurso de los días lo que determina en exclusiva aquella firmeza. Y en torno a la cuestión planteada por la Registradora sobre la firmeza de las sentencias dictadas en rebeldía resolvió que la audiencia del rebelde no impide la inscripción sin perjuicio de que la sentencia que se dicte tras esa audiencia sea título, en su caso, para modificar las situaciones registrales que le perjudiquen.

## VII

El Notario recurrente apeló el auto desestimatorio de su recurso alegando que lo resuelto, si puede el Registrador apreciar o no la firmeza de la sentencia, no es lo planteado en el recurso, sino si dicha firmeza resulta ya del hecho concluyente de haber procedido el Juez a su ejecución una vez transcurrido el plazo para apelarla previo emplazamiento a los demandados para que lo hicieran.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117.3 de la Constitución Española, 2.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 385, 387, 389 y 919 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, y 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 140 de su Reglamento.

1. Otorgada escritura pública de venta de una finca por el Juez, en ejercicio de las funciones de su cargo, en nombre de los demandados rebeldes que habían sido condenados a ello por sentencia dictada en juicio declarativo, se suspende la inscripción por no constar expresamente que aquella sentencia fuera firme. Al haber desestimado el auto apelado uno de los argumentos de aquella suspensión, la improcedencia de ejecutar las sentencias dictadas en rebeldía, sin que la Registradora lo recurriera, tan sólo ha de examinarse el que confirma la nota, la imposibilidad de que el Registrador pueda en su calificación apreciar por el mero transcurso del tiempo la firmeza de una resolución judicial, frente a lo que alega el recurrente que en este caso dicha firmeza resulta del propio hecho de su ejecución por el Juez.

2. Se parte de la base, en lo que hay coincidencia, de que tan sólo una vez han adquirido firmeza pueden las resoluciones judiciales ser títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad. Este principio, que resulta de lo dispuesto en los artículos 3 —con su referencia a ejecutoria— y 82 de la Ley Hipotecaria, al igual que en el 174 de su Reglamento, es claramente aplicable a las sentencias declarativas o constitutivas en cuanto ellas mismas constituyen el título material directamente inscribible, de suerte que en el testimonio de las mismas o en su caso el oportuno mandamiento, que será el título formal que se presente en el Registro para su inscripción, habrá de constar aquella circunstancia, sin que, como señala el auto apelado, pueda apreciarla el Registrador por el mero transcurso de los plazos para recurrir.

Cuando la sentencia es de condena, como en el presente caso en que impone una obligación de hacer consistente en emitir una determinada declaración de voluntad negocial, no es aquella título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución

se lleven a cabo. En este caso la firmeza de la sentencia no es presupuesto directo de su inscripción, pues como queda dicho la sentencia no se inscribe, sino de la legitimación del juez para proceder, en ejercicio de su potestad jurisdiccional —que se extiende no sólo a de juzgar sino también a hacer ejecutar lo juzgado (cfr. artículos 117.3 de la Constitución Española y 2.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial)— a su ejecución específica supliendo la inactividad o resistencia del condenado. Y tan sólo en la medida en que aquella firmeza sea presupuesto de esa legitimación caerá dentro del ámbito de la calificación registral, no por la exigencia de los artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria, sino por la del 18 que le obliga a calificar la validez del negocio y por tanto la legitimación de los otorgantes.

3. Si la firmeza de la sentencia es presupuesto de su ejecución, salvo en el caso en que ésta se acuerde provisionalmente (cfr. artículos 919, 385 y 1722 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881), lo será de la legitimación del Juez para el otorgamiento de la escritura que ordenara en nombre de los condenados en rebeldía. Pero en este caso, al no ser la sentencia el título directamente inscribible, sino la escritura otorgada para su ejecución, puede aquel extremo resultar de ésta, y no sólo a través de la declaración del Juez o la manifestación del Notario autorizante a la vista de los autos, sino incluso de los propios actos procesales posteriores a ella. Y ello tanto partiendo, como hace el recurrente, de la presunción de su firmeza por el hecho de que el juzgador haya procedido a la ejecución, lo que le estaría vedado en otro caso al quedar privado de jurisdicción (artículo 389 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881), cuanto por la existencia de resoluciones posteriores, como la que requiere a los condenados para el otorgamiento o la que acuerda proceder a hacerlo de oficio, que no podrían obrar en los autos si aquella sentencia hubiera sido apelada, dado que los mismos estarían en poder del Tribunal Superior al que habrían sido remitidos (cfr. artículo 387 de la misma Ley).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando el auto apelado.

Madrid, 7 de marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

## 7562

*RESOLUCIÓN de 8 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Vivero, don Juan Bris Montes, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario en virtud de apelación de dicho Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Francisco Ángel Rodríguez-Gigirey Pérez, en nombre y representación de «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Vivero, don Juan Bris Montes, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario en virtud de apelación de dicho Registrador.

### Hechos

## I

Por escritura que autorizó el Notario de Santa María de Oleiros don Rafael Benzo Sainz el 29 de junio de 1998, el «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», concedió a don J. R. V. y doña L. D. B. un préstamo de tres millones quinientas mil pesetas, con un plazo de amortización de veinte años, al interés inicial del 5,25 por 100 anual, variable a partir del primer año, por periodos anuales, en función de añadir un punto diferencial al tipo de referencia constituido por el interbancario a un año —Mibor a un año—, u otro previsto en defecto de éste, pactándose intereses de demora al tipo resultante de añadir cinco puntos al tipo de interés vigente al tiempo de producirse la demora. En garantía del capital prestado, de sus intereses de un año hasta un máximo del 10 por 100 anual, que ascienden a trescientas cincuenta mil pesetas, tres años de intereses moratorios hasta un máximo de 15 por 100 anual, que ascienden a un millón quinientas setenta y cinco mil pesetas, más una cantidad fijada para costas y gastos, la parte prestataria constituyó hipoteca sobre una finca de su propiedad.