

consiguiente, plenamente sometido al ámbito de aplicación del artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. 9.º Que no se ha acreditado en ningún momento de forma indubitada el título en virtud del cual arrendó el señor Fernández Palicio, y si careciese de fecha fehaciente serían los Tribunales de Justicia y no el Registrador el que debería valorar, en base a la Resolución de 20 de enero de 1983. 10. Que el Tribunal Supremo considera que el derecho de retracto debe interpretarse y aplicarse con un criterio extensivo y a modo de ejemplo cabe citar las sentencias de 19 de febrero de 1968 y 26 de marzo de 1960.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador fundándose en los artículos 55.1 y 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que no establecen excepción alguna respecto de la exigencia de notificaciones al inquilino o arrendatario, en caso de venta, y puesto que concurren los presupuestos de aplicación de dichos preceptos, venta de vivienda que se encuentra arrendada, no pudiendo presumirse en contra de terceros la fecha del arrendamiento que no consta fehacientemente.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que no se puede llamar tercero al arrendatario, no es preciso que conste fehacientemente la fecha del arrendamiento. Que si la finca está arrendada por el transmitente el inquilino tiene derecho de retracto, sin que la ley exija la fehaciencia del contrato de arrendamiento y su prueba; si la finca está arrendada por el comprador, el arrendatario no tiene derecho de retracto y no hay que demostrar que el arrendamiento fue conferido por el comprador, por las mismas razones que tampoco se exigía en el caso anterior, y, por último, si la finca no está arrendada, basta con constatarlo así, sin acreditar ni demostrar nada, que la dicción de la escritura en el epígrafe «Cargas», equivale a aseverar que la finca no está arrendada por el transmitente, y nos conduce al párrafo 2.º del artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Que el arrendamiento es un acto o negocio único y debe aceptarse íntegramente con todas sus consecuencias, ya que no puede haber arrendatario sin arrendador, y los derechos que pueda tener aquél dependen íntegramente de la persona que se los haya conferido, como en el supuesto del recurso. Que con la tesis mantenida no se perjudican presuntos derechos del arrendatario, que siempre quedarían incólumes, pues el comprador jamás sería tercero hipotecario, frente a la persona a quien arrendó, y ésta siempre conservaría todos los derechos que pudiera tener frente al arrendador/comprador y frente a posibles terceros adquirentes, que estando vigente el arrendamiento, surgen pujantes los derechos de tanteo y retracto que podrá ejercitar frente a los que compren a la persona que le arrendó.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 47 y 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

1. En el presente recurso se debate en torno a la inscripción de una escritura de compraventa de finca urbana en la que los otorgantes manifiestan que ésta se halla arrendada por el comprador a favor de determinada persona desde una fecha anterior a la del otorgamiento de la escritura calificada, habiéndose subrogado y sucedido en el arrendamiento por fallecimiento del inquilino su esposa. El Registrador suspende la inscripción por no acreditarse la práctica de la notificación prevenida en el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. De la lectura detenida del artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se desprenden dos consideraciones: a) que el Registrador, con carácter previo a la inscripción, deberá cerciorarse de la verificación de las oportunas notificaciones siempre que del documento calificado resulte un título traslativo de los previstos en el artículo 47 y la situación arrendaticia sobre el piso o local transmitido; b) que la especial declaración del párrafo segundo, que permitirá prescindir de la notificación, se contrae al supuesto exclusivo de vivienda no arrendada y su motivación única es la necesidad de no entorpecer en tal hipótesis la inscripción pero, al mismo tiempo, evitar que con la sola afirmación de tal circunstancia quede burlado el especial mecanismo de protección de la efectividad del retracto arrendaticio previsto en el párrafo 1.º En consecuencia, cuando de la manifestación del transmitente resulten aquellos dos presupuestos básicos de este derecho, el Registrador no puede obviar la exigencia de la notificación oportuna so pretexto de la invocación de circunstancias adicionales excluyentes del retracto. No puede pretenderse que a la vista de estos nuevos datos alegados decida el Registrador sobre la pertinencia del retracto arrendaticio y, en su caso, pueda prescindir de la notificación, por cuanto ni tal decisión se adecúa a la naturaleza del procedimiento registral ni, generalmente, podrá aquél apreciar, dados los limitados medios calificadores con que cuenta, la exactitud de tales circunstancias. Y tampoco cabe alegar que es la especial gravedad de la sanción que se aúna a la falsedad en la manifestación de esas circunstancias excluyentes la que justificaría por

si sola la posibilidad de prescindir de la notificación, pues: a) el ámbito objetivo y la fundamentación teleológica de la especial declaración del párrafo 2.º del artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos son, como hemos apuntado, muy concretos y nada tiene que ver con la hipótesis a la que pretende ampliarse; b) quedaría gravemente comprometida la utilidad del sistema protector recogido en el párrafo 1.º de dicho artículo si el afectado pudiera eludir la notificación a su voluntad; c) la unilateral invocación del transmitente de improcedencia del retracto arrendaticio acentúa la conveniencia de la notificación para que éstos ventilen en la vía adecuada la pertinencia o no del retracto arrendaticio.

3. Por otra parte, la circunstancia invocada en el caso concreto como excluyente del retracto arrendaticio —que el arriendo fue concertado por el ahora comprador—, sobre quedar comprometida en su veracidad tanto por lo que resulta del título calificado —según el cual el comprador adquiere el dominio en el momento mismo de su autorización y por consecuencia del negocio reflejado que se perfecciona simultáneamente a su documentación— como del contenido del Registro —que presumiéndose exacto y válido a todos los efectos legales, refleja la titularidad dominical de los vendedores al tiempo en que según se afirma se concertó el arriendo—, ni siquiera garantiza de modo indubitable la improcedencia de dicho derecho de preferente adquisición, pues pudo ocurrir por ejemplo que el hoy comprador no haga sino recuperar la titularidad dominical que ostentara en una época anterior, justo en aquella en que se concretara el arriendo, hipótesis ésta en la que es indiscutible la pertinencia del retracto arrendaticio.

4. Debe destacarse que según el tenor literal de la escritura de compraventa, los comparecientes vendedores exponen, en presente, que son los dueños (en relación de proindiviso y usufructo) y que «venden» y el comprador expresa también de presente que compra y no que compró. Si la escritura no expresa exactamente las circunstancias temporales de la compra lo que procede es su rectificación y no alterar las exigencias del ordenamiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

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

Madrid, 18 de septiembre de 1990.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

24222 RESOLUCION de 19 de septiembre de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Luque García contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Hospitalet de Llobregat a practicar una anotación preventiva de sentencia firme, en trámite de ejecución, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Luque García contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Hospitalet de Llobregat a practicar una anotación preventiva de sentencia firme, en trámite de ejecución, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

Con fecha 28 de diciembre de 1987, por la Sala Tercera de la Audiencia Territorial de Barcelona se dictó sentencia estimando la acción de retracto arrendaticio formulada por don Juan Luque García frente a don Ramón Centelles García, condenando a este último a otorgar escritura pública de la finca sita en Castelldefels, paseo de los Naranjos, número 6, finca registral número 21.062 del Registro de la Propiedad número 4 de dicha localidad, a favor del señor Luque.

Don Ramón Centelles García promovió proceso penal ante el Juzgado de Instrucción de San Baudilio de Llobregat, lo que en aplicación del artículo 514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determinó la suspensión de la ejecución de la Sentencia referida por mientras se dictara sentencia en el proceso penal por providencia de 22 de abril de 1989.

El señor Luque solicitó del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Hospitalet de Llobregat, como medida cautelar, la anotación preventiva de dicha Sentencia, al amparo del artículo 43, 3.º de la Ley Hipotecaria, que accedió por providencia de 31 de julio de 1989.

II

Presentado el correspondiente mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad número 4 de los de Hospitalet de Llobregat, fue

calificado con la siguiente nota: «Se deniega la práctica de la anotación preventiva solicitada en el precedente mandamiento por no hallarse incluida la anotación de sentencia que en el mismo se ordena en ninguno de los supuestos a que se refiere el artículo 42 de la Ley Hipotecaria. Este defecto se considera insubsanable no habiendo, por tanto, lugar a tomar anotación de suspensión.—L'Hospitalet, 5 de octubre de 1989.—El Registrador.—Firmado, María Esperanza García-Reyes Cuevas.»

III

Don Juan Luque García interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Extralimitación de funciones por el Registrador al entrar en el fondo de la resolución judicial. Que en este punto es de aplicar lo establecido en los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria y 99 del Reglamento. Que la denegación del Registrador no se funda en ninguna de las cuatro causas limitativas del último precepto citado, sino que entra en el análisis de la corrección de fondo de la resolución jurisdiccional, por estimar improcedente la anotación preventiva de sentencias, cuestión esta ya analizada y resuelta por el Juzgado, y, por tanto, procede sin más ordenar la anotación preventiva interesada. II. Corrección de la anotación preventiva decretada. Que es plenamente correcta la citada anotación preventiva, desde una triple perspectiva: a) Registralmente.—En virtud de lo establecido en el artículo 42, 3.º, de la Ley Hipotecaria; b) Procesalmente.—En virtud de lo expresado en el artículo 923 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y c) Desde el punto de vista de estricta justicia, si existe una sentencia firme condenando al titular registral a otorgar escritura pública a favor de don Juan Luque, es lógico que dicha sentencia tenga constancia registral. Que resulta contraria a los más elementales principios jurídicos la tesis sostenida por el Registrador, ya que siendo la sentencia firme expresión del derecho irrevocable, lógicamente debe tener un mayor acceso registral que la demanda; sin que sea válido afirmar que las sentencias deben cumplirse y no anotarse. III. Imposición de costas al Registrador. Que de conformidad con el artículo 130 del Reglamento Hipotecario, deben ser impuestas las costas al Registrador al haber actuado extralimitándose en sus funciones y prescindiendo de los preceptos legales aplicables al caso concreto.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que es opinión generalizada en la doctrina que atendiendo a la naturaleza de la anotación preventiva, ésta es un asiento con carácter provisional que, por tener fijada una duración en el tiempo de carácter limitado, no se ajusta a publicar situaciones definitivas, como es la sentencia objeto de este recurso. Así pues, una sentencia disfrutada en el Registro de una garantía superior a la expresada, debiendo plasmarse la misma en un asiento del tipo de las inscripciones o cancelaciones, en su caso, las cuales conceden una protección de carácter completo y definitivo, más perfectas que la otorgada por la anotación preventiva a las situaciones jurídicas de contención judicial que constituyen su objeto. Que es opinión generalizada que los supuestos de anotación preventiva establecidos en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria lo son de *numerus clausus*, debiéndose practicar las anotaciones con arreglo a alguno de los números del citado precepto, y si se extendiera la anotación ordenada en el mandamiento que se trata no tendría encaje en ninguno de ellos, por lo que sería imposible determinar su carácter, su duración y efectos que, para cada una de las anotaciones recogidas en el texto legal vienen establecidos con gran precisión. Que el artículo 42, número 3 de la Ley Hipotecaria en relación con la Ley de Enjuiciamiento Civil indica la imposibilidad de practicar una anotación como la solicitada. Que en el caso del artículo 923 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se trata de un supuesto de anotación de embargo ejecutivo en el que se practica la traba de bienes suficientes para cubrir los efectos negativos que la dilación en el cumplimiento de la sentencia podría producir; pero en el caso que se estudia no se ha solicitado el referido tipo de anotación sino una anotación de sentencia. Que cabe afirmar que las sentencias sólo pueden ser objeto de anotación preventiva en dos casos: 1.º Cuando siendo por sí inscribibles adolezcan de un defecto subsanable, dando lugar a una anotación de suspensión; y 2.º En el supuesto del número 3 del artículo 42 tan citado para el que es condición indispensable que se proceda a la ejecución del embargo de bienes inmuebles, anotándose dicho embargo para asegurar la efectividad de la sentencia. Que el mismo supuesto que se estudia en este recurso ha sido recogido en varias Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 1914, 27 de julio de 1938 y 30 de junio de 1967. Que, a tenor de una reciente jurisprudencia hay que entender que no ha habido extralimitación por parte del funcionario calificador (Resolución de 27 de julio de 1988).

IV

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Hospitalet de Llobregat, informó: Que el número 3

del artículo 42 de la Ley Hipotecaria exige una serie de requisitos para obtener la notación preventiva, cuya concurrencia en autos era innegable. Que resulta injustificada normativa y teleológicamente la exclusión del ámbito del citado precepto de las sentencias de condena de hacer recaídas en juicios de retracto.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en el informe de éste, a los que le presta su apoyo no sólo el artículo 923 de la Ley de enjuiciamiento Civil, sino también los artículos 44 de la Ley Hipotecaria y 141 de su Reglamento, así como las Resoluciones de 27 de julio de 1938 y 30 de junio de 1967.

VI

El Procurador de los Tribunales don Guillermo Lleo Bisa, en representación del recurrente, apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el artículo 923 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no es aplicable a la ejecución de una sentencia de retracto por los siguientes motivos: 1.º Por regularse la ejecución de entrega de un bien inmueble en el artículo 926 de dicha Ley; 2.º Porque en materia de bien inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, la inscripción registral permite adoptar la medida cautelar más proporcionada: Anotar la sentencia en el Registro para evitar que un tercero pueda adquirir la finca e impedir el cumplimiento específico de la sentencia, y 3.º Que los artículos 923, 924 y 925 de la Ley de Enjuiciamiento Civil hacen referencia a la posible resistencia del condenado, pero no al supuesto en que se suspenda un proceso civil en méritos de un proceso penal, que no puede afectar, en forma alguna, la cosa juzgada derivada de la sentencia civil firme, puesto que ésta será ejecutada en su momento, pero se ignora cuándo. De ahí que se anote registralmente. Que el artículo 141 del Reglamento Hipotecario no sólo no puede desvirtuar la clara redacción del artículo 42, 3.º, de la Ley Hipotecaria, sino que, además, contempla tan solo los supuestos de ejecución genérica sobre bienes inmuebles, no los de ejecución específica. Que la Resolución de 30 de junio de 1967 contempla un supuesto radicalmente distinto. Que en el caso que se contempla no era posible la inscripción directa de la escritura pública de reconocimiento del retracto al estar paralizada la ejecución por la pendencia de un juicio penal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 2 y 42 de la Ley Hipotecaria,

1. En el presente recurso se debate en torno a la posibilidad de extender anotación preventiva de una sentencia firme que está en trámite de ejecución, por la que se declara el derecho del demandante a retraer cierta finca y se condena al demandado al otorgamiento de la correspondiente escritura pública. El Registrador se opone a la práctica de tal anotación por no estar contemplada en ninguno de los supuestos a que se refiere el artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

2. Es indudable la posibilidad de consignación tabular del título calificado, toda vez que declara la existencia de un derecho autónomo, independizado de la compleja relación jurídica que lo genera —el arrendamiento— y que tiene una evidente naturaleza real por cuanto afectan a la cosa misma con alcance *erga omnes* (artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria). Únicamente cabe cuestionarse si tal consignación registral ha de efectuarse por vía de inscripción o por medio de una anotación preventiva; en este sentido, puesto que se trata de un derecho en fase de desenvolvimiento, que ha de agotarse en la adquisición dominical a favor de su titular, y dado que dicho desenvolvimiento tiene lugar en vía judicial, parece más adecuado un asiento provisional, cual la anotación preventiva, cuya admisibilidad viene respaldada por los números 1 y 3 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, pues en definitiva se trata de asegurar las resultas de una actuación jurisdiccional que ha de concluir, a falta de cumplimiento voluntario, en la producción de una mutación jurídico-real, sólo que dicho aseguramiento no se solicita en el momento inicial del procedimiento sino en una fase posterior.

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

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

Madrid, 19 de septiembre de 1990.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña.