

Sin embargo, existe jurisprudencia mucho más reciente que pone en tela de juicio este derecho del arrendatario, precisamente porque no se trata de un negocio jurídico propiamente, sino de una ejecución forzosa, y porque no está expresamente regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos, a diferencia del derecho de tanteo en favor del arrendador cuando se trata de traspaso de locales de negocios en que sí está expresamente regulado (art. 33 LAU).

Así podemos citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1993 que expresamente niega el derecho de tanteo y retracto al inquilino en los casos de adjudicación de vivienda en subasta judicial (por supuesto, lo niega también cuando de garajes se trata por estar excluidos en la LAU), por entender que «no existe un precepto paralelo al del artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (...), lo que obviamente refleja la intención del legislador de no ser utilizable en estos supuestos de subastas el derecho de retracto arrendaticio, de manera que por su condición de forzosa o involuntaria y por sus especiales características no puede ser aplicable a estos supuestos lo prevenido en los artículos 47 y 48 de la misma Ley para las transmisiones voluntarias, cuya interpretación no puede hacerse extensiva a aquéllas».

Quede por tanto este comentario, como indicativo de una posible divergencia entre la jurisprudencia registral y la más reciente evolución de la jurisprudencia civil, tendente a la negación de la existencia de tanteo y retractos arrendaticios en las adjudicaciones de viviendas derivadas de subastas judiciales (con la consiguiente falta de necesidad de exigir la manifestación de inquilinos para inscribir el testimonio del auto de adjudicación).

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLIGO

EN LAS POSTURAS A CALIDAD DE CEDER, NO ES NECESARIO EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, SINO QUE BASTA EL TESTIMONIO JUDICIAL DEL AUTO DE ADJUDICACIÓN, PARA LA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL CESIONARIO DE LOS BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS. LA LEY 10/1992 DE 30 DE ABRIL HA DEROGADO TACITAMENTE EL ARTÍCULO 224 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. (RESOLUCIÓN DE 28 DE OCTUBRE DE 1993; BOE DE 29 DE NOVIEMBRE.)

Hechos.—I. El día 5 de julio de 1991, se dictó auto de adjudicación por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Salamanca, en el que se adjudicaban tres fincas al «Banco de Castilla, Sociedad Anónima», y otra finca, una vivienda en la calle Alfonso III El Magno, número 2, 6.º B, de Zamora, se adjudicaba a favor de los cónyuges don Manuel Vidal Gutiérrez y doña Esther Antón Domínguez, en virtud de la cesión efectuada a favor de ellos por dicho Banco, por la cantidad de cinco millones de pesetas.

II. Presentado el anterior documento en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Zamora, fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad número 1 de Zamora. Calificado el precedente documento se observan los siguientes defectos: 1.º El artículo 1.505 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no admite la «cualidad de ceder a tercero», y de conformidad con los artículos 244 del Reglamento Hipotecario y el artículo 1.514 de la citada Ley Procesal, es precisa la escritura pública si la adjudicación se hace a un tercero o al acreedor como licitante. 2.º En las adjudicaciones judiciales es necesario el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos

Urbanos, como es admitido en reiteradas resoluciones. 3.º Al adjudicarse al «Banco de Castilla, Sociedad Anónima», tres fincas distintas, que están inscritas independientemente o bajo número registral propio, y así se embargaron y valoraron en el procedimiento; es necesario que en la adjudicación se exprese el valor de cada una de las fincas; por ser necesario de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento, y para hacer posible el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Y siendo subsanable el primero de los defectos señalados se deniega la inscripción del presente documento.—Zamora, 2 de octubre de 1991.—El Registrador, José Martínez Ruiz».

III. Subsanaos los defectos segundo y tercero de la citada nota de calificación, y presentando nuevamente el referido auto en el Registro de la Propiedad, junto con la primera copia de actas de notificación y requerimiento, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad número 1 de Zamora. Inscrito el precedente documento, en unión de las actas de notificación y requerimiento de fechas 6 de septiembre, 4 y 17 de octubre de 1991, números 2.115, 2.359 y 2.449 del protocolo del Notario de Zamora, don Antonio Hernández Rodríguez Calvo, y únicamente, en cuanto a las tres fincas que se adjudican a la parte actora o «Banco de Castilla, Sociedad Anónima», en los tomos, libros, folios, fincas e inscripciones que se consignan en los cajetines estampados al margen de las respectivas descripciones de los inmuebles.—Zamora, 15 de noviembre de 1991.—El Registrador, José Martínez Ruiz».

IV. El Procurador de los Tribunales don José María Marrero Pereda, en representación de «Banco de Castilla, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el defecto consignado por el Registrador en su nota, que es objeto de recurso, se trata en realidad de dos motivos que se deben analizar por separado. Que el primero de ellos, la imposibilidad de ceder a un tercero la adjudicación solicitada por el acreedor ante la ausencia de postores, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.505 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se considera que esta cuestión ha sido ya resuelta por el Tribunal Supremo en Sentencia de 18 de abril de 1987. Que no puede inferirse que si no existen postores y el ejecutante debe acudir al derecho de adjudicación en pago que su favor contempla el artículo 1.505 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esta condición de adjudicatario sea de peor condición que la de rematante, y se le permita ceder el remate, y, sin embargo, no se le permita ceder la adjudicación. El procedimiento de apremio tiene por finalidad que el ejecutante se resarza de su crédito, y es el interés del mismo el que la Ley protege, siempre que no contravenga el derecho del deudor a obtener el mayor precio posible de la subasta de sus bienes. Que la adjudicación solicitada por la parte ejecutante en cinco millones de pesetas es muy superior a la que exige el artículo 1.505 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por tanto, ningún perjuicio cabe invocar en este caso ni al deudor ni a tercera persona, por lo que se puede aplicar la sentencia del Tribunal Supremo que se ha invocado. Que el segundo de los argumentos que esgrime el Registrador, se refiere al artículo 244 del Reglamento Hipotecario que se considera citado por error, y debe referirse al artículo 224 de dicho Reglamento. Que lo que el citado precepto distingue es la venta en pública subasta, bien a un tercero o al ejecutante como mejor postor de lo que es la pura o simple adjudicación en pago a cuenta del crédito, que debe inferirse como posibilidad del artículo 1.505 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y sus concordantes. Que bajo ningún concepto podemos estar en un caso de venta en pública subasta, cuando ésta

se ha celebrado sin licitaciones, y lo que ha hecho el ejecutante es solicitar del Juzgado la adjudicación en pago de su crédito, de conformidad con el derecho que le asiste, prevenido en el artículo 1.505 antes citado. En este supuesto no tiene ningún sentido instrumentar una escritura de venta, que no ha existido; ni el deudor o ejecutado puede suscribir tal documento de venta ante un Notario, pues se trata de una pura y simple decisión judicial de adjudicación en pago, de naturaleza jurídica totalmente distinta, que es lo que motiva que el artículo 224 prevea la inscripción de la adjudicación en pago del bien, por medio del auto de adjudicación en que el Juez ordena la misma. Que si anteriormente se ha decidido que esta adjudicación puede cederse a un tercero, se ha de entender que dicha cesión no altera ni transforma el carácter de adjudicación en pago con la que el acreedor ha solicitado la adjudicación del bien y lo ha decidido el Juez, considerándose ésta como una incidencia más del procedimiento, a verificar ante el mismo Juzgado, y con carácter previo o simultáneo al pago, la cual queda fuera del ámbito de la fe pública notarial. Así lo ha declarado la Dirección General, refiriéndose al procedimiento judicial sumario hipotecario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en Resolución de 25 de abril de 1989. Que la cesión de la adjudicación en pago a favor de un tercero no convierte a éste en comprador de la ficha subastada, sino que le coloca en el mismo lugar que el ejecutante merced a la sustitución en su lugar que supone la cesión de la adjudicación, como incidencia judicial, fuera de la fe notarial. Que los términos del artículo 224 del Reglamento Hipotecario están previstos para el supuesto de la adjudicación o venta en pública subasta, cuya naturaleza jurídica se asimila a la compraventa forzosa, pero no pueden extenderse a los supuestos de adjudicación en pago de la deuda, se ceda o no esta adjudicación a un tercero, por las razones que se infieren del propio precepto en su primer párrafo, pues no es dable que el ejecutado suscriba una escritura de compraventa judicial o, en su defecto, el Juez, según el artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando la autoridad judicial lo que ha decidido es adjudicar el bien al ejecutante en pago de su crédito. Que suscribir ahora una escritura de venta en favor del tercero adjudicatario por parte del señor Juez, provocaría la existencia de dos actos judiciales contradictorios, ya que ningún precepto habla de escritura de adjudicación, sino de escritura de venta. Que se considera que el auto es perfectamente inscribible, y que son los criterios de flexibilidad y adaptación a la realidad existente, los que deben prevalecer por encima de disquisiciones puramente formales.

V. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. Que el artículo 1.505 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de abril de 1987, no admiten la calidad de ceder a tercero. Que no se puede admitir que la jurisprudencia ha resuelto el problema. El artículo 1.499, párrafo tercero, de la Ley de Enjuiciamiento Civil admite las posturas en calidad de ceder a tercero; pero en el caso del artículo 1.505 no existen posturas y, por tanto, no se puede admitir la calidad de ceder a tercero. Si el ejecutante quiere ceder a tercero, tendrá que tomar parte en la subasta y, entonces, además del beneficio que le concede el artículo 1.501 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, podrá ceder a tercero. Que no se puede admitir que se afirme que el actor como adjudicatario está en peor condición que como rematante. Que no puede haber analogía entre el artículo 1.505 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el 228 del Reglamento Hipotecario, pues se trata de dos artículos que se refieren a dos procedimientos totalmente distintos: El Procedimiento Judicial Sumario y el Juicio Ejecutivo. Que el recurrente alegó que

no existe perjuicio para nadie, pero al saltarse una transmisión se ha escamoteado a Hacienda el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales correspondiente. 2. Que el artículo 224 del Reglamento Hipotecario es clarísimo, la adjudicación al acreedor en pago de crédito, se inscribe por el testimonio del auto de adjudicación, en todos los demás casos es necesaria escritura pública, y esto está confirmado en las Resoluciones de 23 de septiembre de 1967 y 15 de julio de 1991, entre otras. Que el artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es claro y terminante: Es necesaria la escritura pública. Que la exigencia de la escritura pública es la aplicación al caso de la norma general del principio de tracto sucesivo, recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que siempre que exista un tercero es necesaria la escritura pública por imperativo del artículo anterior y del 224 del Reglamento, y 1.514 de la Ley citados. Que los criterios que deben predominar para la calificación registral son los de la Ley y la Jurisprudencia y no los criterios de flexibilidad y adaptación.

VI. El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Salamanca, informó: Que el artículo 1.499 de la Ley de Enjuiciamiento Civil reconoce la posibilidad de tomar parte en la subasta con la calidad de ceder a un tercero, derecho de cesión que en la práctica judicial ha venido a extenderse por analogía a las situaciones jurídicas previstas en el artículo 1.505 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, admitiéndose por el Tribunal Supremo esta práctica judicial derivada de una interpretación analógica de la norma que facilita, sin perjuicio para nadie, la labor derivada de la ejecución forzosa sin trabas documentales que no ofrecen más garantías que las derivadas de la actuación judicial. Que el Registrador interpreta el artículo 244 del Reglamento Hipotecario de forma analógica para denegar la inscripción del auto de adjudicación, y exige la presencia de una escritura pública de venta, cuando no ha existido dicha venta, sino la cesión de la adjudicación admitida para el acto de la subasta, luego esa interpretación analógica no debe estimarse al ser una norma restrictiva de derechos. Que, por todo ello, debe revocarse la calificación del Registrador, ordenando que se practique la inscripción solicitada en base al testimonio del auto de adjudicación librado por este Juzgado.

VII. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León confirmó la nota del Registrador fundándose en los artículos 100 y 224 del Reglamento Hipotecario. Resoluciones de 2 de julio de 1950, 31 de diciembre de 1981, 23 de noviembre de 1983, 24 de agosto de 1984 y 13 de febrero de 1992; y en que no puede aplicarse por analogía lo preceptuado en los artículos 1.499 y 1.514 al supuesto prevenido en el artículo 1.505 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto que falta el sustrato fundamental de la analogía, la igualdad jurídica esencial entre el negocio jurídico que integra la adjudicación de bienes en pago de crédito y la venta en pública subasta.

VIII. El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que según los razonamientos jurídicos del escrito, el Registrador de la Propiedad no puede entrar a discutir si el remate producido en un procedimiento ejecutivo, en virtud de un auto de adjudicación dictado en favor del acreedor, puede ser o no objeto de cesión, pues así lo han decidido los Tribunales de forma afirmativa. En este punto hay que citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de abril de 1987 y Resolución de 25 de abril de 1989. Que se considera que, en este caso, la cesión es de la transmisión de propiedad forzosa que es el remate producido en un procedimiento ejecutivo, bien sea por la venta forzosa en pública subasta, o bien sea por la decisión del Juez o Tribunal de hacer pago al acreedor con el bien subastado.

Que el artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, decide que es título bastante para la inscripción, el auto de adjudicación dictado en un procedimiento ejecutivo, cualquiera que sea el origen de dicha adjudicación, suprimiendo así el trámite innecesario de una escritura de venta notarial. 2.º Que, en definitiva, si cedible procesalmente es la propiedad adquirida por compraventa, es igualmente cedible aquella que el acreedor obtiene por su solicitud de adjudicación en pago, y es más, resulta de la actual redacción del artículo 1.499 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es sólo el ejecutante el que puede llevar a efecto dicha cesión con exclusión de terceros. Si el ejecutante tiene la facultad que le concede el artículo 1.501 de dicha Ley, no hay razón alguna para ceder el remate del bien subastado que provenga de la solicitud de adjudicación en caso de ausencia de postores, según previene el artículo 1.505, ya que lo contrario supondría una discriminación que perjudicaría al acreedor sin motivo ni razón de ninguna clase.

Fundamentos de Derecho.—Vistos el artículo 117 de la Constitución; 2 y 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1.499, 1.505, 1.514, 1.515 y 1.519 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 3 y 131 de la Ley Hipotecaria; 100, 224 y 228 del Reglamento Hipotecario; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de abril de 1989, y Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal.

1. Como antecedentes básicos para un debido enjuiciamiento de la cuestión planteada en el presente recurso merecen destacarse los siguientes: *a)* En el juicio ejecutivo, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 en Salamanca, se dictó Auto de fecha 5 de julio de 1991 en el que consta que el acreedor-ejecutante solicitó, al amparo de lo dispuesto en el artículo 1.505 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y al quedar sin efectos las dos subastas celebradas por falta de licitadores, la adjudicación de los bienes que se reseñan en el propio auto, con la cualidad de ceder a un tercero; *b)* El Juzgado en su fundamentación jurídica y conforme con el citado precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación y por analogía a lo establecido en el artículo 228 del Reglamento Hipotecario declara procedente aprobar a favor de un tercero la adjudicación de la vivienda reseñada en los hechos, consignándolo expresamente en la parte dispositiva de la resolución; *c)* Presentado el citado auto en el Registro de la Propiedad número 1 de Zamora se denegó la inscripción del documento —por lo que se refiere a la finca de que se trata en este recurso— por el defecto insubsanable siguiente: «El artículo 1.505 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no admite la cualidad de ceder a tercero; y de conformidad con los artículos 244 (debe decir 224) del Reglamento Hipotecario y el artículo 1.514 de la citada Ley procesal, es precisa la escritura pública si la adjudicación se hace a un tercero o al acreedor como licitante».

2. Tratando este recurso gubernativo la problemática de una resolución judicial cuya inscripción en el Registro se deniega, resulta necesario precisar con carácter previo, que el ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes (arts. 117 de la Constitución y 2.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial) e impone a todas las autoridades y funcionarios, por lo tanto también a los Registradores de la Propiedad, el respeto y cumplimiento de las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza (art. 17.2 de la propia Ley Orgánica del Poder Judicial). Ello impide, por consiguiente, dilucidar acerca de la cuestión que se viene planteando en el curso procedimental de esta vía gubernativa sobre la posibilidad

jurídica de que el acreedor no licitador, en un procedimiento de apremio ordinario, pueda pedir la adjudicación de bienes con cualidad de ceder a terceros; y menos aún enjuiciar la resolución judicial que así lo acuerde. Ello entrañaría una injerencia en la esfera jurisdiccional que está vedada no sólo para el Registrador sino también para el devenir de este recurso gubernativo dada la necesaria delimitación de su objeto; y todo ello sin menoscabo de la tutela jurídica de los interesados en el proceso los cuales pueden instar sus pretensiones ante la jurisdicción que corresponda.

3. No obstante lo anterior, las resoluciones judiciales como la que nos ocupa, tienen acceso al Registro de la Propiedad (arts. 2 y 3 de la Ley Hipotecaria) al objeto de alcanzar la plenitud de los efectos dimanantes del sistema registral, lo que supone que el Registrador debe realizar su calificación si bien constreñida a los términos del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, es decir, limitada a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Por ello la ejecutoria en virtud de la cual se adjudica un bien inmueble es susceptible de calificación desde el punto de vista formal, pudiéndose analizar, sin intromisión alguna en su fundamentación jurídica, si a efectos registrales necesita completarse por previa determinación legal, con un acto posterior como es el otorgamiento de una escritura pública.

4. Con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 10/1992, de 30 de abril, sobre Medidas Urgentes de Reforma Procesal, es decir, con la normativa vigente al tiempo de la calificación recogida en la nota del Registro, dos eran los posibles criterios acerca de la exigencia de otorgamiento de escritura pública para que la mutación jurídica operada por el auto de adjudicación de un inmueble a un tercero, por cesión del ejecutante, dictado en vía de procedimiento de apremio ordinario, fuese inscribible.

El primero de ellos, de carácter afirmativo, tenía su base en los artículos 1.514 y 1.515 de la Ley de Enjuiciamiento Civil —encuadrados en su título XV relativo al juicio ejecutivo— que hacían referencia expresa a la escritura pública a otorgar por el deudor a favor del comprador, o, en su defecto, por el Juez; y en el artículo 224 del Reglamento Hipotecario que matizando el rigorismo del citado artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento, exige, en el procedimiento ejecutivo ordinario, la escritura pública si la adjudicación se hace a un tercero o al acreedor como mejor postor, siendo sólo viable el testimonio del auto cuando se adjudican al acreedor en pago de un crédito la finca o fincas hipotecadas. De signo contrario, es el segundo de los criterios apuntados que considera aplicables por vía de analogía, al existir identidad de razón, las normas correspondientes del procedimiento judicial sumario de la Ley Hipotecaria y en concreto la regla 17 del artículo 131 en virtud de la cual y según tiene declarado esta Dirección General (Resolución de 25 de abril de 1989) es título suficiente para la registración del cambio de titularidad dominical, en el citado procedimiento judicial sumario, el testimonio del auto de adjudicación cualesquiera que fuesen las vicisitudes que por tener virtualidad jurídica se hayan operado en dicho procedimiento como, *ad exemplum*, adjudicación al acreedor en pago de su crédito por falta de postores o al acreedor como mejor postor.

Con la promulgación de la ya citada Ley 10/1992, esa disparidad de criterios interpretativos que se venía produciendo ha quedado desvanecida por cuanto dicha Ley, haciendo suyo el espíritu y finalidad del segundo de los

criterios expuestos y al objeto de adaptar los correspondientes preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, ha dado nueva y completa redacción al artículo 1.514 disponiendo que «será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio expedido por el Secretario con el visto bueno del Juez, comprensivo del auto de aprobación del remate y en el que se exprese que se ha consignado el precio así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria». Este precepto que es aplicable al supuesto objeto del recurso en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.519 (adjudicación al ejecutante), en relación con el 1.499 (adjudicación al ejecutante con calidad de ceder a tercero) —ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su nueva redacción—, no hace mención alguna a la exigencia de escritura pública, por lo que resulta forzoso concluir que el acto de adjudicación de un inmueble —dictado en procedimiento de apremio ordinario— a favor del cesionario, cuando el ejecutante cedente ha realizado reserva o postura en calidad de ceder a tercero —único supuesto ahora admitido en la reforma procesal— tiene acceso al Registro de la Propiedad sin necesidad de complementarse con el otorgamiento de escritura pública, lo que necesariamente conlleva la derogación —por contravenir lo actualmente preceptuado— del artículo 224 del Reglamento Hipotecario.

5. Esta nueva normativa, implantada por la Ley 10/1992, de 30 de abril, y que entró en vigor el día 6 de mayo siguiente, es aplicable en el actual momento procesal del recurso gubernativo dado que los preceptos que se contemplan en el presente caso no son procedimentales *stricto sensu* y en especial, la norma contenida en el artículo 1.514 reviste carácter registral para cuya aplicación y efectos nada obsta el régimen transitorio de la propia Ley. Por otra parte, y a mayor abundamiento, la regulación actualmente en vigor ha venido a consagrar el criterio opuesto al de la nota calificadora y que podía haberse sustentado con una sistemática interpretación acorde con el espíritu y finalidad de las normas en vigor a la fecha de la nota calificadora.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 28 de octubre de 1993.—El Director general, *Julio Burdiel Hernández*.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

Comentario.—Aclara esta resolución una cuestión que no había quedado clara, tras la reforma del artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por Ley de 30 de abril de 1992, que consideró como título suficiente, a los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las adjudicaciones derivadas de juicios ejecutivos, el testimonio del auto de aprobación del remate, sin necesidad de escritura pública.

Según esta resolución en las posturas a calidad de ceder, tampoco es necesario el otorgamiento de escritura pública, sino que basta el testimonio judicial del auto de adjudicación, para la inscripción a favor del cesionario de los bienes inmuebles adjudicados.

Con ello se interpreta que la Ley 10/1992 de 30 de abril ha derogado tácitamente el artículo 224 del Reglamento Hipotecario.

Incluso considera que tal reforma es aplicable —en su dimensión registral— a supuestos iniciados antes de la misma, por considerar que las disposiciones transitorias de la reforma se refieren a trámites procedimentales es-

strictu sensu, carácter que no tendría la formalización de la adjudicación, lo cual es ciertamente discutible en base al aforismo —utilizado por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado en la resolución que comentamos— de que «donde la Ley no distingue no cabe distinguir» (cfr. disposición transitoria 1.^a), máxime teniendo en cuenta la derogación tácita antes aludida de un precepto del Reglamento Hipotecario.

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

**NO ES NECESARIO ACREDITAR LA CONDICION DE EMPRESARIOS POR
LOS CONSTITUYENTES DE UNA AGRUPACION DE INTERES ECONOMI-
CO. (RESOLUCIÓN DE 24 DE MAYO DE 1993; BOE DE 23 DE JUNIO.)**

Hechos.—I. El día 24 de abril de 1992, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona don Joaquín Albi García, se constituyó la Agrupación de interés económico «Serca, Autorrecambios, Agrupación de Interés Económico». En la citada escritura se dice que comparecen, entre otros, don José María Hernández, como titular de un negocio cuya actividad, a los efectos del Impuesto sobre Actividades Económicas, es «comercio al menor de accesorios y recambios de vehículos»; don Jesús Cantillón, como titular de un negocio cuya actividad, a efectos del IAE, es «comercio al mayor de vehículos y sus accesorios»; don Angel Luis Lomillo, como titular de un negocio cuya actividad, a efectos del IAE, es «comercio al mayor de vehículos y sus accesorios»; don José Pairo, como titular de un negocio cuya actividad, a efectos del IAE, es «venta al menor de recambios de automóviles»; don Carlos Claramunt, como titular de un negocio cuya titularidad, a efectos del IAE, es «comercio al mayor de accesorios y recambios de automóviles»; don Frutos Juez, representado por don Pablo Juez, como titular de un negocio cuyo objeto, a efectos del IAE, es «comercio al menor de accesorios y recambios de vehículos», y don Manuel Díaz, como titular de un negocio que, a efectos del IAE, se dedica a la «venta de recambios y accesorios de automóvil», todos ellos intervienen en su propio nombre y derecho. Comparece, también, don José Nacenta, interviniendo en su propio nombre y derecho y, además, en nombre y representación de doña Ana María Nacenta y doña María del Rosario Nacenta, manifestando ser «todos ellos los únicos miembros de la sociedad civil particular «Recambios José María Nacenta, S.C.P.», siendo su objeto social la explotación de una tienda de venta al por mayor de accesorios para el automóvil», haciendo constar su número de CIF. En la escritura de poder incorporada, otorgada el 23 de abril de 1992, ante el Notario de Barcelona don Ignacio Manrique, comparecen don José María, doña Ana y doña María del Rosario Nacenta, declarando que son los únicos socios de la sociedad civil particular que tienen constituida mediante contrato privado de fecha 1 de abril de 1984 y que «las dos primeras en su propio nombre, y los tres juntos en nombre de la sociedad, dan y confieren poder especial (...) para que, en nombre y representación de los poderdantes, pueda constituir la Agrupación de interés económico». Otra de las comparecencias es la de don Miguel Angel Sánchez Escalonilla, interviniendo, además de por sí, en nombre y representación de doña María Esperanza Hidalgo, don Luis Hidalgo, doña Benedicta Jiménez, don Amador de la Rosa, doña María Luisa Hidalgo y doña María del Valle Hidalgo, manifestando ser «todos ellos los únicos miembros de la sociedad