

lo será de la porción que concretamente le haya sido legada y en tal caso las facultades del albacea contador-partidor quedarán limitadas a las que se requieran para completar la configuración de cada uno de los objetos legados en la medida que sean necesarias para desarrollar la disposición testamentaria, incluida la constitución de las servidumbres que la situación o características de cada una de las fincas resultantes puedan exigir para su normal explotación o aprovechamiento.

En el supuesto planteado la disposición testamentaria resulta un tanto confusa, y es esa confusión la que hace necesaria su adecuada interpretación. Si inicialmente el legado aparece dispuesto en proindiviso —«lega proindiviso a sus diez hijos la finca»— y tal situación no se vería afectada por la atribución posterior a ocho de ellos de un porcentaje superior, dando lugar a cuotas desiguales, más difícil es seguir sosteniendo que esa desigualdad haya de ser de cuota cuando se dispone en unidades de medida superficial. Y si aún se pretendiese mantener la condición de legado en proindiviso dada la posibilidad de extraer de esas unidades de superficie un determinado porcentaje por referencia a la superficie total de la finca, más difícil se vuelve cuando esas diferencias de cabida aparecen referidas a dos tipos de cultivo diferentes y casi imposible cuando el causante ordena que «el exceso de tierra que han de percibir» determinados legatarios sean de clase y calidad media en relación con las de la finca, lo que, a lo sumo, permitiría entender que existe un legado específico de porciones materiales de la finca junto con otro en proindiviso respecto del resto.

Si, como reiteradamente ha sostenido la doctrina de este Centro Directivo (ver por todas la reciente resolución de 24 de marzo de 2001) entre las facultades de los albaceas y contadores-partidores ha de incluirse la de interpretar el testamento como presupuesto del desempeño de las funciones que le corresponden, y tal interpretación tan sólo podrá rechazarse en sede registral si resulta que claramente ha prescindido de las pautas que impone el artículo 675 del Código Civil, al margen de la impugnación judicial de que en cualquier caso puede ser objeto, a la vista de las consideraciones anteriores no puede rechazarse en este caso.

6. Uno de los defectos claramente calificado como subsanable es la falta de acreditación de que se mantiene el estado civil de soltería de la legataria del usufructo de una de las fincas, que lo había de ser en tanto no contrajera matrimonio. El defecto ha de revocarse, no ya por las razones en que se basa el auto apelado, el aparecer incorporado al expediente la fe de estado civil de la legataria, pues como documento no tenido a la vista a la hora de la calificación no puede tomarse en consideración para resolver (cfr. artículo 117 del Reglamento hipotecario) sino por ser de por sí improcedente.

En primer lugar, la inscripción del legado habría de practicarse en todo caso sujeto a la condición resolutoria impuesta por el testador y escaso perjuicio supondría ello para el nudo propietario si tal condición ya se hubiera cumplido, pues en cualquier momento podría obtener su cancelación. Pero es que, además, la asignación del derecho legado por el albacea contador-partidor cuando está sujeto a condición exige en una correcta actuación por su parte, como antes se señaló, cerciorarse del cumplimiento o incumplimiento de la condición y en este caso consta en el título la expresa manifestación del mismo de que la legataria permanece soltera. Y por lo anterior no fuera suficiente resulta, además, que en una de las actas de requerimiento antes señaladas, que el registrador tuvo a la vista a la hora de calificar, comparece como una de las requirentes dicha legataria, constando como su estado civil el de soltera.

7. Por último, se recurre otro de los defectos calificados como subsanables, el que achaca al título imprecisión a la hora de configurar las servidumbres de paso y toma de agua que se establecen entre las fincas resultantes de la división material a que se ha hecho referencia.

La Resolución de 18 de octubre de 1991 invocada en la nota indicaba que es doctrina reiterada (Resoluciones de 29 de septiembre de 1966 y 27 de agosto de 1982) que la inscripción del derecho de servidumbre debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras en cuanto elementos necesarios para dar a conocer los derechos de los predios dominantes y las limitaciones de los sirvientes, por lo que su acceso tabular requiere que en el título de constitución, sin ulterior acto o sentencia, queden satisfechas aquellas exigencias como propias del principio de especialidad registral (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.6.<sup>a</sup> del Reglamento para su ejecución) y de libertad de trabas del dominio (artículos 348 del Código civil y 25 y 27 de la Ley Hipotecaria).

La evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres, como ocurre con los caminos por los que haya de ejercitarse la de paso, y su más fácil expresión gráfica en un plano, ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiento, procedimiento que respetando las exigencias del sistema pudiera

servir a una mejor inteligencia de la publicidad que aquél brinde sobre el contenido y extensión de las servidumbres, pero no puede hacerse descansar la publicidad de los asientos exclusivamente en documentos complementarios ni imponer al registrador la traducción de su grafía a la hora de redactar aquellos.

Por eso, en este caso en que el título se limita a señalar respecto de las servidumbres de paso que son predios dominantes y sirvientes de ellas recíprocamente los diez resultantes de la división de la finca original, que su contenido es el paso de personas y vehículos, que el lugar el que resulta de un plano que se incorpora precisando, sí, la anchura y longitud total de los caminos, pero no la correspondiente a cada predio, y que los gastos de conservación y mantenimiento se satisfarán en proporción a la superficie de las fincas, acompañándose un plano en que se grafía los caminos, la solución no es completa. No coincide lo declarado con lo grafado pues según el plano ni todas las fincas son predios sirvientes —algunas parecen ser tan sólo dominantes— ni todas tienen esta última condición más que con relación a alguna o algunas fincas concretas y no con todas, ni en ocasiones la grafía del camino a lo largo de la línea divisoria entre predios permite determinar sin la debida aclaración si grava ambas fincas o tan solo una de ellas, la situada a uno u otro lado de dicho lindero.

Y otra tanto cabe decir por lo que se refiere a la servidumbre de toma de agua respecto de la que el título se limita a señalar su origen, la alberca existente en una de ellas, sin más referencias a su contenido, cuantía del agua a extraer, posibles turnos, si se complementa con la de acueducto o de paso hasta la citada alberca, etc.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando parcialmente el auto apelado en cuanto revocó el último de los defectos recurridos, desestimándolo en cuanto al resto, todo ello con el alcance que resulta de los anteriores fundamentos de derecho.

Madrid, 19 de septiembre de 2002.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

**21017** RESOLUCIÓN de 20 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Florencio Francisco Arranz Arranz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Francisco Borruec Otín, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Joaquín Fanjul de Antonio, en nombre de don Florencio Francisco Arranz Arranz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Francisco Borruec Otín, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación.

## Hechos

### I

En autos de cognición número 00439/1996, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid, a instancia de la comunidad de propietarios de la calle Santa María, de dicha ciudad, contra ignorados herederos de don Carmelo R. G. y doña Carmen I. G., don Gonzalo V. G. y doña Luisa H. P., sobre reclamación de cantidad, se dictó auto con fecha 19 de julio de 1999, en el que se aprueba el remate de la finca registral número 7.519 del Registro de la Propiedad de Madrid número 2, a favor de don Florencio Francisco Arranz Arranz, y con fecha 22 de diciembre de 1999, se dirigió mandamiento al Registrador de la Propiedad para que proceda a la inscripción de la finca a favor del adjudicatario.

### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2 testimonio del auto de adjudicación antes citado y el mandamiento de 22 de diciembre de 1999, junto con otro de adición de fecha 30 de octubre de 2001, fueron calificados: A) El testimonio del auto. «Testimonio expedido por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid, con fecha 14 de noviembre de 2001, del auto dictado el 19 de julio de 1999, presentado bajo el asiento 1.066 del diario 85, acompañado de adición de fecha 30 de octubre de 2001. Suspendida la inscripción del precedente testimonio por observarse los siguientes defectos subsanables: 1.º La ano-

tación de embargo se tomó sobre la parte que a la viuda doña Carmen I. G., la pueda corresponder en la liquidación de la sociedad de gananciales en esta finca y sobre la parte que igualmente les corresponde en esta finca a los ignorados herederos de don Carmelo R. G. en la expresada liquidación, en virtud todo ello de mandamiento expedido por don Ángel Gago Peco, Magistrado-Juez del Juzgado número 33, ante el Secretario, el 7 de octubre de 1997, adicionado con fechas 29 de octubre siguiente, y 1 de abril y 28 de mayo de 1998. Tratándose pues del embargo de unas cuotas abstractas en el totum ganancial y hereditario, es preciso que se adjudiquen previamente a la viuda y a los herederos las participaciones concretas correspondientes en la finca. 2.º No se manifiesta la existencia o no de arrendatarios de las fincas en la forma que determinan las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 y 20 de noviembre de 1987, y 5 de noviembre de 1993, para en su caso hacer las correspondientes notificaciones a los mismos. No es válida a estos efectos la manifestación que se hace en la adición porque el procedimiento no es el adecuado para manifestar la existencia o no de arrendatarios, aparte de resultar contradictorio con lo que al respecto se dice en el auto testimoniado. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable por no haberse solicitado. Contra esta nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo en los términos establecidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Madrid, 18 de diciembre de 2001. El Registrador, Francisco Borruec Otín».

B) Mandamiento: Mandamiento expedido por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 33 de los de Madrid en Autos cognición 00439/1996, el 22 de diciembre de 1999, presentado de nuevo bajo el asiento 1.069 del diario 85. Se presenta en unión de testimonio de fecha 14 de noviembre de 2001 del auto dictado el 19 de julio de 1999 en el procedimiento 00439/1996. El mandamiento no tiene defectos pero no se procede a la cancelación ordenada porque teniendo defectos el antedicho testimonio, según nota de calificación puesta con esta fecha, se podrían producir efectos irreversibles para el adjudicatario. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable por no haberse solicitado. Contra esta nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo en los términos establecidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Madrid, 18 de diciembre de 2001. El Registrador, Francisco Borruec Otín».

### III

El Procurador de los Tribunales, don Joaquín Fanjul de Antonio, en nombre y representación de don Francisco Florencio Arranz Arranz, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que el embargo ha sido trabado sobre la finca registral 7.519 y así consta en el auto de adjudicación cuya inscripción se pretende. En primer lugar, el embargo supone la afectación de unos bienes determinados al proceso de ejecución y el mismo existe desde que se decreta la Resolución judicial. Por tanto, la afectación es una declaración de voluntad del titular del órgano jurisdiccional por la que se vincula un bien determinado a un proceso de ejecución. El embargo se acuerda mediante la correspondiente Resolución judicial que es un simple acto de comunicación en el que se ordena libramiento de certificaciones o testimonios o la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la propiedad y otros (artículo 159.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). 2.º Que el embargo trabado tiene existencia autónoma y no precisa su anotación en el Registro de la Propiedad, y ésta tampoco es precisa para la realización forzosa del bien. En este sentido son claras la Resolución de 26 de mayo de 2000 y sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1968. 3.º Que el embargo trabado por el Juzgado, sobre la finca 7.519 esta plenamente ajustado a derecho, e inscribible en el Registro sin ningún género de dudas. Es obvio que el fallecimiento de uno de los titulares registrales casado en régimen de gananciales, no impide el embargo del bien inmueble de su propiedad, ni tampoco la anotación del mismo siempre que la demanda se haya dirigido contra el cónyuge vivo y los herederos indeterminados del otro, como ha ocurrido en este caso. Que el Registrador olvida el párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que conforme a la doctrina son inscribibles las enajenaciones forzosas derivadas de procedimientos ejecutivos seguidos contra los herederos para la efectividad de deudas del causante, siempre que los bienes perseguidos figuren inscritos a nombre de este, sin que pare ello sea necesaria la previa inscripción a favor de dichos herederos. Que en este caso no existe excepción alguna al principio de tracto sucesivo, ni siquiera de tracto abreviado, tratándose de herederos indeterminados, sino de una modalidad de aplicación de dicho principio, impuesta por necesidades practicadas de simplificación, así como razones de cierta lógica jurídica, siempre que concurra lo expuesto anteriormente, y en tal caso queda cumplido el tracto sucesivo y pueden inscribirse direc-

tamente del causante al comprador o adjudicatario los bienes ejecutados; o sea, sin inscripción intermedia a favor de los herederos. En este sentido se citan las Resoluciones de 9 de agosto de 1918; 18 de diciembre de 1942; 13 de junio de 1934; 13 de febrero de 1936; 18 de abril de 1913; 3 de abril; 2 de junio de 1914, y 17 de noviembre y 22 de diciembre de 1917. Que la finalidad del artículo 20 de la Ley Hipotecaria se cumple cuando, con la garantía que ofrecen las autoridades judiciales que entienden en los procesos de ejecución, son llamados a ellos en forma legal los herederos, o sea, los interesados todos en la masa hereditaria. Que para la Resolución del supuesto enjuiciado hay que tener presentes los artículos 38, párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria y 144.4 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 3 de junio de 1896 y 11 de diciembre de 1991. 4.º Conclusiones. Que en el siguiente supuesto objeto del debate, el embargo se ha trabado sobre la finca registral número 7.519, así le consta al Registro en el Mandamiento de 7 de octubre de 1997 y el auto de adjudicación de 19 de julio de 1999, cuya inscripción se pretende. Dicho embargo es plenamente ajustado a Derecho. 5.º Que aún en el supuesto que el embargo hubiera sido trabado sobre la parte que al cónyuge sobreviviente le pueda corresponder sobre el piso en la liquidación de la sociedad de gananciales, y la parte que le pueda corresponder a los herederos en la misma, no es preciso la práctica previa de dichas operaciones, pues su resultado es intrascendente y no incide sobre la propiedad adquirida por el recurrente. 6.º Por último, señala el Registrador que no es suficiente la manifestación de la autoridad judicial que la finca, a día de hoy, se encuentra libre de arrendatarios. Se considera que siempre revertirán mayores garantías la manifestación del Juzgado que la del propio interesado.

### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: Que se dio traslado del escrito de interposición del recurso y expediente del mismo al ilustrísimo señor Magistrado-Juez de Primera Instancia número 33 de Madrid, para que formulase las alegaciones oportunas, sin que se hayan remitido hasta la fecha alegaciones a este Registro. Que las calificaciones que se recurren no fueron las únicas de los documentos expedidos en el procedimiento de cognición 00439/1996, pues hubo otras del año 2000. Que a continuación se pasa a examinar la situación registral de la finca en el momento de presentarse el testimonio del auto y mandamiento. Que la finca adjudicada 7.519 está inscrita por la inscripción segunda a favor de don Carmelo R. G., mayor de edad, casado con doña Carmen I. G., mayor de edad, por título de compra mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Manuel Amorós Gozález, el 6 de julio de 1954. En virtud de mandamiento expedido por duplicado el 7 de octubre de 1997, por el Magistrado-Juez del Juzgado número 33 de Madrid, adicionado con fecha 29 de octubre siguiente y 1 de abril y 28 de mayo de 1998, se tomó anotación preventiva de embargo sobre la parte que a la viuda doña Carmen I. G. la pueda corresponder en la liquidación de la sociedad de gananciales en esta finca, y sobre la parte que igualmente le corresponda en esta finca a los ignorados herederos de don Carmelo R. G., en la citada liquidación. Que en virtud del mandamiento de 1998, por el mismo Juzgado, se expidió certificación de dominio y cargas y para el referido mandamiento en la certificación se hacía constar lo anteriormente expuesto. Que, por tanto, la anotación de embargo no se tomó sobre la casa, sino sobre las participaciones anteriormente mencionadas. Aunque la doctrina aconseja que en esta situación no se lleve a cabo la subasta, el Juzgado lo hizo, pero subastando algo que previamente no había embargado. El Registrador ante esta situación lo único que puede hacer, como hizo por dos veces, es suspender, al objeto de cumplir el tracto, hasta que se acredite que la citada finca se adjudicó a las personas a las que se había embargado las participaciones indivisas. Que respecto a los arrendamientos sólo se hace constar, que según las Resoluciones citadas en la nota, el procedimiento de ejecución no es el adecuado para acreditar la existencia o no de inquilinos.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.024-2, 1.410 y 1.911 del Código Civil; 661 y 803 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; 20.4 y 5-3.º y 326 de la Ley Hipotecaria; 209.1.º del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987.

1. Inscrita una finca a favor de dos personas casadas ente sí en régimen de gananciales, se siguió juicio de cognición contra la mujer y los herederos ignorados del marido (habiéndose anotado en su día el embargo habido en dichos autos, en los términos en que se refleja en la nota de calificación) en el que en fase de ejecución de la sentencia se dictó auto de aprobación de remate de dicha finca, cuya inscripción es suspendida

por ser preciso que se adjudique previamente a la viuda y a los herederos las participaciones concretas correspondientes en la finca

2. Dada la concreción del recurso a las cuestiones planteadas por la nota impugnada (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), sólo puede ser examinado el defecto en los términos que ha sido formulado, esto es, si embargándose y ejecutándose un bien que según el Registro pertenece a un patrimonio en liquidación (la sociedad de gananciales disuelta por muerte de uno de los cónyuges) es preciso la previa liquidación de aquella sociedad con adjudicación del bien trabado a los demandados y ejecutados, en las porciones correspondientes.

3. El defecto no puede ser mantenido; nada se opone a la posibilidad de enajenar bienes de un patrimonio en liquidación, siempre que dicha enajenación sea realizada por todos los que conforme a la Ley y a las normas rectoras de aquél, ostentan las plenas facultades de gestión y representación del mismo (cfr. artículos 209.1.º del Reglamento Hipotecario, 803 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1.024-2 y 1.410 del Código Civil), y nada impide que durante la pendencia de la liquidación puedan hacerse efectivas sobre la masa particional en liquidación las deudas en ella invisceradas, dando lugar al embargo y rescate de bienes integrantes de aquella (cfr. artículo 1.911 del Código Civil) y, en tal caso, es obvio que las exigencias del tracto sucesivo, a efectos de inscribir el remate o adjudicación alcanzado, queda plenamente satisfecha, si en el procedimiento seguido fueran demandados y condenados todos los que según el Registro ostentaren la completa titularidad o la plena representación de esa masa patrimonial, sin necesidad de previa inscripción de unas adjudicaciones que ni se habían realizado ni se van ya a realizar, en lo que al bien ejecutado se refiere (cfr. artículos 20-4 y 20-5-3.º de la Ley Hipotecaria).

4. El segundo de los defectos tampoco puede ser mantenido; afirmado por el Juez ante que se siguió el procedimiento de ejecución, que el bien trabado y realizado no está arrendado, quedan satisfechas las exigencias que en base al artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y a fin de garantizar el retracto arrendaticio de un eventual inquilino, según señalan las Resoluciones de este centro de 19 y 20 de noviembre de 1987, máxime si se tienen en cuenta las previsiones del artículo 661 de la Ley de Enjuiciamiento Civil vigente y la posibilidad misma prevista en las propias Resoluciones citada que la manifestación del arrendatario se formule en las propias actuaciones judiciales.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

Contra esta Resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid número 2.

**21018** *RESOLUCIÓN de 23 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Facu, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Guadalajara número 2, don José Raga Belmonte, a practicar determinadas cancelaciones en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Javier Cutillas Córdón en representación de la entidad «Facu, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Guadalajara número 2, don José Raga Belmonte, a practicar determinadas cancelaciones en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

En autos de procedimiento judicial sumario número 271/1998, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Guadalajara, a instancia de la entidad «Centro Comercial Portugal, Sociedad Anónima», contra la entidad «Estudio 17, Sociedad Anónima», se dictó auto el 30 de julio de 1999 aprobando el remate de la finca registral número 4.788 del Registro de la Propiedad de Guadalajara número 2, a favor de la entidad «Facu, Sociedad Anónima», mediante cesión del remate a su favor efectuada por don

Antonio Ezquerro Hermosilla, por precio superior al crédito de la actora, y se adjudicó a la citada entidad, decretándose la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito de la actora, así como todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquella, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación a que se refiere la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, librándose mandamiento al señor Registrador el 11 de octubre de 1999 haciéndose constar que el importe del remate fue superior al crédito de la ejecutante.

El 9 de noviembre de 1999 se expidió mandamiento rectificatorio del anterior en el que se hizo constar que el sobrante se entregó a la entidad ejecutada por no constar la existencia de acreedores posteriores.

### II

Presentado el mandamiento expedido el 11 de octubre de 1999 acompañado del rectificatorio de 9 de noviembre en el Registro de la Propiedad de Guadalajara número 2 fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la cancelación a que se refiere el precedente mandamiento, rectificado por otro del día nueve de los corrientes, por el defecto insubsanable de que el valor de lo vendido o adjudicado ha superado el importe total del crédito del actor, y el exceso, después de cubrir intereses y costas, en lugar de consignarse en el establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores, se entregó a la entidad demandada, cuando en el Registro constan practicadas anotaciones vigentes, posteriores a la hipoteca ejecutada, de conformidad con la regla 17.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y el artículo 99 de la misma, 100 de su Reglamento y 24 de la Constitución y doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros.

Contra esta nota de calificación cabe recurso gubernativo dentro del plazo de tres meses, a contar de la fecha, en la forma preceptuada por los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Guadalajara, 29 de noviembre de 1999. El Registrador». Sigue firma.

### III

En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Guadalajara se dictó el 9 de diciembre de 1999 nueva adición a los mandamientos anteriores en la que se hizo constar que el importe de principal, intereses y costas fue entregado el 16 de julio de 1999 y el sobrante continuó consignado en la cuenta de consignaciones hasta el 20 de julio de 1999, en que fue entregado; adición que fue aportada al Registro manteniéndose la nota de calificación negativa respecto a la misma.

### IV

Don Carlos Javier Cutillas Córdón, actuando en representación de la entidad «Facu, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que teniendo en cuenta los artículos 225 del Reglamento Hipotecario, regla 16 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y artículo 1.512 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Juzgado sólo debe entregar el sobrante a aquellos acreedores posteriores que figuren en la certificación del Registro expedida a los efectos de las reglas 4.ª y 5.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, y en el caso de que en dicha certificación no figure ningún acreedor el sobrante deberá entregarse a quien corresponda, en este caso al deudor, depositándose entretanto en el establecimiento público designado al efecto, circunstancia que ha quedado demostrada en este caso. El sobrante no fue consignado a disposición de los acreedores posteriores a la expedición de la certificación de cargas porque el Juez no conocía, ni tenía obligación de conocer, la existencia de esas personas. Incluso presumiendo un error en la entrega del mencionado sobrante, la reiterada jurisprudencia de la Dirección General señala que las decisiones incorrectas del Juez en relación con el sobrante ni son materia de enjuiciamiento por parte del Registrador ni pueden causar perjuicio al adjudicatario del bien, impidiendo la cancelación de las cargas posteriores. Que por los mismos motivos no se entiende porqué se deniega la cancelación de la hipoteca que ocasionó el procedimiento. Además, extrapolando los artículos 1.261 y 1.274 del Código Civil al presente caso es evidente que la causa en la adquisición judicial viene dada por el pago del remate y la entrega del bien por parte del Juzgado y el hecho de no cancelar la hipoteca, cuya extinción motivó la adquisición dominical, supone el quebrantamiento de la relación causal que servía de fundamento a la misma. De hecho, si no se cancela tal hipoteca no existe ningún título que justifique la propiedad adquirida por el rematante, de modo que éste se vería obligado a adquirir «a non domino» y se rompería el principio de tracto sucesivo que debe presidir toda inscripción. Que al amparo del artículo 24 de la Constitución puede decirse que el rematante del bien