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:

Día 15 de noviembre de 1993:

Combinación ganadora: 8, 23, 14, 31, 17, 33.
Número complementario: 19.
Número del reintegro: 8.

Día 16 de noviembre de 1993:

Combinación ganadora: 19, 22, 26, 5, 35, 27.
Número complementario: 14.
Número del reintegro: 8.

Día 17 de noviembre de 1993:

Combinación ganadora: 8, 23, 29, 31, 36, 35.
Número complementario: 49.
Número del reintegro: 0.

Día 19 de noviembre de 1993:

Combinación ganadora: 49, 12, 14, 37, 6, 36.
Número complementario: 22.
Número del reintegro: 4.

Los próximos sorteos, que tendrán carácter público, se celebrarán los días 29 y 30 de noviembre, y 1 y 3 de diciembre de 1993, a las veintidós quince horas, en el salón de sorteos del Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado, sito en la calle Guzmán el Bueno, número 137, de esta capital.

Madrid, 22 de noviembre de 1993.—El Director general.—P. S., el Gerente de la Lotería Nacional, Manuel Trufero Rodríguez.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS, TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE

28155 *RESOLUCION de 5 de noviembre de 1993, de la Dirección General de Política Ambiental, por la que se hace pública la declaración de impacto ambiental sobre el estudio informativo de la variante de Almassora, carretera N-340 (Castellón), de la Dirección General de Carreteras.*

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, se hace pública, para general conocimiento, la declaración de impacto ambiental, que se transcribe a continuación de esta Resolución.

Madrid, 5 de noviembre de 1993.—El Director general, Domingo Jiménez Beltrán.

DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL SOBRE EL ESTUDIO INFORMATIVO DE LA VARIANTE DE ALMASSORA, CARRETERA N-340, PUNTOS KILOMETRICOS 58 AL 63 (CASTELLON), DE LA DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS

El Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y su Reglamento de ejecución aprobado por Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, establecen la obligación de formular declaración de impacto ambiental, con carácter previo a la resolución administrativa que se adopte para la realización o, en su caso, autorización de la obra, instalación o actividad de las comprendidas en los anexos a las citadas disposiciones.

La Dirección General de Carreteras remitió, con fecha de 2 de julio de 1991, a la antigua Dirección General de Ordenación y Coordinación Ambiental, como Memoria resumen, la orden de estudio del proyecto citado con objeto de iniciar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

La finalidad de esta orden de estudio es la definición de los trazados de las diferentes opciones para resolver los problemas planteados en la travesía de Almassora, así como para conectar el actual acceso al puerto de Castellón por la N-225 con la nueva variante.

Recibida la referida Memoria resumen, la antigua Dirección General de Ordenación y Coordinación Ambiental estableció a continuación un período de consultas a personas, instituciones y Administraciones, sobre el impacto ambiental del proyecto.

En virtud del artículo 14 del Reglamento, con fecha 23 de septiembre de 1991, la Dirección General de Política Ambiental dio traslado a la Dirección General de Carreteras de las respuestas recibidas.

La relación de consultados y un resumen de las respuestas, se recogen en el anexo I.

La Dirección General de Carreteras sometió el estudio informativo y el estudio de impacto ambiental, conjuntamente, a trámite de información pública, mediante anuncio que se publicó en el «Boletín Oficial del Estado» con fecha 12 de agosto de 1992 y en el «Boletín Oficial de la Provincia de Castellón» el 18 de agosto de 1992, en virtud de lo establecido en el artículo 15 del Reglamento.

Finalmente, conforme al artículo 16 del Reglamento con fecha 20 de julio de 1993, la Dirección General de Carreteras remitió a la Dirección General de Política Ambiental el expediente completo, consistente en el documento técnico del estudio informativo, el estudio de impacto ambiental y el resultado de la información pública.

El anexo II incluye los datos esenciales del estudio informativo.

Los aspectos más destacados del estudio de impacto ambiental, así como las consideraciones que sobre el mismo realiza la Dirección General de Política Ambiental, se recogen en el anexo III.

Un resumen del resultado del trámite de información pública se acompaña como anexo IV.

En consecuencia, la Dirección General de Política Ambiental, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y los artículos 4.2, 16.1 y 18 de su Reglamento de ejecución, aprobado por Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, formula, a los solos efectos ambientales, la siguiente declaración de impacto ambiental sobre el estudio informativo de la variante de Almassora (Castellón), en la carretera N-340.

Declaración de impacto ambiental

Examinada la documentación presentada se considera que la opción ambientalmente viable es aquella que, apoyándose en la opción I-B, discurra por una franja de 200 metros a cada lado de la misma, de manera que las modificaciones del trazado, además de acomodar la accesibilidad a las poblaciones de Almassora y Vila-Real y reducir el impacto visual sobre el río Mijares conforme a la propuesta de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, observe las recomendaciones y medidas correctoras contenidas en el estudio de impacto ambiental y cumpla las siguientes condiciones:

1. *Contaminación acústica.*—Aunque la franja de ocupación de la vía discurre en su mayor parte por suelo urbano industrial, considerando la alegaciones presentadas durante el período de información pública del estudio de impacto ambiental, se adoptarán las medidas oportunas para garantizar las siguientes prescripciones:

Los niveles de inmisión sonora originados por la vía, medidos en los límites de las zonas definidas como residenciales en el actual Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Almassora y en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vila-Real, resultante este último de la modificación prevista en breve por el Ayuntamiento, no podrán sobrepasar los 55 dB Leq (A) entre las veintitrés y las siete horas y los 65 db Leq (A) entre las siete y las veintitrés horas.

A este fin se redactará un estudio de previsión de niveles sonoros durante la explotación de la vía, que deberá considerar, además, las posibles afecciones al Centro de Educación Especial «Peñeta Rocha» y al Hospital de Enfermedades del Tórax «La Magdalena». Los niveles sonoros generados por la vía medidos a 2 metros de las fachadas de las referidas instalaciones, para cualquier altura, no podrán sobrepasar los 45 dB Leq (A), entre las veintitrés y las siete horas y los 55 dB Leq (A) entre las siete y las veintitrés horas.

El estudio deberá definir, con el grado de detalle neecesario para su contratación y ejecución conjunta con el resto de las obras, las medidas correctoras, incluida la consideración de utilizar pavimentos no ruidosos, necesarias para garantizar los niveles acústicos antes referidos.

De los resultados del Programa de Vigilancia Ambiental se inferirá, en su caso, la necesidad de revisión de las medidas correctoras realizadas.

2. *Permeabilidad territorial.*—Durante la construcción y explotación de la nueva vía se asegurará el nivel actual de servicios del territorio, dimensionando adecuadamente para el tránsito de vehículos pesados los cruces con el camino de Museros y el camino dels Lladres.

3. *Patrimonio arqueológico.*—Considerando la posible existencia de yacimientos arqueológicos no catalogados en la franja de ocupación de vía, se realizarán, en consulta con el órgano competente de la Generalidad Valenciana, las necesarias prospecciones de campo para el reconocimiento de potenciales restos arqueológicos a lo largo del trazado de la vía.