

por las reglas ordinarias (que exigen, como hemos dicho, la notificación cuestionada), sin otras excepciones que las específicamente señaladas en los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento.

3. La segunda cuestión se plantea en relación con el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El Registrador suspende la inscripción del testimonio del auto en el que se aprueba el remate de la finca hipotecada, una vivienda, porque no se hace constar, por alguno de los medios admitidos en derecho, que la finca no está arrendada.

El defecto observado plantea distintos problemas. En primer lugar, si esta transmisión judicial forzosa producida en un procedimiento de ejecución está o no sujeta a retracto. En nuestro sistema positivo este tipo de transmisión está comprendido en el concepto de venta. Se trata de una venta pública (cfr. artículo 464 del Código Civil), o en subasta pública o judicial (cfr. entre otros, los artículos 1.459, 1.489, 1.493 del Código Civil y 1.514 y ss. y 1.533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Establecido el derecho de tanteo o retracto para el supuesto de ventas judiciales (cfr. artículos 1.636 y 1.640 del Código Civil). La misma Ley de Arrendamientos confirma esta doctrina en relación con los derechos de tanteo y retracto que la Ley establece en favor del arrendador en los supuestos de traspaso o cesión mediante precio (cfr. artículos 33, 35 y 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). El Tribunal Supremo expresamente ha declarado, en relación con la adjudicación en que termina el procedimiento judicial sumario a que se refiere el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que, en tal supuesto, procede el retracto arrendaticio porque no existe razón tanto de orden legal como lógico para excluirlo y porque la inclusión es conforme a la finalidad de la Ley, de dar acceso al dominio al inquilino cuando haya cambio dominical por negocio jurídico mediante precio (sentencia de 2 de marzo de 1959, cf. también sentencia de 23 de enero de 1971).

Resuelto el primer problema, hay otro, también de carácter sustantivo, de especial gravedad el de decidir si también el arrendatario, cuyo arrendamiento es posterior a la hipoteca, persiste tras la ejecución hipotecaria y si incluso tiene el derecho de adquisición preferente o si sólo ocurre así con el arrendamiento que estuviere constituido con anterioridad a la hipoteca. De aceptar la primera solución, se admitirá que el dueño de la finca hipotecada que, en principio, no puede constituir cargas que menoscaben la efectividad ordinaria de la hipoteca, por ejemplo, un tanteo o retracto convencional, podría haber conseguido este menoscabo constituyendo un arrendamiento, y si no se hacen excepciones, incluso un arrendamiento de los que legalmente admiten la renuncia, por el arrendatario, de los beneficios que la Ley concede, salvo el de prórroga. En relación con este problema parece hoy prevalecer en la jurisprudencia la doctrina de que la ejecución de la hipoteca comporte la purga de los arrendamientos posteriores (cfr. sentencia de 31 de octubre de 1986). Esta es, sin duda, la solución más adecuada, al menos, para los arrendamientos que se concierten después de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley de 30 de abril de 1985, puesto que ya no se impone a los contratantes que el arrendamiento haya de gozar de prórroga forzosa. De resolverse, en caso de ejecución de la hipoteca, los arrendamientos posteriores a su constitución, bastaría para hacer constar, a efectos del artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que la finca no está arrendada, que en la escritura de constitución de hipoteca se hubiere expresado así por el hipotecante.

Queda, finalmente, el problema formal de determinar si puede suspenderse la inscripción del testimonio del auto de remate o adjudicación porque falte la declaración del transmitente, en documento público, de que la finca no está arrendada. Dadas las peculiaridades de la adquisición en virtud de ejecución forzosa, no debe exigirse estrictamente que sea el transmitente el que haga esa declaración. Hay que tener en cuenta que la adquisición no se verifica por un acto de voluntad del que hasta entonces era propietario de la finca, sino por un acto de autoridad y en el procedimiento no hay trámites especialmente previstos para que la autoridad pueda llegar a hacer, en sustitución del propietario esta afirmación. En cambio, el nuevo propietario, que por el auto de remate o adjudicación pasa a tener la posesión de la finca, está ya en condiciones de averiguar si el piso adquirido está o no ocupado por arrendatario. Por todo ello, en estos supuestos debe bastar la declaración de que el piso no está arrendado realizada por el nuevo propietario, bien en las actuaciones judiciales, bien ante Notario, bien en instancia firmada o ratificada ante el Registrador.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

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

Madrid, 20 de noviembre de 1987.-El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

27965 RESOLUCION de 30 de noviembre de 1987, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por doña María de los Reyes Mitjans y Veree la sucesión por distribución en el título de Marqués de Ardales.

Doña María de los Reyes Mitjans y Veree ha solicitado la sucesión en el título de Marqués de Ardales, a consecuencia de distribución verificada por su padre, don Carlos Alfonso Mitjans y Stuart, lo que se anuncia por el plazo de treinta días, contados a partir de la publicación de este edicto, a los efectos de los artículos 6.º y 13 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren perjudicados por la mencionada distribución.

Madrid, 30 de noviembre de 1987.-El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

MINISTERIO DE DEFENSA

27966 ORDEN 62/1987, de 26 de noviembre, por la que se declara de necesaria uniformidad en las Fuerzas Armadas, por un plazo máximo de cinco años, al autobastidor de 6.000 kilogramos de carga útil en todo terreno, modelo «Pegaso 7323».

La Dirección General de Armamento y Material (DGAM), encomendó a la Subcomisión de Estudio de Prototipos de Vehículos la misión de elegir de entre los que fuesen presentados por las casas fabricantes admitidas a participar en el concurso público anunciado en el «Boletín Oficial del Estado» número 188, de 7 de agosto de 1986, un modelo de autobastidor de 6.000 kilogramos de carga útil en todo terreno.

La citada Subcomisión, una vez realizadas las pruebas señaladas en el pliego de bases con los vehículos presentados por las firmas concursantes, elevó su informe-propuesta. A la vista de dicho documento y teniendo en consideración lo prevenido en el último párrafo del artículo 36 de la Ley de Contratos del Estado (modificado por el Real Decreto Legislativo 931/1986), dispongo:

Se declara de necesaria uniformidad en las Fuerzas Armadas, por un plazo máximo de cinco años, al autobastidor de 6.000 kilogramos de carga útil en todo terreno, al modelo «Pegaso 7323», fabricado por ENASA.

Madrid, 26 de noviembre de 1987.

SERRA I SERRA

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

27967 REAL DECRETO 1541/1987, de 2 de octubre, por el que se acepta la donación al Estado por el Ayuntamiento de Fermoselle (Zamora) de un inmueble de 70 metros cuadrados, sito en su término municipal, con destino a servicios postales y telegráficos.

Por el Ayuntamiento de Fermoselle (Zamora) ha sido ofrecido al Estado un inmueble de una extensión superficial de 70 metros cuadrados, sito en su término municipal, con destino a servicios postales y telegráficos.

Por el Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones se considera de interés la aceptación de la referida donación.

A propuesta del Ministro de Economía y Hacienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 2 de octubre de 1987,

DISPONGO:

Artículo 1.º De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley del Patrimonio, se acepta la donación al Estado por el Ayuntamiento de Fermoselle (Zamora) de un inmueble de 70 metros cuadrados, cuya descripción es la siguiente: Edificio sito en