

7. ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO.—REITERA LA RESOLUCIÓN DE 16 DE OCTUBRE DE 1974 EN EL SENTIDO DE QUE LA ANOTACIÓN SÓLO OTORGA PREFERENCIA SOBRE LOS ACTOS DISPOSITIVOS QUE HAN TENIDO LUGAR CON POSTERIORIDAD A SU PRÁCTICA, PERO NO EN CUANTO A LOS ANTERIORES AL EMBARGO ANOTADO OTORGADOS POR EL MISMO DEUDOR, Y ELLO AUNQUE NO SE HUBIESEN REGISTRADO DICHS ACTOS, EN BASE A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 1.923 DEL CÓDIGO CIVIL Y 44 DE LA LEY HIPOTECARIA.

*Resolución de 13 de diciembre de 1974 (B. O. del E. de 27 de diciembre).*

En virtud del juicio ejecutivo promovido por «Cerámica Terras, S. A.», contra don Jaime Gomis Artigues, por razón del impago de unas letras de cambio, se expidió por el Juzgado de Primera Instancia de Mataró número 1 mandamiento de embargo con fecha 8 de junio de 1972 sobre la finca siguiente inscrita a nombre del ejecutado: Casa Torre, sita en San Ginés de Vilasar, en la «Urbanización Santa María», con frente a la calle Doctor Fleming, y otro frente a la calle Gaudí, inscrita en el Registro de la Propiedad de Mataró al tomo 1.178, libro 63 de San Ginés de Vilasar, folio 95 vuelto, finca 1.740, inscripciones segunda y tercera; que dicho mandamiento se presentó en el Registro de la Propiedad de 14 de junio de 1972, y se extendió la correspondiente anotación de embargo el 20 de septiembre del mismo año; que con posterioridad al mandamiento y un día antes de efectuarse la presentación de éste en el Registro, el ejecutado señor Gomis vendió a doña Teresa Requena Lázaro la finca en cuestión, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Premiá de Mar don Rafael Gimeno, con fecha 13 de junio de 1972; que la inscripción registral de la mencionada venta se efectuó el 2 de octubre de 1972, con fecha de asiento de presentación de 29 de septiembre anterior; que prosiguiendo el procedimiento, el Juzgado ordenó al Registro la expedición de la certificación de cargas que afectaran a la finca, prevenida en el artículo 1.489, 1.º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo expedida con fecha 21 de octubre de 1972, señalándose en la misma una serie de cargas y en su último apartado la existencia de una nota marginal de fecha 2 de octubre del mismo año, al margen de la inscripción quinta, de afección de la finca al impuesto de plusvalía por la transmisión de don Jaime Gomis a favor de doña Teresa Requena, pero sin que en ninguna parte de la mencionada certificación se relacione que la finca haya sido enajenada por don Jaime Gomis a la compradora; que por auto de julio de 1973, el Juzgado acuerda adjudicar a «Cerámica Terras, S. A.», la finca embargada, así como la cancelación de las cargas y gravámenes constituidos con posterioridad a la anotación de embargo a favor de la Sociedad anotante, pero al no

indicarse nada acerca de la cancelación de las posibles inscripciones posteriores de dominio, por otro auto adicional de 30 de enero de 1974 se ampliaba el anterior, acordando la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones constituidas con posterioridad a la anotación de embargo, y que ya antes, en 7 de septiembre de 1973, y en cumplimiento del primer auto citado, se expidió mandamiento al Registrador para que procediera a la cancelación de la anotación del embargo trabado.

Presentados en el Registro los anteriores auto y mandamiento fueron calificados, respectivamente, con notas del tenor literal siguiente: «Denegada la adjudicación de finca a que se refiere el precedente auto, al cual se acompaña otro otro ampliatorio de fecha 30 de enero del actual año, por pertenecer tal finca a doña Teresa Requena Lázaro, persona distinta del ejecutado con Jaime Gomis Artigas, cuya señora la adquirió por venta que le otorgó este último, en escritura autorizada por el Notario de Premiá de Mar don Rafael Gimeno, a 13 de junio de 1972, que motivó la inscripción quinta de la finca número 1.740, al folio 97 vuelto, del tomo 1.178, libro 63 de San Gines de Vilasar, cuya inscripción de fecha 2 de octubre de 1972 es anterior a la nota acreditativa de expedición de cargas, ordenada en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario y puesta en fecha 21 de octubre de 1972, al margen de la anotación de embargo letra A de dicha finca, obrante al folio 96 vuelto del citado tomo 1.178 del archivo.»

«No practicada la cancelación que se ordena en el precedente mandamiento por haberse denegado la inscripción del auto de referencia, en el que se decreta tal cancelación.»

El nombrado Procurador en la representación que ostentaba interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Mataró embargó a don Jaime Gomis la finca ya descrita con fecha 7 de junio de 1972; que el embargado, con posterioridad, es decir, con conocimiento del embargo, vendió la finca a su madre política, doña Teresa Requena, por escritura de 13 de junio de 1972; que la compradora adquirió la finca, sin duda, sabiendo que había sido embargada, por cuanto es la madre de la esposa del vendedor; que la transmisión de dominio es posterior al embargo según las indicadas fechas; que el mandamiento de anotación de embargo fue presentado en el Registro el día 14 de junio de 1972, y la anotación se extendió en 20 de septiembre del mismo año; que la escritura de compraventa a favor de doña Teresa Requena se presentó en el Registro el 29 de septiembre de 1972, fecha posterior a la presentación del mandamiento y a la anotación de embargo; que la inscripción de esta escritura de compraventa se extendió el día 2 de octubre de 1972; que, civilmente, el embargo a favor de «Cerámica Terras, S. A.», es anterior a la venta hecha a doña Teresa Requena, y que, hipotecariamente, la anotación del embargo a favor de dicha Sociedad es anterior a la inscripción de dicha escritura de venta; que cumpliendo lo ordenado por el señor Juez, el Registrador expidió la certificación de cargas, a que se refiere el artículo 1.489, número 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil; que en dicha certificación no aparece que la finca hubiese sido enajenada por don Jaime Gomis con posterioridad a la anotación de embargo a favor de «Cerámica Terras, S. A.», ni la clase de título, fecha y lugar de la escritura, así como el Notario autorizante, domicilio y circunstancias de la adquirente, y, por tanto, mal podía hacerse en dicho juicio ejecutivo la notificación del artículo 143 del Reglamento Hipotecario; que la calificación denegatoria se basa en este artículo 143 por haber una inscripción de dominio a favor de doña Teresa Requena anterior a la expedición del certificado de cargas; que el referido artículo 143 del Reglamento Hipotecario, así como sus concordantes, el 126 y el 134 de la Ley Hipotecaria, son preceptos aplicables a juicios en que se reclamen créditos hipotecarios, sea juicio ejecutivo o procedimiento judicial sumario, que no es el caso de autos, pues no se persiguen bienes

hipotecados, sino que se trata de juicio ejecutivo para la efectividad del importe de letras de cambio protestadas por falta de pago; que doña Teresa Requena no hace uso de su derecho en el procedimiento, y éste no se le comunica porque no hay precepto legal alguno que a ello obligue, toda vez que no se trata de juicio en que se persigan bienes hipotecados; que el artículo 71 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dice que 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; que las resoluciones de 4 de noviembre de 1915 y 4 de julio de 1919 vienen a confirmar el contenido de este artículo, al igual que la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de junio de 1951.

El Registrador informó: Que ha de considerarse la fecha de 7 de junio como la del decreto del embargo por el señor Juez, pero no en cuanto a los efectos de la anotación preventiva de embargo; que la anotación de embargo se extendió el 20 de septiembre de 1972, pero en realidad, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, se considera como fecha de la anotación la del asiento de presentación, y como el mandamiento ordenando la anotación lleva fecha 8 de junio y fue presentado en el Registro a las doce horas del día 14 de junio de 1972, será esta última la fecha que tenga que considerarse como la de anotación preventiva del embargo; que la certificación de cargas ordenada por el mandamiento tenía que limitarse, según los artículos 229 y 233 de la Ley Hipotecaria, 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 353 del Reglamento Hipotecario, a las cargas y gravámenes de la finca, y que en los apartados de la certificación donde se exponen las cargas y gravámenes cronológicamente, al llegar a su apartado 7.º señala la existencia de una nota marginal de fecha 2 de octubre de 1972 de afección al Impuesto de Plusvalía por la transmisión de don Jaime Gomis a favor de doña Teresa Requena; que ésta es la última transmisión inscrita antes de librar la certificación de cargas, por lo que doña Teresa Requena es la titular de la finca al expedirse la certificación; que su domicilio, según el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, sólo se expresará si constare, lo que no ocurre en este caso; que los datos de título, fecha, lugar y Notario autorizante de la escritura no se pidieron en la providencia de 14 de octubre de 1972, que se limitaba a ordenar la certificación del número 1 del artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y que la certificación de títulos está prevista en la misma ley en su artículo 1.493; que la interpretación que hace el recurrente de los artículos 143 del Reglamento Hipotecario y 134 y 126 de la Ley Hipotecaria para pretender demostrar que se trata de preceptos aplicables solamente a juicios en que se reclamen créditos hipotecarios, no puede aceptarse en forma alguna, ya que olvida lo dispuesto en el artículo 38, párrafo 5.º, de la Ley Hipotecaria, que es tan claro que no se necesita alegar criterios de jurisprudencia o doctrinales; que el recurrente, aunque distingue la fecha del embargo de la inscripción de la anotación preventiva en el Registro, confunde sus efectos al olvidar los artículos 1.923 del Código civil y 44 de la Ley Hipotecaria, que señalan una preferencia, que no es más que una lógica consecuencia de la naturaleza constitutiva de la garantía, similar a la hipoteca, que tienen las anotaciones de embargo, como sustitutivas de las antiguas hipotecas judiciales; que las resoluciones de 4 de noviembre de 1918 y 4 de julio de 1919, así como la sentencia de 12 de junio de 1951, que cita el recurrente, no hacen al caso, por referirse a supuestos de anotación de demanda; que la regla general del artículo 71 de la Ley Hipotecaria es incuestionable, pero también lo es que nuestra legislación no deja totalmente desplazados a los que posteriormente a la anotación inscriben sus títulos de adquisición, y les ofrece ciertas defensas y garantías, que son las que representan los artículos 38, 134 y 126 de la Ley Hipotecaria y el 143 del Reglamento Hipotecario, que recoge íntegramente la resolución de 9 de noviembre de 1955, al decir: «Conforme al artículo 71

de la Ley Hipotecaria, la venta ha de entenderse sin perjuicio de los derechos del anotante, pero la situación jurídica creada por la enajenación suscrita obligaba a seguir el procedimiento contra los adquirentes subrogados en lugar del vendedor, para que pagaran, desampararan la finca o ejercitaran los derechos correspondientes, y no procede inscribir el auto de adjudicación sin que conste que haya sido hecho el requerimiento, notificación ni audiencia de los terceros poseedores»; que el recurrente reconoce que no hubo notificación; que es criterio general basado en los artículos 1.923 del Código civil y 44 y 20 de la Ley Hipotecaria que el que haya adquirido la finca antes de anotado preventivamente el embargo, no está afectado por dicha anotación, una vez inscrito su título de adquisición anterior; que la sentencia de 21 de febrero de 1912 dice: «El embargo no tiene prelación sobre las enajenaciones otorgadas antes de la fecha de la anotación, aunque hayan sido inscritas con posterioridad y la adjudicación recaída en procedimiento seguido exclusivamente contra el titular registral anterior no es inscribible por oponerse a ella el artículo 20 de la Ley Hipotecaria»; que la misma doctrina mantiene la sentencia de 14 de diciembre de 1968 y las resoluciones de 9 de noviembre de 1955 y 20 de diciembre de 1966, y que las notas denegatorias se pusieron en su día de acuerdo con el cotitular del Registro, lo mismo que el presente informe.

El Juez sustituto del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Mataró, en que se tramitó el procedimiento, informó: Que el ejecutado don Jaimes Gomis vendió la finca a doña Teresa Requena en escritura pública autorizada por Notario el día 13 de junio de 1972, un día antes de la anotación preventiva de embargo; que el contrato de compraventa surte sus efectos desde el momento del otorgamiento de la escritura (artículo 277 de la Compilación del Derecho civil de Cataluña, en relación con el art. 1.462 del Código civil); que el mandamiento ordenando la anotación preventiva fue presentado en el Registro el día 14 de junio de 1972, debiendo considerarse esta fecha de presentación como la de la anotación preventiva; que la anotación del embargo en el Registro es constitutiva, es decir, que hasta que se anota no existe en el mundo jurídico, y que cuando se dictan los autos de 24 de julio de 1973 y 30 de enero de 1974 adjudicando la finca a «Cerámica Terras, S. A.», el Registro debía denegar y denegó su inscripción, puesto que desde el día 13 de junio de 1972 la finca ya no era propiedad del deudor embargado.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el funcionario calificador, y teniendo en cuenta que los efectos de la compraventa de la finca mediante escritura pública se producen desde la fecha del otorgamiento de ésta (13 de junio de 1972), en cuyo momento la señora Requena adquirió la propiedad de conformidad con el artículo 609 del Código civil, así como la posesión de la misma, según el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que rige en materia de anotación cuando la persona afectada por un procedimiento ejecutivo figure en el Registro como titular de los bienes objeto de la ejecución, y que la anotación de embargo supone una garantía a favor del acreedor que obtiene tal anotación de rango preferente sobre los actos dispositivos otorgados con posterioridad a la fecha de la propia anotación y no en cuanto a los anteriores, puesto que, a pesar de que tal clase de anotaciones surten los efectos propios de la hipoteca, sin embargo, respecto a los actos dispositivos anteriores, aunque no estén registrados, no actúan los artículos 32, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria, y por ello el acreedor a favor del cual se anote el embargo no goza del beneficio de la fe pública registral ni puede rechazar un título de transmisión anterior no inscrito, como se desprende del artículo 44 de la expresada ley; que en cuanto a la nota puesta en el mandamiento judicial referente a la cancelación, acordada por auto de 30 de enero de 1974, de todas las inscripciones y anotaciones constituidas con posterioridad a la anotación de embargo es de ver si habiéndose efec-

tuado la inscripción de la compraventa a favor de la señora Requena en 2 de octubre de 1972—con fecha de presentación el 29 de septiembre anterior—, con anterioridad a la fecha en que se expidió la certificación de cargas, que fue en 21 de octubre de 1972, se producen en los casos objeto del recurso los efectos prevenidos en el artículo 147 del Reglamento Hipotecario; que al respecto es de observar, de un lado, que en la certificación del Registrador se hizo constar la existencia de una nota marginal referente a la afección al Impuesto de Plusvalía por la transmisión de la finca por parte del señor Gomis a favor de la señora Requena, y de otro, que alegando el recurrente que no hizo uso del derecho que le concede el artículo 134 de la Ley Hipotecaria (al que se remite el 143 del Reglamento), sin que se le haya debido comunicar al posterior adquirente a los efectos del artículo 126 de la ley, por entender que no precisaba tal comunicación en un juicio ejecutivo, ha de sostenerse que la citación del tercer poseedor a los efectos de tal precepto ha de ser cuando hubiere inscrito su derecho con anterioridad a la expedición de la certificación de cargas, y es de aplicación al juicio ejecutivo, conforme a lo preceptuado en el párrafo 5.º del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, por todo lo cual la negativa del Registrador a inscribir el auto de adjudicación no contraviene los preceptos legales.

Vistos los artículos 1.923 y 1.927 del Código civil; 20, 38 y 44 de la Ley Hipotecaria; 143 del Reglamento para su ejecución; las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 1896, 26 de enero de 1903, 2 de marzo de 1910, 21 de febrero de 1912, 22 de marzo de 1943, 29 de noviembre de 1962, 14 de diciembre de 1968 y 12 de junio de 1970, y las resoluciones de este Centro de 9 de noviembre de 1955 y 16 de octubre de 1974.

Considerando que es doctrina reiterada, tanto del Tribunal Supremo como de este Centro directivo—este último en reciente resolución de 16 de octubre de 1974—, la de que la anotación preventiva de embargo sólo otorga preferencia sobre los actos dispositivos que han tenido lugar con posterioridad a la propia anotación, pero no en cuanto a los anteriores al embargo anotado otorgados por el mismo deudor, y ello aunque no se hubiesen registrado dichos actos, en base a lo dispuesto en los artículos 1.923 del Código civil y 44 de la Ley Hipotecaria.

Considerando que el caso discutido presenta, en cuanto al supuesto de hecho, la diferencia, con la mayor parte de los que con anterioridad fueron sometidos a debate, de que la escritura de compraventa otorgada por el deudor fue autorizada no antes que se decretara el embargo por el Juez, como normalmente venía sucediendo, sino en el período intermedio comprendido entre este último acto procesal y la anotación del correspondiente mandamiento en el Registro de la Propiedad, por lo que procederá examinar si la anterior doctrina es también aplicable en este supuesto concreto.

Considerando que parece adecuado que si el acreedor al iniciar el procedimiento para el cobro de su crédito y obtener la declaración de embargo sobre los bienes del deudor, y que tal embargo haya de recaer precisamente sobre los que éste posea en ese momento por figurar en su patrimonio, no deberían de excluirse aquellos inmuebles de los que haya dispuesto a continuación y antes que incluso, aun contando con toda la celeridad posible—por razones materiales de tiempo—, sea presentado el mandamiento en el Registro; sin embargo, ante preceptos legales tan categóricos como los ya citados artículos 1.923 del Código civil y 44 de la Ley Hipotecaria y la misma naturaleza jurídica del embargo, obligan a concluir, como ya lo tienen declarado, entre otras, las sentencias de 21 de febrero de 1912 y 14 de diciembre de 1968, «que es innecesario tomar en cuenta la fecha del embargo, porque éste no puede producir efectos contra terceros hasta que se le ha dado publicidad por medio de su anotación en el Registro».

Considerando que en consecuencia de lo expuesto no cabe la aplicación

de los artículos 38 de la Ley y 143 de su Reglamento, como ya declaró la mencionada resolución de 16 de octubre de 1974, que solamente tiene lugar cuando «después de efectuada en el Registro alguna anotación preventiva de embargo» pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor, ni cabe la inscripción del auto—tal como en sus respectivos informes lo indican el funcionario calificador y el Magistrado Juez que intervino en el procedimiento, así como el auto presidencial—al aparecer el inmueble inscrito a nombre de persona distinta del deudor-transferente, por oponerse a ello el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Considerando que con independencia de todo lo expuesto sería muy conveniente que cuando se solicite en procedimiento de apremio, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la certificación de cargas del inmueble embargado, no sólo se hiciera constar por el Registrador las hipotecas, anotaciones de embargo y demás gravámenes de la finca, sino también su actual titular registral de dominio, por la trascendencia que esta circunstancia puede tener en la marcha del procedimiento seguido, y que supondría un aspecto más de la colaboración que a Jueces y Magistrados debe prestarse por los Registradores de la Propiedad en aras de un mayor eficacia del superior principio de justicia.

Considerando, por último, que de acuerdo con el artículo 66 de la ley, los interesados pueden acudir a los Tribunales para ventilar entre sí acerca de la validez o nulidad del último título de dominio inscrito, sin que esté dentro de las facultades de calificación que al Registrador confiere el artículo 18 de la misma ley al entrar en el fondo de esta cuestión.

Esta Dirección ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

COMENTARIO.—La falta de ajuste entre los procedimientos registral y judicial, con todas las consecuencias negativas que produce, se vuelve a poner de manifiesto en el supuesto contemplado por la presente resolución; falta de concordancia que ahora se agrava por el hecho de que el Registrador incumple una de las medidas, quizá la más importante, tendente a realizarla, como es la del artículo 353 del Reglamento Hipotecario, que exige que «en la certificación de cargas se exprese el nombre, apellidos y domicilio, si constaren, del titular registral de la finca o derecho al expedirse la certificación, a los efectos del artículo 143 del Reglamento Hipotecario». Como se sabe, la constancia del titular registral es obligada, dado lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley y 51 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 353 del Reglamento, introducido por la reforma de 1959, atiende a la colaboración que a Jueces y Magistrados debe prestarse por los Registradores de la Propiedad en aras de una mayor eficacia del superior principio de justicia, necesidad reiterada por la Dirección General en la resolución que se comenta.

El supuesto de fondo contemplado por ésta coincide con el resuelto por la de 16 de octubre de 1974, por lo que la Dirección, congruente con su anterior decisión, reitera la doctrina de que «la anotación preventiva de embargo sólo otorga preferencia sobre los actos dispositivos que han tenido lugar con posterioridad a su práctica, pero no en cuanto a los anteriores al embargo anotado otorgados por el mismo deudor, y ello aunque no se hubiesen registrado dichos actos, en base a lo dispuesto en los artículos 1.923 del Código civil y 44 de la Ley Hipotecaria.

Ahora bien: en el presente supuesto el otorgamiento de la escritura de compraventa por el deudor tiene lugar en el período intermedio comprendido entre el acto procesal del embargo y la anotación del mandamiento correspondiente en el Registro de la Propiedad, lo cual obliga a examinar una serie de cuestiones, entre ellas la de si el embargo es o no de natura-

leza constitutiva y si la de su eficacia respecto de terceros tiene o no lugar únicamente por medio de su anotación en el Registro.

Como ya se hizo constar en el comentario a la resolución de 16 de octubre de 1974, no ofrece duda de que el acto judicial del embargo es válido y eficaz, aunque su anotación no se practique, como así lo demuestra el artículo 42 de la Ley Hipotecaria al utilizar el término potestativo de «podrán pedir»; pero lo que sí parece evidente es que como consecuencia lógica de la publicidad registral, el acto procesal del embargo anotado no podrá perjudicar al titular inscrito mientras la anotación no se practique, por lo que forzosamente hay que llegar a la conclusión de que aun cuando la disposición por el titular registral se produzca después de haberse decretado el embargo, aquélla no se verá afectada por este acto procesal, pues tal afectación tendrá lugar únicamente con la práctica de la anotación preventiva, como así establecen claramente los preceptos citados: 1.923 del Código civil y 44 de la Ley Hipotecaria.

En este sentido se produce la jurisprudencia del Tribunal Supremo (recogida por B. CAMY, pág. 527, tomo V, *Legislación hipotecaria*), que define el embargo como «un derecho de realización de valor, en función de garantía del cumplimiento de una obligación que necesita para desarrollar toda su eficacia real, el que se haga constar en el Registro de la Propiedad mediante la anotación preventiva que viene a desarrollarlo» (sentencia de 21 de febrero de 1966). Así, el embargo tiene sustantividad propia; la anotación sólo produce el efecto de completarlo, no el de ser constitutiva de él, para que tenga plena eficacia *erga omnes* a partir de la fecha de ella (sentencias de 14 de octubre de 1965 y 1 de julio de 1967), pues en otro caso no puede dar eficacia real contra los terceros a la obligación personal de que se deriva dicho embargo (sentencia de 16 de mayo de 1969).

Con arreglo a estas decisiones jurisprudenciales toda la argumentación del recurrente, basada en que la transmisión del dominio es posterior al acto procesal del embargo y, por tanto, no preferente, cae por tierra, pues lo que hay que tener en cuenta para determinar tal preferencia son las fechas del otorgamiento de la escritura de venta y la de la práctica de la anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad, y de entre ellas, como resulta de los antecedentes de hecho, es más antigua la primera, dato concreto en el que descansan la argumentación del Registrador y de la Dirección General.

E. F. C.