enajenación judicial accediera al Registro. (Con estos antecedentes es sorprendente que ante la misma escritura de anajenación judicial el Registrador, en 27 de marzo de 1989, se limitara a suspender la inscripción por otros defectos que estimó subsanables.)

2. El principio de tracto sucesivo y, en concreto, el punto II del artículo 20 de la Ley Hipotecaria obliga ahora ciertamente a denegar la inscripción de la referida enajenación judicial, porque resulta que en el momento de la presentación del título de esta enajenación las fincas están ya inscritas en favor de persona distinta de aquella en cuyo nombre el Juez otorga la transmisión, y está, además, extinguida la anotación preventiva del embargo que, de persistir, habría dado fundamento a la prevalencia de la enajenación judicial.

De acuerdo con la doctrina expresada en la Resolución de 9 de septiembre de 1991, es cierto que los asientos practicados a favor de los actuales titulares registrales pudieron nacer subordinados a la anotación preventiva de embargo, pero también lo es que en el momento en que la anotación se extingue, cesa aquella sujeción, se plenifica la titularidad registral afectada y desde entonces ya no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes si no es con el consentimiento del respectivo titular registral, o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él (artículos 1.º, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Madrid, 27 de octubre de 1993.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

28152 RESOLUCION de 3 de noviembre de 1993, de la Secretaría de Estado de Asuntos Penitenciarios, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Sexta del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada con fecha 6 de mayo de 1993, en el recurso número 1997/90, interpuesto por don Ernesto Gil Berrón.

En cumplimiento de lo dispuesto en la sentencia de fecha 6 de mayo de 1993, dictada por la Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Sexta, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el recurso número 1997/90, promovido por el recurrente don Ernesto Gil Berrón, contra la deducción de haberes practicada con motivo de su participación en la huelga acaecida durante los días 16 al 19 de marzo de 1990, ha recaído sentencia de la antecitada fecha, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Ernesto Gil Berrón contra la Resolución del Director general de Instituciones Penitenciarias de fecha 20 de marzo de 1990 por la que se acordó practicar el descuento de haberes a los funcionarios de Instituciones Penitenciarias que hubieren participado en la huelga que tuvo lugar los días 14, 15, 16, 17, 18 y 19 de marzo de 1990, así como frente a la Resolución de dicho órgano de fecha 3 de octubre de 1990, que expresamente desestimó el recurso de reposición deducido contra aquella, debemos declarar y declaramos tales Resoluciones ajustadas a derecho, sin hacer expresa imposición de las costas procesales causadas.»

En virtud de lo que antecede, esta Secretaría de Estado ha dispuesto el cumplimiento, en sus propios términos, de la referida sentencia.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 3 de noviembre de 1993.—El Secretario de Estado de Asuntos Penitenciarios, Antoni Asunción Hernández.

28153 RESOLUCION de 5 de noviembre de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Magdalena Brun Portero contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Sabadell a inscribir un testimonio judicial de un auto de adjudicación.

En el recurso interpuesto por doña Magdalena Brun Portero contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Sabadell a inscribir un testimonio judicial de un auto de adjudicación.

Hechos

I

Ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Barcelona se siguió a instancias de la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria para la ejecución de una hipoteca constituida sobre una finca urbana por «Grup Barna, Sociedad Anónima», en garantía de un préstamo mediante escritura autorizada el 27 de noviembre de 1979 por el Notario don Aurelio Moreno Prádamo. Seguido el procedimiento en todos sus trámites con fecha 14 de marzo de 1991 se dictó Auto aprobando el remate de la finca a favor de doña Magdalena Brun Portero, constanding en el texto del mismo «que de la resultancia del procedimiento no puede certificarse si existen o no existen inquilinos y ocupantes de la finca objeto de esta aprobación».

II

Presentado testimonio judicial del referido Auto en el Registro de la Propiedad número 1 de Sabadell, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción a que se refiere el precedente documento, que ha sido complementado mediante instancia suscrita en esta ciudad el día 3 de los corrientes, por observarse el defecto subsanable de no haberse acreditado el estado arrendaticio de la finca y en su lugar tomada anotación de suspensión por sesenta días hábiles a partir de esta fecha, donde indica el cajetín puesto al margen de la descripción de la finca. Sabadell, a 21 de mayo de 1991. El Registrador.»

III

Doña Magdalena Brun Portero recurrió gubernativamente contra la anterior calificación alegando: 1.º Que la declaración sobre el estado arrendaticio de la finca no es exigible en el caso de ejecución hipotecaria por el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria por ser en todo caso título bastante para la inscripción el testimonio del referido auto. 2.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca que se ejecuta se manifestó que la finca se encontraba libre de cargas, por lo que dado que en estos supuestos el adjudicatario ha de recibir la finca libre de toda carga o limitación que no fuere anterior o preferente al crédito del actor, exigir tal manifestación sería una redundancia innecesaria, por haber sido ya hecha al constituirse la hipoteca y carecer de finalidad. 3.º No ser aplicable el artículo 55.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos al procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria pues éste únicamente es aplicable a las ventas voluntarias no a las subastas judiciales y además no está previsto en su tramitación diligencia judicial alguna de investigación del estado arrendaticio de la finca ni de notificación, en su caso, a éste a los efectos previstos en los artículos 47 y 48 de aquella Ley. 4.º Que al exigir la constancia fehaciente de tal manifestación se estarían aumentando los trámites jurídicos y los gastos consiguientes para los particulares que pretendan acceder por esta vía más económica de la subasta judicial a la propia inmobiliaria.

IV

El Registrador de la Propiedad número 1 de Sabadell informó en defensa de su nota: 1.º Que habiéndose interpuesto con anterioridad a este recurso y con relación a la misma nota de calificación otro recurso por el presentante del documento don José María Portero Brun aduciendo como fundamento de su legitimación el carácter de arrendatario posterior a la adjudicación de la finca, sólo resulta procedente entrar en el fondo de este recurso en el caso de que no hubiese sido admitido el anterior, conforme al principio «non bis in idem» debiéndose tener en cuenta que ambos son idénticos a excepción de la legitimación y de añadirse en este último la alegación recogida bajo el número 2 del expositivo anterior. 2.º Que las ventas judiciales forzosas están sujetas a retracto arrendaticio y así lo tiene declarado el Tribunal Supremo para las propias adjudicaciones derivadas del procedimiento judicial sumario en sentencias de 2 de marzo de 1959, 23 de julio de 1971, etc. 3.º Que al establecér la regla 7.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria que el testimonio del auto de adjudicación es título bastante para la inscripción no significa que por sí sea perfecto para ello, pues de conformidad con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 19 y 20 de noviembre de 1987, es al nuevo propietario adjudicatario de la finca al que le corresponde hacer tal manifestación. 4.º Que el hacer la misma no supone una complicación procedimental o mayores gastos, pues bastará según esas resoluciones con una instancia firmada ante el Registrador. 5.º Que no

pueden identificarse los arrendamientos con las cargas o gravámenes, por lo que la manifestación sobre la ausencia de éstas hecha en la escritura de constitución de la hipoteca no dispensa de hacer la relativa a aquéllos al tiempo de la adjudicación.

V

El Presidente del Tribunal Supremo de Justicia de Cataluña dictó auto desestimando el recurso y confirmando la nota del Registrador por entender que los arrendatarios no sólo tienen derecho de tanteo y retracto en los casos de compraventa voluntarias sino también en los de subastas judiciales y que en eso estos últimos casos es el hacer propietario de la finca a quien corresponda haber tal declaración el estado arrendaticio de la misma.

VI

Doña Magdalena Brun Portero interpuso recurso de apelación reproduciendo en el mismo íntegramente sus alegaciones hechas al tiempo de la interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 464, 1.459, 1.489, 1.493, 1.636 y 1.640 del Código Civil; 1.514 y siguientes y 1.533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 33, 35, 36 y 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y las Sentencias del Tribunal Supremo de fechas 2 de marzo de 1959, 19 de febrero de 1968, 23 de enero de 1971 y 31 de octubre de 1986, y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de enero de 1980, 19 y 20 de noviembre de 1987.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es la de decidir si es necesaria o no la declaración sobre el estado arrendaticio de la finca para la inscripción del testimonio del auto de aprobación del remate de la misma derivado de un procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria tramitado en ejecución de una hipoteca en cuya escritura de constitución se manifestaba que la finca hipotecada se encontraba libre de cargas.

2. Para resolverla es necesario, en primer lugar, determinar si la transmisión judicial forzosa producida en un procedimiento de ejecución de esta naturaleza está sujeta o no a retracto, pues sólo en caso afirmativo podría tener sentido la exigencia de tal manifestación sobre el estado arrendaticio de la finca. A este respecto, ha de tenerse en cuenta que en nuestro sistema jurídico 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 siguientes y 1.533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y por ello se comprende que el derecho de tanteo o retracto establecido para el supuesto de venta esté también establecido para las ventas judiciales (cfr. artículos 1.636 y 1.640 del Código Civil). La misma Ley de Arrendamientos Urbanos confirma esta doctrina en relación con los derechos de tanteo y retracto que se le reconocen al arrendador en los supuestos de traspaso o cesión mediante precio (cfr. artículos 33, 35, 36 LAU). El propio 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 excluirla y porque la inclusión es conforme con la finalidad de la Ley de dar acceso al dominio al arrendatario cuando haya cambio dominical por negocio jurídico mediante precio (Sentencias de 2 de marzo de 1959, 19 de febrero de 1968 y 23 de enero de 1971).

3. Sentado pues, que en tales supuestos de transmisión judicial de la finca se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que por consiguiente es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada, corresponde ahora analizar si esta última manifestación sería innecesaria, como pretende la parte recurrente, cuando en la escritura de constitución de hipoteca consta que la finca está libre de cargas. Para que tal tesis fuera aceptable sería necesario que se entendiera que la manifestación sobre la libertad de cargas comprende y lleva consigo la de arrendamientos, y que la ejecución de la hipoteca comportaba la purga de los arrendamientos posteriores a ella, de tal manera que sólo los arrendatarios anteriores a la constitución de la hipoteca subsistirían tras su ejecución y tendrían a su favor los derechos de adquisición preferente, establecidos en la Ley. Pues bien, aunque este último efecto de la ejecución hipotecaria se admitiese (lo que ahora no se prejuzga), no puede admitirse por el contrario que la manifestación sobre la libertad de cargas hecha por el

hipotecante comprendiese a los arrendamientos a los efectos de dar por cumplida la exigencia del artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La determinación del estado de cargas con arreglo a la legislación vigente al tiempo del otorgamiento del título inscribible —artículo 175 del Reglamento Notarial en su redacción anterior al Real Decreto 1558/1992, de 18 de diciembre— podría hacerse de distintas formas, no siendo necesario en todo caso la declaración expresa y específica del disponente, su omisión no podía considerarse como defecto subsanable que impidiera la inscripción (cfr. Resolución de 2 de febrero de 1963) y su eficacia es, fundamentalmente, inter-partes en relación con la posible responsabilidad por saneamiento (cfr. artículo 1.483 del Código Civil). Por el contrario la manifestación sobre el estado arrendaticio de la finca está contemplada en la Ley igual que en algún otro supuesto (cfr. artículo 1.320 del Código Civil), como una declaración expresa y específica del disponente que no puede inferirse indirectamente de otros datos o manifestaciones del documento (cfr. Resoluciones de 11 de diciembre de 1986 y 10 de noviembre de 1987), cuya constancia en el título inscribible es un requisito formal de éste para su inscripción, de tal manera que su omisión es calificada por la Ley como defecto subsanable (cfr. artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos), y con la que se intenta garantizar fundamentalmente los derechos de adquisición preferente que los terceros arrendatarios tienen en relación a dicha transmisión (cfr. artículos 47 y siguientes de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Debe tenerse en cuenta, además, la diferente calificación penal que de reunir los requisitos para ello, podría merecer la falta de veracidad de tales manifestaciones según se refieran genéricamente a las cargas (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de julio de 1989 en relación con los artículos 302.4 y 303 del Código Penal, que excluyen la existencia del delito de falsedad en documento público, en este caso, sin perjuicio de que las mismas formen parte de un delito de estafa del artículo 531 del Código Penal) o específicamente a los arrendamientos (cfr. artículo 55.2 de la Ley Arrendamientos Urbanos y Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 1983 que admiten en este caso la existencia del delito de falsedad en documento público si se dan los requisitos de culpabilidad para ello).

4. Por último está el problema formal de cómo hacer constar la libertad de arrendamientos de la finca para que la inscripción pueda realizarse. 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. 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 en acto posterior.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso planteado confirmando el Auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 5 de noviembre de 1993.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

28154 RESOLUCION de 22 de noviembre de 1993, del Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se hacen públicos la combinación ganadora, el número complementario y el número del reintegro de los sorteos del Abono de Lotería Primitiva (Bono-Loto), celebrados los días 15, 16, 17 y 19 de noviembre de 1993, y se anuncia la fecha de celebración de los próximos sorteos.

En los sorteos del Abono de Lotería Primitiva (Bono-Loto) celebrados los días 15, 16, 17 y 19 de noviembre de 1993 se han obtenido los siguientes resultados: