

adecuada la expresión tanteo impropio; que conforme al razonamiento del auto, si en vez de emplear en la denominación de la escritura la palabra «tanteo» se hubiese usado la expresión «derechos de preferente adquisición», el documento sería inscribible, lo que constituye una solución formalista, siendo así que hay que estar al contenido más que a la denominación, como declara reiterada jurisprudencia; que con el criterio del auto apelado de extremo rigorismo no hubiera surgido, por ejemplo, la Propiedad Horizontal formada por modificaciones a la doctrina general de la Comunidad; que el sistema del «numerus apertus» puede manifestarse en la configuración de un derecho totalmente nuevo y sin precedentes o en la modificación o matización de una figura conocida, que es lo que se ha hecho en el presente caso; y que por lo dicho y lo expuesto en el escrito de interposición del recurso, la escritura calificada, pese a la impremeditada denominación de tanteo empleada es inscribible;

Vistos los artículos 464, 594 y 1.507 y siguientes del Código Civil; 2, 9, 29 y 98 de la Ley Hipotecaria; 7, 14 y 51 de su Reglamento; la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1945 y las Resoluciones de este Centro de 4 de enero de 1927, 23 de noviembre de 1934, 13 de mayo de 1936, 21 de diciembre de 1943, 27 de marzo y 27 de octubre de 1947, 7 de julio de 1949 y 29 de marzo de 1955;

Considerando que el problema que plantea este recurso consiste en resolver si pueden tener acceso al Registro, caso de tener carácter real, los pactos en los que las partes establecen unos sendos y recíprocos derechos de adquisición preferente para el caso de transmisión de las parcelas por acto a título oneroso en el que no medie dinero, o por donación, herencia o legado en determinadas circunstancias que aparecen especificadas en las cláusulas discutidas;

Considerando que el sistema inmobiliario español está centrado exclusivamente en la inscripción de los títulos que contienen actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, según establece el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, sin que puedan tener acceso todos aquellos otros que presentan una naturaleza personal, por no alcanzar la consideración de gravámenes, y de ahí que conforme ya declaró la Resolución de 29 de marzo de 1955, será función de los Registradores velar por la eficacia del sistema y evitar que ingresen en los libros registrales derechos, cargas y gravámenes de dudoso carácter real, que permitirían la inscripción de todo tipo de cláusulas y otorgarían amparo frente a tercero, a título de deficientes e imperfectos;

Considerando que al desempeñar los Registradores esta función, tropiezan con graves dificultades prácticas, pues salvo en los casos en que los caracteres típicos del derecho real se presentan con nitidez no deja de ser frecuente la existencia de relaciones jurídicas en que unas veces aparecen entremezcladas cláusulas de naturaleza real y obligacional, en otras se trata de figuras de tipo intermedio que ofrecen los caracteres de ambas, y hay también unas últimas, en las que el derecho real no se presenta en forma pura, sino modalizado a través de un contenido más o menos amplio, como ya previene el artículo 467 del Código Civil respecto del usufructo o el 594 en relación a la servidumbre.

Considerando que por todo ello se debe extremar el cuidado al realizar la calificación, máxime si se tiene en cuenta que, aun con la orientación de «numerus apertus», tradicionalmente seguida por este Centro, y que encuentra su justificación en los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento, no es dable ampliar el campo de los derechos de cosas hasta el punto de atribuir naturaleza real a toda convención en la que no se contengan los requisitos típicos de los derechos de tal clase, y evitar que se pueda, al amparo de esa libertad, eludir la aplicación de preceptos tan fundamentales como los artículos 2, 29 y 98 de la Ley Hipotecaria;

Considerando que en el caso concreto discutido aparecen claramente delimitados los contornos de una figura de naturaleza real—similar a otras ya admitidas por nuestra legislación (artículo 16, apartados 8 y 9 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos; artículos 20 y 21 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; artículos 3 y 4 de la Ley de 15 de julio de 1954, etc.) y por la jurisprudencia—, ya que se trata de un derecho de preferente adquisición, que en virtud del negocio jurídico concluido amplía el campo propio de aplicación del tanteo, al extenderlo a los supuestos de transmisión gratuita y permuta, y en donde los posibles obstáculos aparecen superados en cuanto que:

a) Existe convenio en el que se concede al titular la facultad «erga omnes» de adquirir la parcela o participación indivisa, sin crear un simple derecho de crédito.

b) El precio no queda fijado de antemano, sino que con las garantías necesarias se determinará por terceras personas en el momento de la transmisión, procedimiento similar al regulado en el artículo 1.447 del Código Civil y en el 20 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

c) Se concede un plazo determinado y breve—treinta días—para el ejercicio del derecho, computados desde la notificación fehaciente de la transmisión.

d) Este derecho sólo puede ejercitarse en la primera transmisión, y siempre respetando el límite del artículo 781 del Cód-

igo Civil por lo que no se crea ninguna vinculación o gravamen de duración perpetua o indefinida; y

e) Se facilita el cese de la indivisión creada o la reconstrucción de la primitiva finca que se ha dividido materialmente, lo que justifica el interés legítimo de las partes en establecer el referido derecho.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 20 de septiembre de 1966.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona.

MINISTERIO DE HACIENDA

RESOLUCION de la Dirección General del Tesoro, Deuda Pública y Clases Pasivas por la que se amplía la autorización número 22, concedida a la Banca March en 7 de octubre de 1964, para la apertura de cuentas restringidas de recaudación de tributos a los establecimientos que se indican.

Visto el escrito formulado por la Banca March solicitando autorización para ampliar el servicio de cuentas restringidas de recaudación de tributos.

Esta Dirección General acuerda disponer que la autorización número 22, concedida en 7 de octubre de 1964 a la Banca March, se considere ampliada a los siguientes establecimientos:

Demarcación de Hacienda de Baleares

Porreras.—Sucursal.—Calvo Sotelo, 2, a la que se asigna el número de identificación 09-6-12

Demarcación de Hacienda de Barcelona

Barcelona.—Agencia.—Avenida de Madrid, 188, a la que se asigna el número de identificación 10-17-03.

Madrid, 17 de septiembre de 1966.—El Director general, Manuel Aguilar.

RESOLUCION de la Dirección General del Tesoro, Deuda Pública y Clases Pasivas por la que se autoriza a la agencia urbana, calle Lorca, número 1, del Banco de Valencia, para la apertura de cuentas restringidas de recaudación de tributos.

Visto el escrito formulado por el Banco de Valencia solicitando autorización para trasladar la agencia urbana que tenía en la calle José Benlliure, número 190, de Valencia, al nuevo domicilio en la calle Lorca, número 1, de la misma localidad, en el servicio de cuentas restringidas de recaudación de tributos.

Esta Dirección General acuerda disponer que la autorización número 38, concedida en 13 de octubre de 1964 al Banco de Valencia, por la que se consideraba como Entidad colaboradora del Tesoro en la gestión recaudatoria a la Agencia Urbana de Valencia, calle José Benlliure, número 190, se entienda trasladada a la calle Lorca, número 1, de Valencia, con el mismo número de identificación 46-15-07.

Madrid, 19 de septiembre de 1966.—El Director general, Manuel Aguilar.

RESOLUCION del Servicio Nacional de Loterías por la que se hace público el prospecto de premios para el sorteo que se ha de celebrar en Madrid el día 15 de octubre de 1966.

El próximo sorteo de la Lotería Nacional, que se realizará por el sistema tradicional, tendrá lugar el día 15 de octubre, a las nueve de la mañana, en el salón de sorteos, sito en la calle de Guzmán el Bueno, número 125, de esta capital, y constará de ocho series de 60.000 billetes cada una, al precio de 1.000 pesetas el billete, divididos en décimos a 100 pesetas; distribuyéndose 42.000.000 de pesetas en 8.134 premios para cada serie.