

voluntad del presentante» (...) y concluye su informe —en este aspecto— diciendo: «No se puede suplantar la voluntad de los interesados en orden a la inscripción total o parcial del documento por la vía del recurso gubernativo».

En conclusión, yerra la Dirección General de los Registros y del Notariado afirmando que el título debió ser inscrito parcialmente con expresión de los motivos de suspensión o denegación, porque no ha tenido en cuenta la voluntad contraria del presentante a toda actuación que no sea la inscripción total del título.

Es decir, el artículo 434, párrafo 4.º, debe ser siempre interpretado como aplicable si no existe oposición del presentante a la propia inscripción parcial del título, con independencia de las cláusulas controvertidas (que es lo que realmente ocurrió en el caso comentado).

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLIGO

*UNA VEZ CADUCADA LA ANOTACION DE EMBARGO, SI LOS BIENES RESULTAN INSCRITOS A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR —QUIEN EN SU DIA FIGURABA COMO TITULAR REGISTRAL—, DEBE DENEGARSE LA ADJUDICACION DERIVADA DEL EMBARGO. EN EL MOMENTO EN QUE LA ANOTACION SE EXTINGUE CESA LA SUJECION DEL INMUEBLE Y ADQUIERE PLENITUD LA TITULARIDAD REGISTRAL AFECTADA. (RESOLUCIÓN DE 27 DE OCTUBRE DE 1993; BOE DE 25 DE NOVIEMBRE.)*

*Hechos.*—I. En el juicio ejecutivo número 20478/1981, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 10 de los de Madrid, promovido por «Mercantil Intercontinental, Sociedad Anónima», contra «Construcción y Cerámica, Sociedad Anónima», en reclamación de 1.084.448 pesetas, de principal, y 400.000 pesetas para costas e intereses legales, mediante auto, el 17 de junio de 1981 se despachó ejecución contra la sociedad demandada. Por diligencia de 5 de febrero de 1982 fueron señalados los bienes objeto de embargo, entre ellos tres fincas inscritas a nombre de la sociedad demandada en el Registro de la Propiedad de Illescas con los números 7.761, 7.759 y 7.758. El 11 de febrero de 1982 fue declarada la parte demandada en rebeldía.

Posteriormente, por Sentencia de fecha 13 de febrero de 1982, se ordenó seguir la ejecución despachada, haciendo trance de remate de los bienes embargados, practicándose las anotaciones en el Registro de la Propiedad de Illescas, con fecha 13 de mayo de 1982. El día 31 de mayo del mismo año se vende la finca, inscribiéndose dicha venta en el Registro el día 8 de junio de 1992. Por providencia de 27 de septiembre de 1982 se reclamó del señor Registrador certificación de dominio y cargas sobre las fincas embargadas. Por último, siguiéndose los trámites preceptuados por la Ley, se siguió la ejecución y remate sobre las fincas embargadas, sacándose a subasta las citadas fincas, que fueron adjudicadas a «Mercantil Intercontinental, Sociedad Anónima» mediante acta de subasta de fecha 5 de marzo de 1985. Con fecha 17 de mayo de 1986 se cancela la anotación de embargo que no había sido objeto de prórroga, la escritura de compraventa a favor de dicha sociedad en rebeldía de «Construcciones y Cerámicas, Sociedad Anónima», fue otorgada por el Magistrado-Juez de Primera Instancia número 10 de Madrid el día 9 de febrero de 1989.

II. Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Illescas, fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad número 1 de Illescas (Toledo). Suspendida la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de aparecer la finca inscrita a nombre de persona distinta del demandado y no resultar de la escritura calificada el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 38, último párrafo, 126, 127 y 131, reglas 4.ª y 5.ª, de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento; ni acompañarse el oportuno documento judicial que ordene la cancelación del asiento relativo a la renta efectuada en los términos que ordenan los artículos 131, regla 17, de la Ley Hipotecaria, y 170, regla 2.ª, y 233 de su Reglamento.—Illescas, 27 de marzo de 1989.—El Registrador.—Firma ilegible».

III. En virtud de la nota de calificación, se interesó del Juzgado correspondiente que se notificase nuevamente a los titulares registrales, así como que se ordenase la referida cancelación. Se volvió a presentar de nuevo la referida escritura, acompañada del mandamiento cancelatorio, y que fueron objeto de las notas siguientes: «Registro de la Propiedad número 1 de Illescas (Toledo). Denegada la inscripción del precedente documento en unión del mandamiento cancelatorio presentado el día 20 de abril de 1992, asiento número 906 del Diario 90, por el defecto, que se considera insubsanable, de aparecer las fincas inscritas a nombre de persona distinta del embargado y haber sido cancelada por caducidad la anotación de embargo de que tiene causa dicha venta y mandamiento, con fecha 17 de mayo de 1986, de conformidad con los artículos 17, 20, 38, 71, 97, 126, 131 y 134 de la Ley Hipotecaria y 175.2 del Reglamento Hipotecario.—Illescas, 14 de mayo de 1992.—El Registrador accidental.—Firmado: Carlos Medina Font». «Registro de la Propiedad número 1 de Illescas (Toledo). Denegada la inscripción del precedente documento en unión de la escritura de compraventa presentada el día 20 de abril de 1992, asiento número 907 del Diario 980, por el defecto, que se considera insubsanable, de aparecer las fincas inscritas a nombre de persona distinta del embargado y haber sido cancelada por caducidad la anotación de embargo de que tiene causa dicha venta y mandamiento, con fecha 17 de mayo de 1986, de conformidad con los artículos 17, 20, 38, 71, 97, 126, 127, 131 y 134 de la Ley Hipotecaria y 175.2 del Reglamento Hipotecario.—Illescas, 14 de mayo de 1992.—El Registrador accidental.—Firmado: Carlos Medina Font».

IV. La Procuradora de los Tribunales doña Concepción Vicente Martínez, en representación de «Mercantil Intercontinental, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que como tiene reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 6 de junio y 6 de septiembre de 1988, y 12 de junio de 1989, el embargo aún no anotado es preferente a una enajenación posterior de la finca embargada, y en el caso presente, en el que no sólo se ha decretado el embargo por el Juez, sino que se ha anotado, habiéndose producido la enajenación durante la vigencia de dicho asiento y, además, habiéndose producido el remate durante la vida de la anotación preventiva de embargo. Que los actuales titulares registrales inscribieron su derecho a la vista de la vigencia de la anotación preventiva de embargo dentro de los cuatro años de duración; además, fueron notificados según lo previsto por las leyes procesales, así que en ningún caso pueden alegar desconocimiento, en el beneficio de la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ni indefensión alguna. La prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación, como declara la Resolución de 28 de julio de 1989. De sostenerse la tesis contraria, quedaría

sin virtualidad práctica alguna la figura del embargo y dejaría campo abierto a la defraudación de los legítimos intereses del acreedor. Que no puede alegarse que no se solicitó la prórroga de la anotación preventiva de embargo, puesto que fue imposible, dado que se habían extraviado los autos, y puesto que no era necesaria tras haberse celebrado satisfactoriamente la subasta como lo ha declarado la Resolución de 28 de julio de 1989. Que, en definitiva, es procedente la inscripción denegada y la correspondiente cancelación, dado el carácter constitutivo del embargo, que hay que destacar la contradicción entre la primera y segunda calificación, declarando la primera la existencia de defecto subsanable e insubsanable la segunda. Que como fundamentos de Derecho hay que citar los artículos 1, 17, 40, 71, 79, 83, 84, 131 y 133 de la Ley Hipotecaria; 175, 206 y 232 del Reglamento Hipotecario; 1.481 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las resoluciones citadas con anterioridad.

V. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1) Que el recurso debe entenderse exclusivamente contra la nota de calificación formulada por el Registrador accidental, con fecha 14 de mayo de 1992, conforme a lo dispuesto en los artículos 109 y 113 del Reglamento Hipotecario, y recordando lo que preceptúa el artículo 18 de la Ley Hipotecaria el Registrador califica con absoluta independencia de otras calificaciones anteriores, lo que viene proclamando en las Resoluciones de 22 de julio de 1974, 5 de febrero de 1988 y 18 de noviembre de 1960. 2) Que la línea argumental del recurso discurre a través de las tres alegaciones siguientes: a) Que el embargo aún no anotado es preferente a una enajenación posterior. Que el supuesto resuelto en las Resoluciones de 6 de septiembre de 1988 y 12 de junio de 1989, citadas por el recurrente (ya que la de 6 de junio de 1988 no existe), es distinto al que ahora se plantea. En dichas resoluciones el problema planteado es el de la preferencia del embargo no anotado sobre una enajenación posterior, inscrita ésta después de la anotación de aquél. La idea que late en la argumentación del recurrente de que el embargo, por el mero hecho de su traba judicial, se puede desenvolver al margen y por encima del Registro de la Propiedad y de la fuerza vinculante de sus asientos no tiene realidad jurídica ni apoyo en las resoluciones citadas, las cuales hacen claras aplicaciones de los principios hipotecarios; ya que semejante interpretación introduciría la inseguridad en el tráfico jurídico, haría inútil las anotaciones de embargo y supondría la quiebra de los principios hipotecarios en que se basa la institución registral. b) Que los actuales titulares registrales inscribieron su derecho a la vista de la vigencia de la anotación preventiva de embargo, por lo que no pueden alegar desconocimiento ni la protección registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En el caso del recurso accede al Registro el embargo, a través de la oportuna anotación, el día 13 de mayo de 1982. Con fecha 31 de mayo del mismo año se vende la finca a los actuales titulares registrales en escritura pública que se inscribe en el Registro el día 8 de junio de 1982. Con fecha 17 de mayo de 1986 se cancela el embargo que no había sido objeto de prórroga. Finalmente, con fecha 9 de febrero de 1989 se otorga la escritura de venta derivada del embargo, que se presenta en el Registro en unión de mandamiento ordenando la cancelación de los asientos, inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción origen de este procedimiento. Este supuesto ha sido abordado por diversas Resoluciones, entre ellas la de 25 de marzo de 1959, 31 de diciembre de 1986 y 9 de septiembre de 1991. De estas resoluciones resulta, en síntesis, que la adquisición de los actuales titulares registrales ha quedado purificada y consolidada una vez caducada la anotación de embargo que la afectaba por el juego de los principios hipoteca-

rios, singularmente los de legitimación, prioridad y tracto sucesivo que impiden el acceso al Registro de la escritura de venta judicial y el correspondiente mandamiento cancelatorio. c) Que la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación, como declara la Resolución de 28 de julio de 1989. Que esta alegación del recurrente queda desestimada con lo anteriormente expuesto. Que la resolución citada se refiere a un supuesto distinto, debiéndose tener en cuenta en este caso la Resolución de 7 de julio de 1989.

VI. El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Madrid informó sobre el desarrollo del procedimiento ejecutivo 20748/1981.

VII. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha confirmó la nota del Registrador fundándose en los artículos 1, 18, 20, 40, 44, 86 y concordantes de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento, y las Resoluciones de 9 de noviembre de 1955, 16 de marzo de 1959, 15 y 16 de mayo de 1968, 29 de septiembre de 1987, 19 de abril de 1988, 11 de julio de 1989, 10 de julio de 1991 y 25 de septiembre de 1992, así como las citadas por la parte recurrente y el Registrador de la Propiedad.

VIII. La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el embargo aún no anotado es preferente a una enajenación posterior de la finca embargada, de acuerdo con las Resoluciones de 6 de junio y 6 de septiembre de 1988 y 12 de junio de 1989. Que la venta de las fincas se subordina a la enajenación judicial, puesto que cuando se venden ya estaban embargadas, y lógicamente tiene preferencia el procedimiento, de acuerdo con la Resolución de 28 de julio de 1989. Que con fecha 5 de marzo de 1985 las fincas son sacadas a subasta y adjudicadas a «Mercantil Intercontinental, Sociedad Anónima», estando, en esta fecha, aún vigente en el Registro la anotación de embargo, pues fue cancelada por caducidad el 17 de mayo de 1986. Que al celebrarse legalmente la subasta y adjudicarse las fincas, el embargo deja de existir, pues al realizarse la transmisión de la propiedad mediante la subasta, ya no tiene sentido dicho embargo por tratarse de un acto de sujeción y garantía, y, por tanto, al no existir ya dicho embargo, no cabe la prórroga de la anotación del mismo. Así lo tiene declarado la Resolución de 28 de julio de 1989.

*Fundamentos de Derecho.*—Vistos los artículos 1, 17, 20, 40, 38, 82, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 206.13 y 353 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de 25 de marzo de 1959, 31 de diciembre de 1986, 6 de septiembre de 1988, 12 de junio, 7 de julio y 28 de julio de 1989, y 9 de septiembre de 1991.

1. El Registrador deniega en 14 de mayo de 1992 la inscripción de determinada enajenación judicial, otorgada en escritura pública por el Juez en las actuaciones de un juicio ejecutivo, por un defecto insubsanable de aparecer las fincas desde 8 de junio de 1982, inscritas a nombre de persona distinta de aquella en cuyo nombre actuó el Juez en la escritura y haber sido cancelada en 17 de mayo de 1986, por caducidad, la anotación del embargo del que trae causa dicha enajenación judicial. La anotación del embargo hubo de cancelarse al transcurrir el tiempo de su vigencia porque no había sido objeto de prórroga conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, a pesar de que tal prórroga podría haber seguido siendo útil mientras faltaran trámites judiciales que impidieran que la enajenación judicial accediera al Registro. (Con estos antecedentes es sorprendente que ante la misma escritura de enajenación 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 (arts. 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.

*Comentario.*—Esta resolución no hace sino aplicación de un principio elemental del sistema inmobiliario, y es que la prioridad registral ganada a través de un asiento provisional —como pueda ser una anotación de embargo o de demanda— sólo puede hacerse efectiva en perjuicio de tercero durante la vigencia del asiento mismo.

Conviene repasar algunas ideas en orden a la prórroga y cancelación de anotaciones de embargo:

a) Es preciso que sean decretadas por el mismo Juez que ordenó la anotación (art. 101 de la Ley Hipotecaria).

b) El mandamiento de prórroga debe presentarse en el Registro antes de que caduque la anotación del embargo (los cuatro años de vigencia se computan desde la fecha de la anotación misma, sin que a estos efectos se tenga en cuenta el asiento de presentación del título que motivó la anotación) (cfr. RDGRN de 19-4-1988).

c) La cancelación debe hacerse en virtud de mandamiento dictado en virtud de providencia firme dada la trascendencia que la cancelación tiene en orden a la prioridad de derechos inscritos, sin que se pueda hacer revivir una anotación ya cancelada (RDGRN de 26-6-1986).

d) Nunca cabe cancelar por mera instancia privada una anotación preventiva no caducada, ni siquiera aunque se acredite el pago (v.gr., mediante recibo), ya que habiéndose practicado el embargo por mandamiento judicial o administrativo, por el mismo cauce se debe proceder a la cancelación (art. 83 LH).

e) Las anotaciones prorrogadas no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, sino que se necesita mandamiento expreso (art. 199 RH).

f) La adjudicación derivada del procedimiento ejecutivo que motivó la anotación del embargo, debe haberse presentado en el Registro antes de que caduque la anotación preventiva de embargo (o si está prorrogada, mientras no se haya cancelado expresamente).

De esta manera, si la escritura o testimonio del auto de adjudicación se presenta en el Registro después de caducada la anotación, perderá toda preferencia respecto de anotaciones posteriores, las cuales ganarán preferencia, e incluso si existiera una inscripción de dominio posterior, ésta impedirá la inscripción de la adjudicación derivada del embargo cuya anotación caducó.

Ello es consecuencia de la propia naturaleza y razón de ser de la anotación de embargo, cuya única finalidad —dado el carácter no constitutivo de la misma— es garantizar frente a terceros el resultado del juicio.

Si se deja caducar la anotación y no se solicita su prórroga, tan sólo conservará su preferencia la adjudicación si no existen terceros anotantes o terceros adquirentes.

En definitiva, si existen dos anotaciones de embargo y la primera caduca, la segunda pasa a tener primer rango con todas las consecuencias —deberá arrastrarse en la inscripción—, sin que sea posible cancelarla como posterior en el procedimiento de apremio derivado de la primera (RDGRN de 28-9-1987), debiéndose incluso denegar la adjudicación si en lugar de otras anotaciones lo que está practicado es una inscripción de dominio (RDGRN de 27-10-1993, que comentamos).

Si, por el contrario, se inscribe la enajenación durante la vigencia de la anotación de embargo, la prioridad ganada con la anotación se traslada a la enajenación, procediendo la cancelación de las cargas posteriores (incluso aunque el mandamiento cancelatorio se presente una vez cancelada por caducida la anotación preventiva que motivó la ejecución; cfr. RDGRN de 28-7-1989).

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLIGO

*ES NECESARIO HACER CONSTAR EL ESTADO ARRENDATICIO EN EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO DEL ARTICULO 131 DE LA LEY HIPOTECARIA —POR ENTENDER QUE LA ADJUDICACION ES UNA VENTA PUBLICA—, SI BIEN DADO QUE ES UNA TRANSMISION FORZOSA NO DEBE EXIGIRSE ERICTAMENTE QUE SEA EL TRANSMITENTE EL QUE HAGA ESA DECLARACION, PUDIENDO HACERLA EL NUEVO PROPIETARIO. (RESOLUCIÓN DE 5 DE NOVIEMBRE DE 1993; BOE DE 25 DE NOVIEMBRE.)*

*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 Bar-na, 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, constando 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».

Presentando 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 com-