

solicitada en el número 10 del citado artículo 42, que reconoce el derecho a exigirla si estuviere dispuesta en esta o en otra Ley; que es evidente que el artículo 15 del Reglamento Hipotecario, según modificación del Decreto de 15 de marzo de 1959, otorga tal derecho cuando lo que se pretende sea el retorno a un inmueble, al mandar que habrá de extenderse nota al margen de la inscripción, con advertencia de que sin tal constancia no perjudicará a tercero el expresado derecho; que decretada la anotación por el Juez no está facultado el Registrador para calificar los fundamentos de la decisión judicial, si el demandado es propietario según el Registro de los bienes objeto de anotación (Resoluciones de 14 de junio de 1899, 23 de septiembre de 1912 y 18 de septiembre de 1914); y que, de conformidad con la Resolución de 13 de febrero de 1929, son anotables las demandas que se apoyan en un título que se refiera directamente a las fincas o derechos inscritos e impliquen una verdadera e inmediata vocación a los mismos, destacando la Resolución de 29 de octubre de 1946, que estas anotaciones preventivas de demanda tienen por misión amparar el derecho que se ejercita, al asegurar al actor la efectividad de lo que pueda reconocer en su día la sentencia que se dicte, porque otra cosa equivaldría a hacer ilusoria la acción ejercitada;

Resultando que el Registrador informó que, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores tienen que calificar bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro; que en ese contraste de la validez de las escrituras por el contenido de los libros territoriales, se destaca la visión del artículo 20 de la citada Ley; que a tenor de sus términos, el Registrador extenderá el asiento solicitado si no hay obstáculo que lo impida, cuando el derecho transmitido se halle inscrito a nombre del transmitente, y suspenderá o denegará en todo caso la toma de razón solicitada cuando dicho derecho no aparezca inscrito a nombre de persona determinada o un tercero sea titular del mismo, respectivamente; que apreciada en Resolución de anterior, recurso la presencia del obstáculo tradicional —tercer supuesto de los del artículo 20—, es incuestionable que quedaron al margen de la calificación retrospectiva la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto contenido en el documento entonces calificado, por lo cual ninguno de los interesados puede accionar contra otro con la pretensión de que los Tribunales declaren la validez de un título que la nota calificadora no puso en duda; que en la hipótesis de que los demandados oponentes del obstáculo tradicional hubiesen sido parte en la titulación, la previa inscripción de su derecho abriría paso a la anotación del derecho de retorno; que se insiste en la demanda en que estos titulares estaban representados por su mandatario en los documentos calificados, dialéctica que se silenció en el recurso gubernativo, por lo que no cabe dar a dicha representación una realidad entonces silenciada, llegando a la conclusión de que en la demanda interpuesta actúa el adquirente contra todos los que obraron como causantes; que la pretendida anotación no está amparada por el artículo 66 de la Ley Hipotecaria; que centrado el debate en torno al número primero del artículo 42, distingue entre la solicitud de que se condene a los demandados a la otorgación del documento del artículo 81 de la Ley de Arrendamientos, susceptible de anotación, y la petición de que se les condene a reconocer la validez por ellos no impugnada de dicho documento, no susceptible de toma de razón, puesto que si la acción prospera, lo convenido, al no obligarles, no altera el contenido del derecho inscrito, a cuyo efecto hace constar que la expresión de que «su contenido obliga a que por todos los demandados se respeten los derechos de los aquí demandantes a volver a los locales de los inmuebles a que aquél se refiere, cuando se reedifiquen», no se adapta al artículo 15 del Reglamento Hipotecario que configura el procedimiento registral y títulos adecuados al efecto;

Resultando que el Juez de Primera Instancia que expidió el mandamiento manifiesta en el preceptivo informe: Que dado que la nota calificadora niega el acceso al Registro del derecho de retorno por pertenecer la finca a que se refiere a diversos copropietarios, algunos de los cuales no intervinieron en el documento en que se basaba la pretensión, afirma, explícitamente con tal negativa que el documento es inválido e ineficaz frente a los últimos copropietarios, por el defecto subsanable de no haber intervenido en su otorgamiento; que ese defecto, es necesariamente de fondo o de forma; que podrá discutirse si es de una u otra clase pero no de otro tipo, por la razón de que no existen otras clases de defectos en que pudiera encasillarse; que la subsanación se logrará si los actores obtienen sentencia que declare que el documen-

to es también válido y eficaz frente a los cotitulares ausentes; que no puede negarse a priori a los actores derecho y acción para demandar en juicio a los cotitulares ausentes de la escritura para obligarles a soportar lo consignado en ella; que la sentencia podrá o no sancionar la pretensión deseada, pero si llega a sancionarla no cabe duda que subsanaría el defecto que puso la Nota en el documento de 15 de diciembre de 1958 y la anotación preventiva estaría amparada por el artículo 66 de la Ley Hipotecaria; que, si la demanda prospera alterará el contenido del derecho inscrito en la medida que supone quedar ese derecho afectado a la existencia de un retorno a la finca que se edifique; que según resulta de la propia exposición del Registrador, la demanda está presentada dentro de los supuestos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, puesto que se promueve para que se declare la validez de la escritura de 15 de diciembre de 1958, frente a los titulares inscritos que no intervinieron en su otorgamiento y quede con ello subsanado el defecto de fondo o de forma que motivó fuera denegada la inscripción del mismo; que en consecuencia puede y debe ser anotada preventivamente dicha demanda al amparo del párrafo segundo del artículo 66 de la Ley Hipotecaria, con efectos retroactivos a la fecha del asiento de presentación de la escritura de 15 de diciembre de 1958, y que declarado inscribible el derecho de retorno por el Decreto de 7 de marzo de 1959 que reformó el artículo 15 del Reglamento Hipotecario ha de ponerse en consonancia dicho precepto reformado con el número 1 del artículo 42 de la Ley, de tal modo que si el derecho de retorno no fuera un verdadero derecho real, está al menos asimilado a estos en su tratamiento registral, y, en consonancia, la demanda para que se declare su existencia será anotable en el Registro con efectos, a partir de la fecha de la presentación en el mismo de la providencia que lo ordenó;

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó la Nota del Registrador por razones coincidentes con las alegadas por el recurrente y el Juez de Primera Instancia.

Vistos los artículos 18, 42 y 66 de la Ley Hipotecaria; 15 del Reglamento para su ejecución, y las Resoluciones de este Centro de 4 de julio de 1921, 21 de diciembre de 1925, 30 de mayo de 1943, 29 de octubre de 1946 y 6 de julio de 1962;

Considerando que en este expediente se plantea la misma cuestión que ha sido decidida por la Resolución de 6 de julio del año en curso; aparece defendida con argumentos idénticos y se aducen en su apoyo iguales fundamentos legales, por lo que debe reiterarse la doctrina en ella declarada, de que la finalidad cautelar de las anotaciones de demanda y la interpretación jurisprudencial del número 1 del artículo 42 de la vigente Ley Hipotecaria, autorizan la posibilidad de anotar en el Registro de la Propiedad demandas como la que ha motivado el mandamiento calificado en la que se ejercita el derecho de retorno a un local de negocio y vivienda al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado.

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

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 29 de septiembre de 1962.—El Director general, José Alonso.

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

## MINISTERIO DEL EJERCITO

*RESOLUCION del Parque Central de Transmisiones por la que se anuncia la admisión de ofertas para la adquisición por concierto directo de «una partida de generadores galvánicos» (pilas y baterías galvánicas secas).*

Se admiten ofertas hasta el día 27 de octubre actual, a las once horas, para la adquisición por concierto directo de «una partida de generadores galvánicos» (pilas y baterías galvánicas secas).

Los pliegos de condiciones técnicas y bases legales o económico-administrativas para dicha adquisición, así como el modelo de oferta estarán de manifiesto a disposición de los licitadores en este Parque, en El Pardo (Madrid), todos los días laborables, de diez a doce horas.

El importe de los anuncios será de cuenta del adjudicatario.

El Pardo, 8 de octubre de 1962.—El Coronel Primer Jefe, José Ubach.—4.741.