

posición de parte beneficiada por la condición que va indisolublemente ligada a la obligación causal.

La Resolución de la Dirección General de los Registros de 17 de enero de 1933 en su tercer considerando mantiene que «la cesión del derecho a percibir el precio aplazado con todos sus efectos constituye, en verdad, un contrato legítimo que modifica para lo futuro el ejercicio de facultades del dominio inscrito sobre bienes inmuebles o derechos reales, y que puede tener entrada en el Registro al amparo del artículo 7 del citado Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, con tanta mayor razón cuanto que es indispensable para los terceros conocer, al efecto de salvaguardar sus derechos, quién es el titular de la acción resolutoria que puede afectar a la estabilidad y permanencia del dominio inscrito». El supuesto de hecho examinado en esta resolución motiva la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de octubre de 1934, a que hace referencia el último considerando de la resolución que hemos comentado.

IGNACIO DEL RÍO GARCÍA DE SOLA

EN EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO, EL MANDAMIENTO CONTEMPLADO EN EL ARTICULO 175, 2.º, DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO TIENE ALCANCE CANCELATORIO NO SOLO RESPECTO A LOS DERECHOS REALES LIMITADOS O LIMITATIVOS, SINO TAMBIEN EN CUANTO AL DOMINIO, SIEMPRE QUE UNOS Y OTRO HUBIERAN TENIDO ACCESO AL REGISTRO CON POSTERIORIDAD A LA ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO RELATIVA A DICHO PROCEDIMIENTO (RESOLUCIÓN DE 16 DE JULIO DE 1987. «BOE» DE 20 DE AGOSTO).

I. *Hechos*.—1.º En virtud de juicio ejecutivo promovido por don José María Lafuente López contra don Félix Dañobeitia Ibarzábal, en el Registro de la Propiedad número 6 de Palma de Mallorca se practicó anotación preventiva de embargo a favor del ejecutante sobre una finca urbana propiedad del demandado, que posteriormente fue prorrogada. En la certificación de títulos y cargas expedida por el Registrador, de acuerdo con el artículo 1.439 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de fecha 4 de julio de 1981, no aparecía ningún asiento posterior a la anotación de prórroga antes citada. Posteriormente, la finca fue adjudicada en subasta judicial a don José Gutiérrez Aparicio, otorgándose la correspondiente escritura de venta judicial el día 23 de julio de 1985 ante el Notario de Palma de Mallorca don Rafael Clar Garau.

Durante la tramitación de la ejecución, pero con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas antes referida, se constituyó hipoteca sobre la referida finca a favor de «Giral, Industrias Eléctricas, Sociedad Anónima», por escritura de 18 de noviembre de 1981, otorgada ante el Notario anteriormente citado, que fue inscrita el 23 de junio de 1982, hipoteca que el acreedor se vio obligado a ejecutar en procedimiento judicial sumario, en el que, en virtud del auto de 15 de octubre de 1984, dictado por el Magistrado-Juez de Primera Instancia número 2 de los

de Zaragoza, se adjudica la finca al propio acreedor hipotecario, inscribiéndose la misma el 20 de noviembre de 1984.

El día 27 de septiembre de 1985, don José Gutiérrez Aparicio obtuvo del Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Palma de Mallorca, al amparo del artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario, mandamiento de cancelación de las anotaciones e inscripciones de los créditos y derechos no preferentes al crédito ejecutante.

2.º Presentado dicho mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad número 6 de Palma de Mallorca, junto con la escritura de compraventa judicial, fue calificado con la siguiente nota: «La cancelación que se ordena en el precedente mandamiento de las inscripciones o anotaciones posteriores al embargo del actor (anotación letras M y T de prórroga) no procede respecto a la última de dominio vigente, a favor de 'Giral, Industrias Eléctricas, S. A.', por contravenir tal cancelación el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por cuanto el procedimiento de que derivó el mandamiento cancelatorio no se ha dirigido contra el actual titular registral, y el alcance cancelatorio del artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario no se extiende a tales inscripciones de dominio.—Palma, 3 de diciembre de 1985.—El Registrador.—Firmado: Francisco Téllez Miguelez».

Y la escritura de compraventa judicial fue calificada con la siguiente nota: «De conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción del precedente documento por constar la finca inscrita a favor de persona distinta de aquella contra la cual se dirigió el procedimiento.—Palma, 3 de diciembre de 1985.—El Registrador.—Firmado: Francisco Téllez Miguelez».

3.º Don José Gutiérrez Aparicio interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que, en el supuesto de que únicamente pueda admitirse el recurso contra una sola nota de calificación, debe entenderse que se recurre contra la nota de denegación del mandamiento de cancelación. Que teniendo en cuenta lo establecido en el párrafo primero del artículo 143 del Reglamento Hipotecario, hay que especificar que el tercer poseedor aceptó la hipoteca cuando ya se había expedido la certificación de cargas y extendido la correspondiente nota marginal; que se adjudicó la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se unió una certificación del Registro en la que se hacía constar la nota marginal anteriormente citada, y, por último, al desamparar la finca no pagando al acreedor anterior, debe soportar todas las consecuencias de la ejecución del procedimiento para dicho acreedor, o sea, la cancelación de su inscripción de hipoteca y la de dominio practicada a su favor. Que la doctrina registral considera que en el caso de que el tercer poseedor de bienes anotados preventivamente tenga inscrita su adquisición, pero ha tenido lugar después de extendida la nota marginal, de haberse expedido la certificación de cargas exigida por el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de acuerdo con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, dicho tercer poseedor no tiene derecho a ser citado o notificado del procedimiento, y para otorgar la escritura de venta al mejor postor en la subasta celebrada, hay que observar lo dispuesto en el último párrafo del citado artículo 143 del Reglamento Hipotecario, existiendo un gran paralelismo entre esta norma y la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Que conforme a lo establecido en la regla segunda del artículo 175 del Reglamento Hipotecario y teniendo en cuenta que en el caso del pre-

sente recurso la última de las anotaciones preventivas que aparecía en la certificación de cargas era precisamente la que correspondía al juicio ejecutivo, en el mandamiento cancelatorio la referencia a las anotaciones e inscripciones a cancelar se hace de forma genérica. Que si la adquisición del tercer poseedor hubiese sido anterior a la anotación preventiva de embargo, aunque inscrita después, en virtud de los artículos 1.923 del Código Civil y 44 de la Ley Hipotecaria, no sería inscribible la venta judicial, ya que la anotación preventiva de embargo atribuye al crédito correspondiente preferencia o prelación sobre los bienes anotados sólo en cuanto a los créditos contraídos con posterioridad a la anotación; de ello se infiere que siendo tanto la inscripción de la hipoteca a favor de «Giral, Industrias Eléctricas, S. A.», como la adjudicación en favor de dicha Entidad, posterior a la anotación preventiva, *a sensu contrario* dicha anotación goza de preferencia, y en aplicación de la regla segunda del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que no expresa excepción alguna, debe cancelarse cualquier tipo de anotación o de inscripción de créditos y derechos no preferentes, no siéndolo las expresadas de hipoteca y de dominio. Que conforme a lo establecido en el artículo 71 de la Ley Hipotecaria, la doctrina registral considera que la anotación preventiva de embargo surte los efectos propios de la hipoteca en trance de ejecución respecto a los posteriores adquirentes de la finca o derecho real anotado, y si éste se enajena o grava, no puede redundar en perjuicio del anotante, lo que significa que la ejecución no debe detenerse, sino que debe consumarse, la cual entrañaría para el nuevo adquirente la pérdida de lo adquirido o la extinción de su titularidad sobre la carga o el gravamen. Que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 17 y 22 de noviembre de 1929, considera a la anotación de embargo como un derecho registral de garantía.

4.º El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que en el caso del presente recurso lo que hay que resolver es el cumplimiento de los artículos 20, 1, 3.º, y 38 de la Ley Hipotecaria, y 143 y 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario, citados por el recurrente, que son de inferior rango legislativo a los anteriores y, en definitiva, la extensión que debe darse a los mismos, ya que el citado artículo 175 no hace referencia para nada a las inscripciones de dominio. Que el procedimiento de apremio del juicio ejecutivo, con sus concordantes del Reglamento Hipotecario, establecen un sistema de liquidación de cargas que no puede extenderse a la cancelación de las inscripciones de dominio, ya que, en virtud de la reforma hipotecaria de 1909, se ha considerado derogado el artículo 1.516 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicándose el sistema de subsistencia de cargas que establece el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de la aplicación del artículo 133, párrafo segundo, de la misma Ley; en cualquier caso, estamos ante un sistema de liquidación de cargas, y los mandamientos cancelatorios que son consecuencia de una ejecución no pueden extenderse a inscripciones de dominio. Que para este sistema de liquidación de cargas son aplicables las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo y 28 de septiembre de 1968, que se refieren a la cancelación de inscripciones o anotaciones (*sic*) que no son de dominio y con mayor razón su doctrina ha de aplicarse cuando se trate de inscripciones de dominio. Que de las Resoluciones de la misma Dirección General de 9 de noviembre de 1955 (*sic*) y 20 de diciem-

bre de 1966 se desprende que como la adjudicación de la finca y su inscripción a favor de «Giral, Industrias Eléctricas, S. A.», tuvo lugar antes que se celebrara la tercera y última subasta del juicio ejecutivo, se plantea un problema de preferencia de inscripciones de dominio que no puede resolverse en el mandamiento cancelatorio dimanante de un procedimiento de apremio en juicio ejecutivo, sino que tiene que ventilarse en el pertinente juicio declarativo. Que el alcance cancelatorio a que se refiere el artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario no puede extenderse a inscripciones de dominio, por cuanto no se contempla en el tenor literal de dicho precepto tal cancelación, sino tan sólo la de inscripciones o anotaciones de créditos o derechos, y aunque estableciera tal cancelación, no habría lugar a la misma por el principio de jerarquía legislativa, ya que el precepto reglamentario contravendría el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y los citados anteriormente, que sancionan el principio de legitimación registral.

5.º La ilustrísima Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Palma de Mallorca informó: Que la providencia en cuya virtud se expidió el mandamiento de cancelación de cargas y gravámenes posteriores aplicó el artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario y siguió sus consecuencias. Que en los autos ha constado que los titulares registrales de la finca ejecutada eran don Félix Dañobeitia Ibarzábal y su esposa, en mitad *pro indiviso* y para la sociedad de gananciales, en virtud de la certificación registral en la que así constaba. Que en virtud de la devolución del mandamiento de cancelación sin cumplimentar es cuando se ha tenido conocimiento que el titular registral actual no es el ejecutado. Que la anotación preventiva de embargo acordada en autos es anterior a la inscripción de cargas y la sucesiva inscripción de dominio del actual titular registral. Que no se notificó al tercer poseedor el procedimiento por desconocer su existencia hasta el momento antes dicho.

6.º El Presidente de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca revocó la nota del Registrador, fundándose en los artículos 143 y 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario, no contraviniendo este último el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, de acuerdo con la opinión de la doctrina citada por el recurrente, y, por último, en la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre de 1985, que es aplicable al caso de autos y confirma lo anteriormente expuesto.

7.º El señor Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que en virtud de lo establecido en la Ley y en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 1982, es necesaria la citación del tercer poseedor. Que la aplicación analógica de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre de 1985 no puede hacerse por no contemplar la misma los supuestos de hecho que son objeto del presente recurso.

II. *Doctrina de la Dirección General.*—Vistos los artículos 1, 3, 4 y 1.923 del Código Civil; 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3, 20, 38, 44, 71, 131 y 134 de la Ley Hipotecaria, y 145; 175, 2.º; 198; 233, y 235, 10.º, del Reglamento Hipotecario.

1.º Afirma el Registrador que si en un juicio ejecutivo en el que medió

la correspondiente anotación de embargo y, con posterioridad a la nota acreditativa de la expedición de la certificación de cargas (cf. art. 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sobreviniese y se inscribiese un cambio subjetivo en la titularidad dominical a ejecutar, no cabrá inscribir después la adjudicación resultante si no se cancela previamente ese asiento intermedio y sin que para ello sea suficiente el mandamiento cancelatorio a que se refiere el artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario, tanto por no haberse seguido el procedimiento ejecutivo contra ese titular registral posterior a la nota como por el mismo tenor del precepto indicado, según el cual tal mandamiento no se extiende a las inscripciones de dominio.

2.º En contra de dicha interpretación se halla la lógica del sistema, la valoración conjunta de un ordenamiento unitario total, que proporciona instrumentos adecuados para resolver todos los casos planteados (cf. artículos 1, 3 y 4 del Código Civil) y, sobre todo, la injusticia evidente que de tal solución derivaría, al conceder al ejecutado la posibilidad de inutilizar o entorpecer las ejecuciones pese al cumplimiento en ellas de los trámites exigidos para la adecuada protección y defensa de todos los derechos e intereses concurrentes. Pero es que, además, el mismo tenor literal del artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario, al prever la posible cancelación de las inscripciones posteriores por el oportuno mandamiento, se refiere, en general, a «las inscripciones de derechos no preferentes a los del actor», expresión que en su generalidad comprende también la inscripción de dominio.

3.º La anotación de embargo no cierra el Registro a los actos dispositivos posteriores realizados por el embargado, pero en ningún caso la inscripción de éstos podría perjudicar al anotante (cf. art. 71 de la Ley Hipotecaria); el derecho adquirido con posterioridad a la anotación se halla supeditado al resultado del proceso en que se ordenó aquélla, de modo que si al embargo anotado sigue la ejecución del bien y su enajenación judicial el adquirente verá extinguido su derecho y, consecuentemente, su cancelación procederá conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria desde el momento en que se acredite fehacientemente al Registrador tal enajenación judicial, así como el cumplimiento de todos los trámites y requisitos legalmente previstos, y a tal efecto no puede desconocerse la virtualidad del mandamiento expedido por el Juez que conoció del procedimiento (cf. art. 3 de la Ley Hipotecaria). El tracto sucesivo y la salvaguardia judicial (cf. artículos 1 y 20 de la Ley Hipotecaria) respecto de un asiento que nace subordinado a otro anterior no puede provocar —sin perjuicio de lo que luego se verá— imperativas alteraciones en el proceso que se refleja en éste, ni obstaculizar la inscripción del título posterior a que el mismo conduzca; al contrario, esta inscripción llevará consigo la cancelación de los asientos intermedios incompatibles (cf. arts. 145; 175, 2.º; 198; 233, y 235, 10.º, del Reglamento Hipotecario).

4.º Ciertamente, este no perjuicio a que se refiere el artículo 71 del Reglamento Hipotecario cuando de anotaciones de embargo se trata, no puede ser llevado al extremo de excluir totalmente al adquirente posterior en el procedimiento de ejecución, pero nada autoriza para colocarse en el extremo contrario, exigiendo, por razón del tracto, que tal procedimiento se dirija necesariamente contra él —ya que sería imposible la ejecución al tener que iniciarse nuevamente a cada transmisión dominical—; en este sentido nuestro legislador adopta una posición intermedia, no impone la

intervención del tercer poseedor en el procedimiento de ejecución, pero cualquiera que sea el momento de su adquisición —siempre anterior a la efectividad del derecho de acreedor— le da la posibilidad de intervenir en él, aunque destacando que en tal caso su posición será la de subrogado en el lugar del deudor, de modo que los trámites seguidos frente a éste deberán entenderse cumplidos respecto de aquél (cf. arts. 38, párrafo penúltimo, y 134 de la Ley Hipotecaria). Esta posibilidad de intervención —cuya viabilidad se garantiza ya a través de la citación, ya a través de la nota a la que se refiere el artículo 143 del Reglamento Hipotecario—, la subrogación inherente cuando es efectiva y la preferencia de la anotación son suficientes para tener por satisfecho el requisito del tracto sucesivo haya o no mediado dicha intervención. La adecuada coordinación de los intereses concurrentes que así se logra —el del acreedor diligente y preferente (confróntese arts. 1.923, 4.º, del Código Civil, y 44 de la Ley Hipotecaria), el del embargado que no pierde la facultad dispositiva y el del posible tercer poseedor— y su armonización con el juego de los principios hipotecarios de nuestro sistema, son argumentos suficientes para sustentar el alcance cancelatorio del mandamiento calificado respecto de esos asientos de dominio posterior a la anotación.

5.º Por otra parte, el artículo 233 del Reglamento Hipotecario, cuya aplicación analógica —cuando no directa, dada la remisión del artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario— viene posibilitada por la identidad esencial entre el supuesto previsto y el que ahora se plantea (cf. art. 4 del Código Civil), prevé la cancelación de inscripciones y anotaciones posteriores a la nota de la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria —sin discriminar ni excluir los asientos de dominio—, por simple expresión genérica en el auto de adjudicación a que se refiere la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. El mismo efecto atribuye también el artículo 235, 10.º, del Reglamento Hipotecario a la escritura otorgada por el rematante o adjudicatario y el dueño de la finca o su mandatario en la que se haga constar el cumplimiento de todos los trámites previstos; de modo que en el caso debatido habrá de reconocerse alcance cancelatorio al mandamiento dictado por el Juez que conoció de la ejecución respecto de todo asiento —de dominio o de cargas— posterior a la nota del artículo 143 del Reglamento Hipotecario en relación con el 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la sola expresión genérica contenida en el mismo.

Por todo ello, la Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado desestimando el recurso interpuesto.

III. COMENTARIO.—a) Sistematización del supuesto de hecho:

1.º Existe practicada en el Registro una anotación preventiva de embargo que posteriormente es prorrogada.

2.º De conformidad con el artículo 1.439 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es expedida certificación de cargas relativa al procedimiento que motivó la anotación. Se extiende la oportuna nota marginal. Fecha: 4 de julio de 1981. No aparecen asientos posteriores a la anotación prorrogada.

3.º Se constituye hipoteca a favor de tercero. Fecha de la escritura de hipoteca: 18 de noviembre de 1981; fecha de su inscripción: 23 de junio de 1982.

4.º Se ejecuta la hipoteca —procedimiento judicial sumario— y en vir-

tud de auto de 15 de octubre de 1984 se adjudica la finca al acreedor. El 20 de noviembre del mismo año se inscribe a favor de dicho acreedor, arrastrando, lógicamente, la carga referida.

5.º El 23 de junio de 1985 se otorga escritura de venta judicial en virtud del procedimiento que motivó la ya citada y preferente anotación de embargo. Y por mandamiento de 27 de septiembre de 1985 se ordena por el Juez la cancelación de las anotaciones e inscripciones de créditos y derechos no preferentes al del ejecutante. El Registrador entiende que no es posible cancelar la inscripción de dominio consecuencia de la ejecución de la hipoteca, porque el procedimiento del que dimana el mandamiento cancelatorio no se ha dirigido contra el actual titular registral —artículo 20 de la Ley Hipotecaria— y el alcance cancelatorio del artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario no se extiende a las inscripciones de dominio. Tanto el Presidente de la Audiencia como la Dirección General se muestran contrarios a esta postura.

b) Preceptos alegados por el Registrador. Entre otros:

- Artículo 20 de la Ley Hipotecaria: «En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».
- Artículo 38: «... no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles... inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente». Y «en caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos... en el instante en que conste... que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento...». Y «cuando se persigan bienes hipotecados que hayan pasado a ser propiedad de un tercer poseedor, se procederá con arreglo a lo dispuesto en los artículos 134 y concordantes de esta Ley». Y «las mismas reglas se observarán cuando, después de efectuada en el Registro alguna anotación preventiva de las establecidas en los números 2.º y 3.º del artículo 42, pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor».
- Y los más directamente aplicables artículos 143 y 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario, que después examinaré, matizando dicha parte respecto a este último que no comprende en su ámbito las inscripciones de dominio, por lo que lo planteado es «un problema de preferencia de inscripciones de dominio que no puede resolverse en el mandamiento cancelatorio dimanante de un procedimiento de apremio en juicio ejecutivo, sino que tiene que ventilarse en el pertinente juicio declarativo..., y aunque estableciera tal cancelación —el citado artículo 175, 2.º—, no habría lugar a la misma por el principio de jerarquía legislativa, ya que el precepto reglamentario contraveniría el principio del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria...».

c) Cuestión que se plantea: ¿Puede cancelarse una inscripción de dominio, practicada incluso con posterioridad a la fecha de la expedición de la certificación de cargas, en virtud del mandamiento cancelatorio a que se refiere el artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario? O, por el contrario, ¿es necesario en todo caso haber dirigido la acción procesal contra dicho titular, por tratarse de una inscripción de dominio?

d) Puntos a tener en cuenta:

1.º Y fundamental: ¿dentro de la frase «derechos no preferentes del actor» —contenida en el repetido artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario—, puede entenderse incluido el dominio? A mi juicio, sí, por las siguientes razones:

- La palabra «derechos» es amplísima, comprendiendo no sólo los derechos reales limitados o limitativos, sino también el dominio, entendido, por supuesto, como titularidad.
- El dominio no es simplemente un derecho, sino el derecho real por excelencia, que la mayoría de los autores —y los mismos textos legales— identifican con el derecho de propiedad (aunque tal vez pudiera lograrse una mayor precisión conceptual diciendo que propiedad es aquel derecho real que atribuye el dominio pleno de la cosa, mientras que éste sería el contenido de aquél; es decir, propiedad significa titularidad, mientras que dominio, el contenido de esa titularidad. Pero, en cualquier caso, cuando las leyes hablan de inscripciones de dominio parece claro que se están refiriendo a inscripciones del derecho real de propiedad y no sólo de su contenido).
- Por analogía no es desdeñable acudir al artículo 32, 5.º, del Reglamento Hipotecario, que aunque relativo al procedimiento de expropiación forzosa, habla específicamente del dominio («el dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase inscritos con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere este artículo, se cancelarán al practicarse la inscripción a favor del expropiante o beneficiario y en virtud del mismo título, aunque los interesados no hayan sido parte en el expediente, para cuya cancelación bastará su expresión genérica»).

2.º Situación del tercero que ha inscrito su derecho con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas.

Conforme al artículo 143 del Reglamento Hipotecario, «el tercer poseedor, en el caso señalado en el último párrafo del artículo 38 de la Ley, tendrá derecho a intervenir en el procedimiento con arreglo al artículo 134 de la misma ('si antes que el acreedor haga efectivo su derecho sobre la finca hipotecada pasare ésta a manos de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Secretaría, y el Juez lo acordará sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose con él las diligencias ulteriores, como subrogado en el lugar del deudor'), pero sólo deberá ser citado, a los efectos del artículo 126 de dicha Ley, cuando hubiere inscrito su derecho con anterioridad a la expedición de la certificación de cargas prevenida en el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

Es decir:

- Si inscribió antes de la expedición de la certificación de cargas: tiene derecho a ser citado en el procedimiento, bien para oponerse al mismo, bien para allanarse pagando o incluso desamparando la finca.
- Si inscribió después de la expedición de la certificación de cargas: no tiene ningún derecho a ser notificado. A lo que añade el artículo 233 del Reglamento Hipotecario —aunque respecto al procedimiento judicial sumario— que «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 propuestas al crédito del actor que hayan de cancelarse, con referencia expresa al número o letra, folio y tomo donde consten, sin que sea suficiente ordenar que se cancelen todas las posteriores a la hipoteca del actor. Se exceptúan las practicadas con posterioridad a la extensión de la nota prevenida en el párrafo cuarto de la regla 4.ª del artículo citado, para cuya cancelación bastará la referida expresión genérica». Y el artículo 226, 2.º, del mismo: «La notificación ordenada en el párrafo segundo de la regla 5.ª del artículo 131 no será necesaria respecto a las personas que hayan inscrito, anotado o presentado en el Diario los títulos justificativos de su derecho con posterioridad a la extensión de la nota marginal que dispone el párrafo penúltimo de la regla 4.ª, y que, por tanto, no pudieron ser mencionadas en la certificación del Registro».

3.º Situación del tercero que adquiere con posterioridad a la anotación de embargo, tenga o no derecho a intervenir en el procedimiento en los términos vistos.

Su derecho quedará supeditado a lo que resulte del procedimiento a que aquélla se refiere.

4.º Consiguientemente, ésta es la armonía del Ordenamiento a que alude la Dirección General:

- El artículo 38 de la Ley Hipotecaria protege a quien tenga inscrito su derecho con anterioridad a la primera anotación que provoca el procedimiento.
- El que inscribe el dominio después de que dicha iniciación conste en el Registro, aunque antes de la expedición de la certificación de cargas, tiene derecho a ser citado en el procedimiento.
- Forma de cancelar los derechos, tanto de dominio como los demás reales: la especificada en el artículo 233 del Reglamento Hipotecario (tanto aplicable al dominio como a los demás derechos reales; la Ley no pretende distinguir, sino que constituye un todo armónico y relacionado).
- Y el principio del tracto sucesivo no contradice lo dicho, sino que, al contrario, significa una manifestación de ello.

5.º De este modo, la Dirección General aporta los siguientes argumentos:

- La valoración conjunta del Ordenamiento.
- La injusticia que resultaría de conceder al ejecutado la posibilidad de inutilizar o entorpecer las ejecuciones, pese al cumplimiento en ellas de los trámites exigidos.

- El derecho adquirido con posterioridad a la anotación se halla supeditado al resultado del proceso en que se ordenó aquélla, de modo que si al embargo anotado sigue la ejecución del bien y su enajenación judicial, el adquirente verá extinguido su derecho y, consecuentemente, su cancelación procederá conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria, desde el momento en que se acredite fehacientemente al Registrador tal enajenación judicial y el cumplimiento de los trámites previstos.
 - El tracto sucesivo y la salvaguardia judicial, respecto de un asiento que nace subordinado a otro anterior, no puede provocar alteraciones en el proceso que en éste se refleja, ni obstaculizar la inscripción del título posterior a que el mismo conduzca.
 - El artículo 233 del Reglamento Hipotecario, cuya aplicación analógica —cuando no directa, dada la remisión del artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario— viene posibilitada por la identidad esencial entre el supuesto en él previsto y el que ahora se plantea, no discrimina ni excluye los asientos de dominio. Y el mismo efecto atribuye el artículo 235, 10.º, a la escritura otorgada por el rematante o adjudicatario y el dueño de la finca, en la que se haga constancia del cumplimiento de los trámites previstos.
- e) Conclusión: La frase del artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario «... se cancelarán las inscripciones y anotaciones de créditos o derechos no preferentes al del actor...», ha de entenderse referida no sólo a los derechos reales limitados o limitativos, sino también al dominio.

JUAN PABLO RUANO BORRELLA