

II. Resoluciones de la Dirección General

Por JUAN PABLO RUANO BORRELLA y
RICARDO EGEA IBÁÑEZ

(AS INSCRIPCIONES POSTERIORES A UNA ANOTACIÓN DE EMBARGO CONSTITUYEN UN OBSTACULO REGISTRAL EN CUANTO A LA ADJUDICACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO QUE MOTIVO AQUELLA, POR LO QUE ES NECESARIA SU PREVIA CANCELACIÓN PARA PODER INSCRIBIR LA CUOTA EJECUTADA —A LA QUE AFECTABA LA ANOTACIÓN— A FAVOR DEL ADJUDICATARIO (RESOLUCIÓN DE 31 DE JULIO DE 1987. «BOE» DE 21 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO).

1. *Supuesto de hecho.*—1.º En los autos ejecutivos seguidos el día 5 de noviembre de 1982 ante el Juzgado de Primera Instancia número 20 de los de Madrid, a instancia de «Philips Ibérica, S. A. E.», contra don Francisco Javier Torres del Molino sobre reclamación de la cantidad de 7.000.000 de pesetas de principal, intereses legales, gastos y costas, se despachó ejecución contra los bienes del demandado, embargándose por Providencia de 5 de enero de 1982 la participación de una quinta parte indivisa que le correspondía en *pro indiviso* y a título de herencia con cuatro hermanos en una finca urbana sita en la calle Divino Pastor, número 12, de Madrid.

Con fecha 12 de mayo de 1983 se dictó sentencia de remate por la que se mandaba seguir la ejecución despachada, haciendo trance y remate de los bienes embargados. Por Providencia de 28 de junio de 1984 se libró mandamiento al señor Registrador de la Propiedad número 5 de Madrid (hoy 27), a fin de que se lleve a cabo la anotación preventiva de embargo del bien trabado, que fue practicada el día 19 de julio del mismo año.

El 26 de octubre de 1984 se practicó la inscripción de la escritura de partición de herencia, otorgada el día 16 de julio anterior ante el Notario don Domingo Irurzun Goicoa, por la que al fallecimiento de don Luis Forres del Molino se adjudicó una quinta parte de la herencia por séptimas partes y *pro indiviso* a sus herederos, y el 24 de noviembre de ese mismo año se expidió por el Registrador de la Propiedad la certificación de cargas prevenida en el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en ella, conforme a los artículos 230 de la Ley Hipotecaria y 345 y 353 de su Reglamento, se hizo constar el titular de la cuota embargada, la anotación de embargo y, literalmente, el asiento de presentación de la escritura de partición anteriormente citada, en la que don Carlos Torres

del Molino y 14 señores más constituyen en régimen de propiedad horizontal la casa sita en la calle Divino Pastor, número 12, de Madrid, dividiéndola en 16 fincas independientes, adjudicándose seguidamente entre ellos los pisos resultantes de dicha división.

Por Providencia de 13 de diciembre de 1984 se libró mandamiento al Registrador para que certificara lo que respecto a la finca embargada resultara del Registro, y así extendió certificado, con fecha 8 de enero de 1985, en el que se hace constar que la citada finca aparece inscrita por partes indivisas a favor de sus titulares, con la anotación preventiva de embargo sobre la quinta parte indivisa propiedad del demandado, a favor de «Philips Ibérica, S. A. E.».

El día 29 de mayo de 1985 se inscribe la escritura de partición de herencia, otorgada el 16 de julio de 1984, por la que al fallecimiento de don Vicente Torres del Molino se adjudica la quinta parte indivisa que le corresponde en la referida finca, por quintas partes y *pro indiviso* a sus herederos.

El 7 de junio de 1985 se inscribió la escritura anteriormente citada, por la que los comuneros se adjudican los pisos o locales resultantes de la división.

Iniciada la vía de apremio, fue valorada la quinta parte indivisa embargada en la suma de 6.400.000 pesetas, ofreciendo la Soceidad demandante en tercera subasta la suma de 3.200.000 pesetas. Solicitando «Philips Ibérica, S. A. E.», la adjudicación de la citada quinta parte indivisa, fue aprobado el remate por resolución del Juzgado de Primera Instancia número 20 de Jos de Madrid, con fecha 29 de noviembre de 1985.

2.º Presentado testimonio de la citada resolución en el Registro de la Propiedad número 27 de los de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción de la quinta parte indivisa de la finca que se adjudica en el precedente documento judicial por observarse el siguiente obstáculo que surge del Registro (art. 100 del Registro Hipotecario): La referida finca en régimen de comunidad ordinaria, sobre cuya quinta parte indivisa se anotó el embargo, aparece ahora constituida en régimen de propiedad horizontal y dividida en fincas independientes (artículos 400 y 401, 2.º, del Código Civil) mediante la adjudicación a los comuneros, en proporción a sus cuotas, de los 16 pisos o locales que la integran: Tres de los cuales resultan inscritos por adjudicación en disolución de comunidad a nombre del comunero-deudor, y los 13 restantes a favor de otros 14 comuneros no deudores, según así consta de la inscripción 3.ª de la finca 229, folio 142, del tomo 4, y de las inscripciones 1.ª de las fincas números 2.752 al 2.782, en su numeración par, folios del 106 al 151 del tomo 36 del Archivo. No se ha tomado anotación de suspensión sobre las tres fincas inscritas en propiedad exclusiva a nombre del comunero-deudor en pago de su haber o cuota en la comunidad romana extinguida, porque no se ha solicitado, no obstante haberse propuesto y notificado el proyecto del posible asiento a practicar —en base a los artículos 400 y 401, 2.º, en relación con los artículos 399 y 450 del Código Civil, y con el apoyo de los artículos 258 de la Ley Hipotecaria y 358 de su Reglamento, siempre que hubiera mediado la conformidad, formalmente prestada, del actual adjudicatario o nuevo titular—. Contra esta calificación cabe interponer recurso ante el excelentísimo señor Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid, y después, en su caso, recurso de apela-

don ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a la regulación de los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento.—Madrid, 14 de noviembre de 1986.—El Registrador.—Firmado, Pablo A. Torres Bollaín».

3.º El Procurador de los Tribunales don Paulino Monsalve Guerra, en representación de «Philips Ibérica, S. A. E.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la doctrina procesal considera que en el embargo hay que ver, ante todo, el efecto de un acto de voluntad y de autoridad del órgano jurisdiccional, por el cual los bienes y derechos del deudor a los que se refiera son declarados y quedan adscritos o afectados a la satisfacción del crédito del acreedor, así con el embargo cualquiera el acreedor el derecho a que los bienes a los que afecta sean conservados en forma tal que cualquier acto de disposición del deudor sobre los mismos no produzca impedimento a la hora de su realización y a la Fecha del embargo sirve de *dies a quo* para la aplicación del principio de prioridad. Que trasladando los principios anteriores al caso con él: 1) Con fecha 19 de julio de 1984 (*dies a quo*) se practicó en el Registro de la Propiedad número 5 (hoy 27) de Madrid anotación preventiva de embargo, acordada por el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Madrid. El bien afectado por el embargo es una quinta parte indivisa que correspondía en *pro indiviso* al deudor, don Francisco Javier Torres del Molino, en la finca urbana número 12 de la calle Divino Pastor de Madrid, y a partir de la fecha citada, el bien embargado quedó afectado a) pago de la deuda que el señor Torres mantenía con «Philips Ibérica, S. A. E.», y cualquier acto de disposición que el deudor realizara sobre el bien embargado no puede, por imperativo legal, y por razones obvias de existencia de la institución jurídica llamada «embargo», producir impedimento ni traba alguna a la hora de realizar el bien embargado. 2) No habiendo el deudor satisfecho al acreedor la deuda, éste instó la vía de apremio para realizar el bien embargado, dedicando su producto a satisfacer o minorizar la deuda, y como consecuencia el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Madrid adjudicó el bien embargado a la acreedora «Philips Ibérica, S. A. E.», mediante Resolución de 21 de noviembre de 1985. 3) Cualquier acto de disposición realizado por el deudor sobre el bien embargado con posterioridad al día 19 de julio de 1984, no puede producir impedimento alguno a la hora de realizar la garantía constituida por el embargo, y, por supuesto, la sustitución del bien embargado por otro bien, realizada unilateralmente por el deudor, es algo que choca frontalmente con la esencia de la institución del embargo. 4) Lo anterior lleva a la conclusión de que sean los que fueren los actos de disposición que el deudor haya realizado sobre los bienes embargados, en ningún caso han podido modificar la naturaleza jurídica del bien embargado; no puede haber quedado sustituido por unos pisos concretos que, al parecer, han sido adjudicados al deudor en la disolución de la comunidad; es, pues, la quinta parte indivisa de la finca urbana referida y no otro bien el que ha de ser inscrito a nombre de «Philips Ibérica, S. A. E.», como consecuencia de la adjudicación realizada por la resolución citada. Que el obstáculo señalado por el Registrador de la Propiedad para la inscripción del testimonio de la adjudicación de la quinta parte indivisa embargada es la constitución posterior a la anotación de embargo en el Registro de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad ordinaria; la existencia de un embargo que grave un bien no impide

a los propietarios del mismo realizar actos de disposición que afecten al bien embargado, pero tales actos de disposición no pueden, en modo alguno, modificar la naturaleza jurídica del mismo, porque ello constituiría una verdadera sustitución unilateral del bien embargado por otro, con lo que quedaría totalmente desnaturalizada la razón de ser del embargo. Que la Comunidad de Propietarios en régimen de propiedad horizontal constituida con posterioridad a la fecha de anotación del embargo ha nacido, pues, con una limitación: Sigue subsistiendo la quinta parte indivisa de la finca urbana, y como consecuencia jurídica de lo anterior: Cada uno de los pisos que integran la comunidad de propiedad horizontal está afectado por la existencia de una quinta parte indivisa, que al no poder ser sustituida ni dividida subsiste, y es la que, después que se ha practicado la liquidación de los impuestos correspondientes, ha de ser inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de «Philips Ibérica, S. A. E.».

4.º El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que el Registro refleja que, después de la anotación del embargo de la cuota-parte de un deudor comunero, se han transmitido por herencia otras cuotas no gravadas al fallecimiento de distintos comuneros, y que todos ellos han acordado extinguir la comunidad, y para realizar el pago de su haber efectivo, se han adjudicado los pisos o locales resultantes de la división. Que el folio correspondiente al edificio en conjunto queda sin cerrar y con su nota de enlace con las fincas divididas, en cada una de las cuales se expresa la procedencia de la matriz y sus cargas. Que la anotación de embargo queda vigente sobre ella, cualquiera que sea la operación modificativa que ésta haya sufrido, y por eso en las nuevas inscripciones se expresa el embargo de cuota, tal como establece el Reglamento Hipotecario en sus artículos 46, 47 y 48, como gravamen vigente de la finca total. Que el hecho de estar embargados los bienes inmuebles no impide su enajenación o gravamen posterior (art. 71 de la Ley Hipotecaria) y la posibilidad, por tanto, de que los titulares registrales efectúen modificaciones hipotecarias (arts. 400 y 401, 2.º, de la misma Ley) que afecten a la finca pueden determinar que llegado el momento del despacho del título judicial surja el obstáculo derivado del Registro; el derecho de cuota se ha concretado en un derecho exclusivo sobre bienes individuales, pero la anotación de embargo continúa vigente, cualquiera que sea la modificación que la finca haya sufrido.

Que la escritura de división, reflejada en la certificación de cargas, no pudo inscribirse al amparo del asiento de su presentación. La modificación operada en el Registro no ha llegado al proceso. El tracto registral ha pasado de las cuotas en comunidad a su materialización de pisos y locales; hay un problema de colisión: El título judicial adjudica cuotas y el Registro publica el efecto extintivo de una situación jurídica anterior, pero el embargo antes y después de la división continúa afectando la cuota. Que este obstáculo del Registro impide la inscripción, pero la anotación de embargo continúa incólume y no puede quedar sin efecto, la anotación está vigente y sin cancelar y con rango preferente sobre la cuota a la que afecta (art. 17 de la Ley Hipotecaria). Que a la anotación e inscripciones alcanzan los principios de legitimación y salvaguardia de los Tribunales (arts. 38, 1, y 1, 3, de la Ley Hipotecaria), pero la prioridad la tiene la anotación, y ésta está en la cuota. El folio matriz no se cierra para las cargas. Que en apoyo de lo expuesto cabe señalar el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. La inscripción de la cuota se ha transformado,

alterando sustantivamente el modo como estaban inscritos los derechos, y como dice la doctrina registra!, el tracto sucesivo es aplicable no sólo a toda clase de enajenaciones, tanto voluntarias como judiciales, sino a todos los actos y contratos relativos a la misma finca (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 1890 y 5 de mayo de 1882). Como a las modificaciones de dominio, a las anotaciones, etc. (Resoluciones de 19 de mayo de 1863, 17 de marzo de 1919, 18 de julio de 1932, 19 de junio de 1935, 12 de diciembre de 1935, 5 de junio de 1946, entre otras).

Que en cuanto a la posibilidad de basar la calificación en obstáculos derivados del Registro (arts. 100 del Reglamento Hipotecario y 20 de la Ley Hipotecaria), destacan, entre otras, las Resoluciones de 30 de diciembre de 1905, 23 de julio de 1914, 25 de junio de 1943 y 5 de noviembre de 1969. Que el obstáculo derivado del Registro no permite, pues, la inscripción, pero tampoco puede quedar sin efecto la anotación de embargo, que sigue vigente sobre la cuota, con eficacia «desde entonces» o retroacción del contenido registral actual de la finca existente al tiempo de la anotación y vuelta a recorrer el camino a la inversa, dejando sin efecto la división mediante las cancelaciones pertinentes en virtud de la resolución judicial que proceda, porque los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos, y uno de ellos es el derivado del tracto sucesivo. Que la posibilidad de tomar anotación de suspensión sobre las fincas adjudicadas al deudor, con propuesta de asiento a practicar notificada al presentante, según resulta de la segunda parte de la nota calificadora, tiene como argumentos: Las normas de concreción específica contenidas en nuestro Código Civil a propósito de la «correlación» entre la cuota y su carga, artículos 490, 399 y 450 del Código Civil, y Sentencia de 7 de febrero de 1962, artículos 258 de la Ley Hipotecaria y 385 de su Reglamento, y la conformidad del acreedor adjudicatario.

Que el obstáculo derivado del Registro no permite la inscripción de la cuota adjudicada al acreedor, en tanto estén vigentes y sin cancelar las inscripciones de extinción de comunidad y división horizontal que se expresan en la nota calificadora.

5.º El Ilustrísimo Magistrado Juez informó que coincide con el criterio sustentado por el señor Registrador de la Propiedad número 27 de Madrid en la calificación e informe emitido. Que hay que considerar lo establecido en los artículos 400 a 402 y 396 del Código Civil, y que de modo alguno perjudica a las anotaciones anteriores lo establecido en el artículo 450 de dicho cuerpo legal, como señalan los artículos 71 de la Ley Hipotecaria y 46 a 88 de su Reglamento. Que los fines del embargo decretado y trabado en modo alguno han resultado defraudados, surtiendo todos sus efectos con la consumación de la ejecución despachada, sin que mediase acto dispositivo alguno del demandado-deudor que no transmitió su propiedad, encontrando tan sólo la dificultad registra! de su inscripción derivada de la determinación de cuota o parte indivisa que lo constituía, que por otros medios puede encontrar satisfacción y a través de los procedimientos pertinentes y adecuados.

6.º El Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid confirmó la nota del Registrador, considerando que el problema no se refiere a la validez de la anotación preventiva de embargo, que permanece *erga omnes*,

y que no se discute, sino que se remite a la vigencia de las inscripciones de extinción de la comunidad ordinaria y de división horizontal mientras no se haya ordenado su cancelación, y el principio del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 20 de la misma Ley, impide la inscripción sin más de la adjudicación judicial de la quinta parte indivisa, ya que el derecho previamente inscrito para ese título judicial se ha transformado en el registro de un derecho exclusivo sobre bienes singulares, por concreción de la cuota, por efecto de la extinción de la comunidad.

II. *Doctrina de la Dirección General*—Vistos los artículos 131, 17.^a, de la Ley Hipotecaria, y 175, 2.º, y 233, del Reglamento Hipotecario:

i.º El Registrador suspende la inscripción de la adjudicación en la vía de apremio de la quinta parte indivisa de un edificio al acreedor correspondiente partícipe, porque después de practicada la anotación del previo embargo de dicha quinta parte, ha sido inscrita en el Registro la escritura pública en virtud de la cual los comuneros, a la vez que constituyeron el edificio en régimen de propiedad horizontal, dan fin al *pro indiviso* mediante la adjudicación de pisos o locales concretos. Informa el Registrador que respecto de las distintas nuevas fincas está expresada la vigencia del embargo de la cuota.

2.º La nota del Registrador debe ser indudablemente mantenida en cuanto suspende la inscripción de la adjudicación judicial, porque el único título que ha podido ser tenido en cuenta para la calificación ha sido el testimonio del auto de adjudicación. Dicha inscripción presupone la previa cancelación de los asientos relativos a la constitución del régimen de propiedad horizontal y subsiguiente disolución, y para ello se precisa la correspondiente resolución judicial. En la nota no se entra —y, por tanto, es prematuro que ahora se aborde en esta resolución— en la importante cuestión de determinar qué tipo de resolución judicial es la necesaria —lo que, en primer lugar, incumbiría al Juez—, si el simple mandamiento en que, de acuerdo con el artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario (confróntese también arts. 131, 17.^a, de la Ley Hipotecaria y 232 de su Reglamento), se ordene la cancelación de las inscripciones y anotaciones de créditos y derechos no preferentes al del actor, o si se requiere sentencia dictada en el correspondiente juicio ordinario por tratarse de un acto inscrito —la división— que puede, en cualquier momento, realizarse sin el necesario concurso del acreedor, y a pesar de ello, con plena eficacia incluso respecto de éste mientras no sea rescindida.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

11L COMENTARIO.—A) *Cuestión, que se plantea:*

- Aparece en el Registro una anotación preventiva de embargo sobre la quinta parte indivisa de una finca.
- Dicha quinta parte indivisa se transforma —antes de la expedición de la certificación de cargas— en tres fincas concretas por efecto de una división horizontal. El correspondiente título se inscribe.
- Pregunta: ¿es posible inscribir la adjudicación de la primitiva cuota indivisa en virtud del remate en el procedimiento que motivó el embargo?

B) *Distinción entre dos aspectos: sustantivo y formal:*

La cuestión planteada presenta estos dos aspectos, cuyo análisis por separado es fundamental:

a) Aspecto sustantivo. En él debe responderse a la siguiente interrogante: embargada una finca a Jas resultas de un procedimiento —incluso extendida en este caso la correspondiente anotación preventiva del mismo—, ¿puede su dueño, y consiguiente deudor, realizar actos dispositivos sobre aquélla?

Sí, teniendo en cuenta:

i.¹ Que el acto dispositivo ha de entenderse en el sentido más comprensivo. Serán factibles, por tanto, transmisiones, segregaciones, declaraciones de obra nueva, constituciones en régimen de propiedad horizontal, etc. (Y no entro aquí en discutir si la naturaleza de los referidos actos es de disposición o de administración. Simplemente, caben todos ellos en la idea enunciada.)

2.^o Que una transmisión en este supuesto no vulnera el artículo 1205 del Código Civil («la novación que consiste en sustituirse un nuevo deudor en el lugar del primitivo puede hacerse sin el conocimiento de éste, pero no sin el consentimiento del acreedor»), pues no hay ningún cambio de deudor personal —el transmitente sigue siendo deudor con todo su patrimonio, conforme al artículo 1911 del Código Civil—, sino que al pasar la línea a un tercero, éste, por causa de la relación real que tiene con la cosa adquirida, va a responder de la deuda con dicha finca.

3.^o Que ni el embargo *ni* su anotación preventiva en el Registro impiden los actos a que me he referido en el número 1.^o El embargo no es más que una medida procesal que tiene por objeto afectar determinados bienes a la finalidad de un proceso; en el embargo preventivo estamos ante una simple medida cautelar (art. 1409 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), 3.^a en el ejecutivo ante una afectación de los bienes de modo inmediato a la satisfacción de los intereses del ejecutante, pero ni en uno ni en otro caso queda cerrado el camino a la actuación real del titular de la cosa. Y la anotación preventiva de aquél tampoco impide esta actuación, como claramente resulta del artículo 71 de la Ley Hipotecaria («los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio *del* derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación») y del 145 del Reglamento, en cuanto circunscribe su ámbito a las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar *del* número 2.^o del artículo 26 y número 4.^o del artículo 42 de la Ley («las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar comprendidas en el número 2.^o *de* artículo 26 y número 4.^o del artículo 42 de la Ley, impedirán la inscripción o anotación de los actos dispositivos que respecto de la línea o del derecho sobre los que haya recaído la anotación hubiere realizado posteriormente a ésta su titular...»).

4.^o Que los citados actos quedan sometidos a las resultas del procedimiento en cuestión, es decir, no van a producir efectos respecto al acreedor ejecutante. Razón: se deduce de lo ya dicho; ésa es la finalidad básica del embargo —y de su anotación respecto a terceros registrales—: afectar los bienes y derechos a las resultas del juicio.

b) Aspecto formal. En él cabe formular la siguiente pregunta: ¿es necesaria la cancelación del asiento en el que consta el acto dispositivo

posterior o, por el contrario, puede practicarse directamente la inscripción de la cuota indivisa a favor del adjudicatario, saltando, por así decirlo, el asiento de constitución en régimen de propiedad horizontal?

Han de tenerse en cuenta los siguientes preceptos:

1.^o Artículo 1.^o, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Artículo 38 de la misma: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo...».

2.^o Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que regulador del principio del tracto sucesivo exige para inscribir títulos por los que se declare, transmita, grave, modifique o extinga el dominio o demás derechos reales, la previa inscripción de éste a favor de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados tales actos, debiendo denegarse la inscripción en el caso contrario.

3.^o Artículo 100 del Reglamento Hipotecario, según el cual los Registradores calificarán, entre otros extremos, los obstáculos que surjan del Registro.

4.^o Artículo 175, 2.^o, también del Reglamento Hipotecario, según el cual cuando se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones de créditos o derechos no preferentes al del actor.

5.^o Y, por analogía procedimental, pueden citarse los artículos 131, regla 17, de la repetida Ley Hipotecaria (que referente al procedimiento judicial sumario exige la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de hipoteca que se ejecuta, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación de cargas) y 233 de su Reglamento (según el cual: «En el auto de adjudicación de bienes, a que se refiere la regla 17 del artículo 131 de la Ley, se determinarán las inscripciones y anotaciones posteriores y las anteriores puestas al crédito del actor que hayan de cancelarse...»).

De todos los preceptos expuestos resulta el asiento de inscripción del régimen de propiedad horizontal como un obstáculo que nace del Registro, que el Registrador debe calificar y cuyo contenido está protegido por los Tribunales y por el principio de legitimación; por lo cual, es necesario cancelarlo previamente para poder practicar la inscripción a favor del adjudicatario.

C) *Alegaciones de las partes:*

a) Del recurrente:

— «La doctrina procesal considera que en el embargo hay que ver, ante todo, el efecto de un acto de voluntad y de autoridad del órgano jurisdiccional, por el cual los bienes y derechos del deudor a los que se refiera son declarados y quedan adscritos y afectados a la satisfacción del crédito del acreedor...»

.....«Con el embargo adquiere el acreedor el derecho a que los bienes a los que afecta sean conservados en forma tal que cualquier acto o disposición del deudor sobre los mismos no produzca impedimento a la hora de su realización...»

Como puede apreciarse, ambas afirmaciones son totalmente correctas y están en la línea no sólo del Presidente de la Audiencia y de la Dirección General, sino también de la otra parte.

Sin embargo, el recurrente olvida el aspecto formal del asunto, al que antes me he referido, es decir, la necesidad de cancelar el asiento de conscripción en régimen de propiedad horizontal.

b) Del Registrador:

A mi modo de ver, estañaos ante una argumentación correctísima del mismo, que deja el camino prácticamente expedito a la resolución.

Así, distingue claramente el punto sustantivo del formal, diciendo respecto al primero:

«La anotación de embargo queda vigente sobre ella —la cuota—, cualquiera que sea la operación modificativa que ésta haya sufrido...», aunque «el derecho de cuota se concrete en un derecho exclusivo sobre bienes individuales...».

— «El embargo, antes y después de la división, continúa afectando la cuota.»

«El hecho de estar embargados los bienes inmuebles no impide su enajenación o gravamen posterior y la posibilidad, por tanto, de que los titulares registrales efectúen modificaciones hipotecarias...», pero «la anotación de embargo continúa incólume y no puede quedar sin efecto...», está vigente y sin cancelar y con rango preferente sobre la cuota a la que afecta...»; por ello, «la prioridad la tiene la anotación, y ésta está en la cuota».

— «La modificación operada en el Registro no ha llegado al proceso.»

Y, sin embargo, matiza en cuanto al segundo:

«A la anotación e inscripciones alcanzan los principios de legitimación y salvaguardia de los Tribunales.»

— «El tracto sucesivo es aplicable... a todos los actos y contratos relativos a la misma finca.»

«El obstáculo derivado del Registro no permite la inscripción de la cuota adjudicada al acreedor, en tanto estén vigentes y sin cancelar las inscripciones de extinción de comunidad y división horizontal...»

!)) *Conclusión: puntualización de la doctrina de la Dirección General:*

Los argumentos aportados por el Registrador —ya he dicho— son precisos y suficientes, por lo que la Dirección General resume su doctrina en unas breves frases: «Dicha inscripción presupone la previa cancelación de los asientos relativos a la constitución del régimen de propiedad horizontal y subsiguiente disolución, y para ello se precisa la correspondiente resolución judicial».

JUAN PABLO RUANO BORRELLA