

del tráfico, a la pena de tres meses de multa, con una cuota diaria de 500 pesetas y privación del permiso de conducir durante un año y un día, con las accesorias de suspensión de todo cargo público y derecho de sufragio durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 1999, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 16 de marzo de 2001,

Vengo en conmutar a don Manuel Puerto Ramírez la pena de privación del permiso de conducir pendiente de cumplimiento, por otra de trescientos sesenta días-multa, a satisfacer en cuotas diarias de 400 pesetas, cuyo inicio y forma de cumplimiento será determinado por el Tribunal sentenciador, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de dos años, desde la publicación del presente Real Decreto.

Dado en Madrid a 16 de marzo de 2001.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
ÁNGEL ACEBES PANIAGUA

6115 *RESOLUCIÓN de 6 de febrero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Caixa d'Éstalvis del Penedés», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, don Francisco José Florán Fazio, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación del Sr. Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Alfredo Martínez Sánchez, en nombre de «Caixa d'Éstalvis del Penedés», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, don Francisco José Florán Fazio, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación del Sr. Registrador.

Hechos

I

En procedimiento judicial Sumario, número 177/1994, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Blanes, a instancia de la Caixa d'Éstalvis del Penedés contra la entidad mercantil «P.S.A.», fue dictado auto de fecha 8 de octubre de 1986, por el que se adjudica un piso sito en Blanes, finca 26293 del Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, propiedad de la demandada, a la Caixa d'Éstalvis del Penedés.

II

Presentado testimonio del auto de adjudicación en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, fue calificado con la siguiente nota: «Examinado el documento que antecede se devuelve al presentante sin practicarse operación alguna, por observarse el defecto de no haberse cumplido lo dispuesto en el artículo 25 número 5 de la Ley 29/1994 de 25 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, que exige que la ausencia de arrendatarios se haga constar en escritura pública, bajo pena de falsedad en documento público. En el defecto insubsanable y no procede anotación preventiva. Contra esta nota de calificación se puede interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, en el término de cuatro meses, en la forma regulada en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Lloret de Mar, 9 de enero de 1998. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Procurador de los Tribunales, don Alfredo Martínez Sánchez, en representación de la Caixa d'Éstalvis del Penedés, interpuso recurso gubernativo contra la referida calificación, y alegó: 1.º Que son conocidas las dificultades que acarrea cumplimentar la exigencia del artículo de la Ley de Arrendamientos Urbanos mencionado en la nota de calificación, cuando el título por el que se transmite el dominio tiene carácter forzoso, ya sea judicial o administrativo. Por ello al no intervenir directamente el hasta ese momento propietario, resulta difícil alcanzar una seguridad negativa en cuanto a la existencia de arrendamientos. Que es perfectamente imposible conocer si un inmueble no está arrendado sin contar con el anterior propietario. Pero, una vez obtenida la posesión de la finca por el Juzgado, puede efectuarse dicha manifestación por el nuevo propietario,

con suficientes garantías. Dicha manifestación es la que se contiene en la instancia de la «Caixa d'Éstalvis del Penedés» de fecha 9 de diciembre de 1997, que se presentó en el Registro de la Propiedad junto con el testimonio del auto de adjudicación en el cual un apoderado de la citada entidad manifiesta que la finca se encuentra libre de arrendatarios, apareciendo la firma de dicho apoderado legitimada notarialmente. Dicha instancia no fue admitida por el Registro sin concretar las razones. 2.º Que, como consecuencia, el título calificado y en general cualquier otro de análoga naturaleza, no podrá contener la mención relativa a la existencia de arrendamientos y habrá que buscar una fórmula que permita la inscripción de esta clase de documentos. Que las Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987 encontraron un sistema perfectamente válido a estos efectos. 3.º Que entre el momento actual y la fecha de las mencionadas Resoluciones se ha modificado la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero en la materia debatida, la antigua y la nueva ley mantienen una completa identidad y, por tanto, la doctrina contenida en las Resoluciones citadas es plenamente aplicable. 4.º Que la instancia mencionada anteriormente no está en ninguna de las opciones citadas por las Resoluciones. No obstante, se entiende que es un sistema válido, sin que exista razón alguna para entender que la relación se encuentra cerrada a otros medios aparte de los mencionados en las Resoluciones. Estas indican la declaración ante Notario, sin mencionar si debe constar expresamente en una u otra clase de instrumento y la instancia es un documento ante el Notario, cuando la firma del apoderado está autenticada ante al mismo, no cabe duda de la personalidad de quien efectúa la declaración, y por tanto, al Registrador no le cabe duda acerca de la autenticidad del documento. Que, por otra parte, el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ha quedado sin efecto en el concreto extremo de la relevancia penal por haber desaparecido este tipo en el Código Penal de 1995 (artículo 391 en relación con el 390). 5.º Que el defecto en que se apoya la calificación para denegar la inscripción del documento judicial no existe y por tanto, es inscribible.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que del escrito a que hace referencia el recurrente, no se recuerda el estado del mismo al tiempo de su presentación, ni ha quedado copia del mismo archivada en el Registro, por no ser preceptivo, y de la documentación remitida por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña no resulta la legitimación notarial de la firma del apoderado del recurrente, como determinan las Resoluciones citadas por el mismo. Que en cuanto a los fundamentos de derecho, hay que señalar que la dicción literal de los artículos 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o 24 de la Ley de 1994, exige una manifestación en escritura pública de libertad de arrendamientos de la finca, cuya falsedad puede encajar en el artículo 392 del Código Penal. Que se ha aplicado la literalidad de la Ley sobre cualquier otra interpretación que dentro de las competencias funcionales no se puede hacer aun teniendo conocimiento de las dificultades que para el adjudicatario puede tener la inscripción del auto de adjudicación por falta de colaboración en el procedimiento del ejecutado. Que se entiende que las manifestaciones hechas por el adjudicatario de las circunstancias arrendaticias de la finca puede obviar tal dificultad, también se entiende que se han de observar los requisitos formales determinados en la ley y hacerse la manifestación en escritura pública. La Resolución de 5 de noviembre de 1993 contradice la aducida por el recurrente, la cual después de hacer un estudio sobre las consecuencias penales de la declaración arrendaticia, si está hecha o no en escritura pública, se manifiesta en pro de que sea el adjudicatario quien haga la declaración, pero no se pronunció sobre en qué clase de documento, con lo que se puede pensar que queda su doctrina a la disposición legal.

V

El Ilmo. Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Blanes, informó que es necesario para la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad del auto de adjudicación, que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para el ejercicio del retracto o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamiento de la finca adjudicada, siendo necesaria una declaración expresa y necesaria del disponente que no cabe inferirse indirectamente de otros datos o manifestaciones del documento, siendo su constancia en el título inscribible un requisito formal de dicho título para su inscripción; y en los casos de venta forzada, basta que la declaración exigida por la ley arrendaticia sea realizada por el nuevo propietario bien en las actuaciones judiciales, bien en acto posterior. Que la nota de calificación se estima ajustada a derecho.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registrador fundándose en que conforme a lo establecido en las Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987, ha de entenderse cumplido el requisito que las mismas establecen, dadas las especialidades del caso, con las manifestaciones del nuevo propietario ante funcionarios públicos, de modo que puede advenirse que éstas se han producido. En este caso, se trata de una instancia dirigida al Registrador de la Propiedad del Registro en que ha de realizarse la inscripción que cuenta con la legitimación de la firma por el Notario, con los efectos de fidelidad y fiabilidad queda cumplidos.

VII

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 55 del Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 25 de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, 216 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987 y de 5 de noviembre de 1993.

1. Se debate en el presente recurso acerca de si, para inscribir el testimonio de un auto de adjudicación recaído como consecuencia de un procedimiento judicial sumario basta, para cumplir con la exigencia del segundo párrafo del artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aportar una instancia con firma legitimada por Notario donde el adjudicatario manifieste que la finca adjudicada no se halla arrendada o si, por el contrario, es necesario que el adjudicatario haga tal manifestación en escritura pública.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo el que, en los supuestos de transmisión judicial de una 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. Es asimismo doctrina reiterada que, dadas las peculiaridades de la adquisición en virtud de ejecución forzosa, no debe exigirse estrictamente que sea el transmitente el que haga esta declaración y, puesto que en el procedimiento no hay trámites especialmente previstos para que la autoridad pueda llegar a hacer, en sustitución del propietario, esta afirmación, debe bastar la declaración de que la finca no se halla arrendada realizada por el nuevo propietario, que es el que, a fin de cuentas, tiene, en caso de que la finca se halle arrendada, la obligación de notificar al arrendatario para que ejercite el retracto cuando el vendedor no cumplió la obligación de notificarle la venta que iba a realizar para que pudiera ejercer el tanteo (cfr. artículos 25.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 48.2 del Texto Refundido de la misma ley de 1964). Tal declaración puede realizarse en las actuaciones judiciales o en un momento posterior, ante Notario o mediante instancia firmada o ratificada ante el Registrador.

3. La doctrina anteriormente expuesta se fundaba en la legislación anterior (Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964) donde se decía (cfr. artículo 55.2) que la manifestación de no hallarse la finca arrendada debía hacerse en la escritura de venta. En la Ley vigente se dice simplemente que la manifestación ha de hacerse «en la escritura». De este pequeño cambio de redacción deduce el Registrador que la manifestación ha de hacerse ahora, en todo caso, en escritura pública, sin que baste la instancia suscrita ante el Registrador ni la que motiva el presente recurso, con firma legitimada por Notario. Sin embargo, esta interpretación no se sostiene. A tal conclusión sólo podría llegarse si el nuevo texto hubiera dicho que tal manifestación debe hacerse «en escritura pública». El hecho de que el precepto utilice el artículo determinado «la» indica que se refiere, como el anterior texto, a una escritura concreta que no puede ser otra que el título de venta del que habla el inciso anterior. La razón de por qué antes se hablaba de escritura «de venta» estribaba en que la regla se hallaba contenida en un apartado (el 2) distinto de aquel (el 1) en el que se hablaba del título de venta, lo que aconsejaba aclarar que era precisamente de esa escritura de la que se hablaba. En la nueva redacción no se ha considerado necesaria esa aclaración puesto que toda la regulación, sustancialmente idéntica a la anterior, se encuentra ahora en un solo apartado (el 5) y decir «escritura de venta» en el último inciso hubiera resultado repetitivo. En consecuencia, la doctrina expuesta sigue estando, con la nueva Ley, plenamente vigente incluso en lo que se refiere al docu-

mento con el que puede acreditarse la realización de la manifestación de no hallarse arrendada la finca adjudicada.

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

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

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

6116

RESOLUCIÓN de 8 de febrero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto «Bankinter, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Antonio Mesa Artiles, en nombre de «Bankinter, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por escritura otorgada el 17 de noviembre de 1994 ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria don Francisco Barrios Fernández, «Bankinter Sociedad Anónima», concedió a «Bastida Aniak, Sociedad Limitada», un préstamo multidivisa de 10.000.000 de pesetas por su contravalor en cualquiera de las divisas convertibles en España. Según la primera de las estipulaciones: «Dicho contravalor se establecerá en base al cambio «comprador» de la divisa elegida, respecto a la peseta, al cambio que se oferte al Banco. El préstamo inicialmente queda formalizado en 7.608.228 yenes japoneses». Según la estipulación octava: «La prestataria podrá, al vencimiento de cada periodo de amortización, sustituir una divisa por otra de las cotizadas en España, valorándose a estos efectos la divisa anterior al cambio vendedor y la que se introduce al comprador. Igualmente podrá traducirse a pesetas. La sustitución deberá afectar al saldo pendiente del préstamo, de forma que en todo momento deberá estar utilizado en una sola divisa. ... Para la determinación del contravalor a pesetas del saldo pendiente se tendrá en cuenta lo pactado en esta cláusula cuando se opta por sustitución de divisa. El límite de responsabilidad hipotecaria por el concepto de principal será el del importe inicial del préstamo en su equivalencia a pesetas». En la estipulación tercera, al regular el tipo de interés aplicable al préstamo, se distingue según esté cifrado en pesetas o divisas, y en el segundo caso se conviene: «El tipo de interés aplicable a este préstamo se determina mediante la adición de dos sumandos: El tipo de referencia y el diferencial. Por tipo de referencia se entiende el tipo de interés que para depósitos en la divisa convertible en que se haya hecho la solicitud de disposición de que se trate, y por un importe y periodo de interés similares, se oferten al Banco dos días hábiles antes de la fecha en que deba comenzar a regir el nuevo periodo de interés. A este tipo de interés se añadirán, expresados porcentualmente, cuantos gastos, comisiones e impuestos se originen y deban ser pagados por el Banco para la obtención de dichos depósitos». En la estipulación sexta se conviene: «Intereses de demora. A) En divisa. Sin perjuicio de lo que se pacta en las demás estipulaciones de esta escritura, si por cualquier causa la prestataria no hiciese frente al pago de las cuotas en la forma y plazos estipulados, dichas cuotas devengarán el tipo de interés vigente en aquel momento para esta operación más un diferencial de sobregiro de 9,50 puntos, por todo el tiempo que transcurra entre la fecha en que se han producido dichos impagos y el reembolso de los mismos...». A la hora de constituir la garantía hipotecaria, se conviene: «En garantía del reembolso del principal del préstamo, igual a 10.000.000 de pesetas, de sus intereses remuneratorios de tres años conforme a lo convenido en las cláusulas financieras, pero hasta un límite máximo en perjuicio de terceros de 2.850.000 pesetas, de sus intereses moratorios de dos años, de acuerdo con lo convenido en la cláusula sexta de las financieras, pero hasta un límite máximo en perjuicio de terceros de un millón novecientas mil pesetas y de la cantidad de un millón doscientas cincuenta mil pesetas que se fija para costas y gastos judiciales o, en su caso, extrajudiciales, «Bastida Aniak, Sociedad Limitada», constituye primera hipoteca....». En