

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, 19 de diciembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Moñis Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Manresa número 2.

2471

RESOLUCIÓN de 20 de diciembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Gregorio Arriscado Lara, frente a la negativa de la Registradora interina del Registro de la Propiedad número 1 de Motril a cancelar determinados asientos como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, en virtud de apelación interpuesta por el Registrador titular don César Alfonso Frías Román.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Gregorio Arriscado Lara frente a la negativa de la Registradora interina del Registro de la Propiedad número 1 de Motril a cancelar determinados asientos como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, en virtud de apelación interpuesta por el Registrador titular don César Alfonso Frías Román.

Hechos

I

Seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 32 de los de Madrid procedimiento de ejecución hipotecaria por el procedimiento previsto en el antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria a instancias de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», se dictó Auto en fecha 18 de septiembre de 2000 aprobando el remate de la finca hipotecada a favor del cesionario del mismo don Gregorio Arriscado Lara por el precio de 6.225.000 pesetas y acordando la cancelación de la hipoteca objeto de ejecución, así como de cuantas inscripciones y anotaciones se hubieran practicado con posterioridad a aquélla, expidiéndose mandamiento a tal fin en el que se hizo constar que se habían practicado las notificaciones expresadas en la regla 5.^a de aquel precepto legal y que el valor de lo vendido o adjudicado fue inferior al importe total del crédito del actor.

Dicho mandamiento fue adicionado por otro, de fecha 20 de noviembre de 2000, en el sentido de hacer constar que las cantidades reclamadas por la parte ejecutante, al no constar acreedores posteriores para aplicar la limitación del crédito frente a terceros, son: 1.519.795 pesetas por principal, 949.670 pesetas tasación de costas y 5.350.674 pesetas por intereses.

Según la correspondiente inscripción la hipoteca garantizaba 1.820.000 pesetas de principal, cinco años de intereses al 11% (1.001.000 pesetas) y 546.000 pesetas para costas y gastos.

II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad número 1 de Motril fue calificado negativamente y, en una nueva presentación, junto con el complementario que se ha relacionado, se calificó con la siguiente nota: « De conformidad y a los efectos del artículo 429 del Reglamento Hipotecario, se le notifica la existencia del siguiente defecto que impide la inscripción del mandamiento de cancelación expedido por don Agustín Gómez Salcedo, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia, número treinta y dos de Madrid, con fecha dos de octubre del dos mil, siendo la fecha del Auto, por la que se ordena la cancelación, dieciocho de septiembre del dos mil, que se presentó en esta oficina a las 13,35 horas del cinco de octubre último, según el asiento número 400 del Diario 26, Habiéndose aportado con fecha veintiocho de noviembre último, una Adición a dicho mandamiento, firmado por el Secretario y Magistrado Juez de antedicho Juzgado, con fecha veinte de noviembre del dos mil, en la que se hace constar que las partes reclamadas por la parte ejecutante, al no constar acreedores posteriores para aplicar la limitación del crédito frente a terceros son: 1.519.795 pesetas de principal; 949.670 pesetas de costas; y 5.350.674 pesetas por intereses. Defectos: 1.º) Calificado nuevamente el mandamiento después de la aportación de la adición antes mencionada de fecha veinte de noviembre del dos mil, me reitero en la nota de calificación puesta con fecha veinticuatro de octubre del dos mil, ya que una vez indicado el desglose de las cantidades reclamadas, estas exceden de las garantizadas con hipoteca según el Registro, que son las indicadas en la expresada nota de calificación, de 1.820.000 pesetas

de principal, cinco anualidades de intereses al tipo del once por ciento anula, sobre los saldos deudores por capital, comisión por servicios generales del cero coma cinco por ciento trimestral sobre el mayor de los saldos deudores que haya presentado durante el periodo, y de 546.000 pesetas para costas, en total aproximadamente por 3.367.000 pesetas, y habiéndose adjudicado la finca según el testimonio del auto en 6.225.000 pesetas, existe un sobrante de 2.858.000 pesetas, que deberá de consignarse en la cuenta de depósitos de dicho Juzgado a disposición de los acreedores posteriores o de quien corresponda, ya que si bien el momento de haberse expedido la certificación de la regla 4.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, el día tres de enero del año mil novecientos noventa, no había cargas posteriores, hoy, si las hay; no ajustándose la liquidación al contenido del artículo 1.100 del Código Civil, y a los pactados por las partes contratantes den la escritura de préstamo hipotecario, ya que exigido judicialmente el pago de la deuda, ésta únicamente generará intereses moratorios. Es decir, durante la tramitación del procedimiento judicial sumario solamente podrán devengarse intereses de demora y a ellos deberá referirse la liquidación practicada en los autos. Este es un extremo muy importante y que debe ser objeto de procedimiento de ejecución hipotecaria previsto en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, solo la parte del crédito del Actor que esté garantizada por la hipoteca ejecutada puede ser pagado con cargo al precio del remate, el resto deberá obtenerlo el acreedor por la vía oportuna, pero en ningún caso, con cargo al sobrante del precio del remate, por más que el mismo, a falta de otros intereses, correspondiere al deudor. Por otro lado, el principio de especialidad impide el trasvase de cantidades entre los distintos conceptos garantizados, dada la estanqueidad con el montante del depósito que habrá de realizar a favor de los terceros o de quien corresponda. En este sentido puede verse la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 27 de julio de 1998, artículo 131-reglas 5, 15, 16 y 17. Además sobre esta cuestión ya se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, mediante Auto dictado por el excelentísimo señor Presidente el veintidós de enero de mil novecientos noventa y ocho, motivado por un recurso gubernativo contra nota de calificación del Registro de la Propiedad de Motril, número dos, don Jesús Camy Escobar, y que ganó firmeza por no haber sido apelado por la Caja General de Ahorros de Granada. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada. Contra ésta calificación puede interponerse recurso gubernativo de conformidad con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, o en su caso se puede solicitar que se extienda dicha nota al pie del título a efectos de recurso. Motril a treinta de noviembre del dos mil. La Registradora Interina». Firma ilegible.

III

Don Gregorio Arriscado Lara interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el mandamiento del Juzgado debe ser cumplimentado en sus justos términos conforme al artículo 118 de la Constitución Española, y que deben primar los intereses del tercer adjudicatario de buena fe, máxime cuando los terceros ignorados perjudicados pueden acudir al procedimiento ordinario, tal como ignore el artículo 132 de la Ley Hipotecaria. Que en todos los procedimientos ejecutivos judiciales contra inmuebles, llega un instante en que el Juez tienen que expedir un mandamiento al Registrador para que éste expida una certificación de cargas de los bienes hipotecados o embargados. Que en virtud del mandamiento, el Registrador expedirá una certificación en la que constaran las hipotecas, censo o gravámenes que estén afectos los bienes o que se hallen libres de ellos (artículo 1.498 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y se hará constar al margen de la inscripción de la hipoteca que se ha expedido, su fecha y la existencia del procedimiento ejecutivo. Que esta nota separa tajantemente a los terceros poseedores y demás titulares de los derechos reales que constan en el Registro con anterioridad a ella. Que, por ello, aunque estas notas no cierran el Registro, ni paralizan la facultad de disposición del deudor, advierten a los sucesivos adquirentes de algún derecho sobre la existencia del procedimiento ejecutivo e impiden que puedan invocar, de buena fe, el principio de publicidad hipotecaria, constituyendo una verdadera notificación con independencia de que aparezca o no en el procedimiento. Que existen otros matices con respecto a los terceros posteriores a la certificación de cargas, pues no solo no pueden interponer tercerías que paralicen el procedimiento, sino que no les es aplicable el límite de responsabilidad por intereses a que se refiere el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, perjudicándoles los intereses reclamados por el acreedor, aún cuando excedan de los garantizados por la hipoteca. Que hay que considerar los que establecen los artículos 24 y 9.3 de la Constitución Española. Que existiendo una resolución judicial firme y ejecutiva debe cumplirse por el Registrador, so pena de conculcar el artículo 118 de la Constitución.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que la calificación registral es una consecuencia del principio de legalidad y tiene su fundamento en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Que ha de ser entendido a la luz de los principios constitucionales de seguridad jurídica (artículo 9 de la Constitución Española), legalidad (artículos 9 y 103 de la Constitución), protección de los consumidores (artículo 51 de la Constitución), y unidad de jurisdicción (artículo 117 de la Constitución); a través de los cuales se desenvuelve el principio civil de legalidad y seguridad jurídica preventiva. Que el ámbito de la calificación registral de los documentos judiciales lo sanciona el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Donde cobra mayor importancia la calificación registral es en el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria por su configuración y naturaleza del procedimiento. Que la Resolución de 27 de julio de 1998 confirma el criterio de la nota, así como la Resolución de 24 de octubre de 2000 y el Auto de 28 de enero de 1998 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Que se considera que la nota recurrida no excede del ámbito establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que la calificación registral supone una garantía de los derechos e intereses de los terceros que no han sido parte en el procedimiento y que podrían verse afectados, por las resoluciones dictadas en el mismo. Es evidente que en el caso que se estudia existe una diferencia o sobrante que hay que consignar a disposición de los acreedores posteriores o de quienes corresponda. Se trata de dilucidar si la liquidación practicada en el procedimiento supone una ruptura de la estanqueidad con que se desenvuelven los distintos conceptos garantizados por la hipoteca en aras del principio de especialidad, pueda ser considerado, en cuanto afecta a tercero que va a ver cancelados sus derechos, un obstáculo que surge del Registro y que afecta de forma directa y sustancial a la determinación del montante que en su caso haya de depositarse a disposición de acreedores posteriores. Es evidente que en este caso existe una clara diferencia entre el valor de adjudicación y el importe garantizado con la hipoteca que hace necesaria una adecuada liquidación y consignación del exceso para proceder a las cancelaciones solicitadas. Existe una extralimitación en las cantidades reclamadas por costas e intereses y las coberturas hipotecarias por estos conceptos. Sin que se hayan desglosados los intereses ordinarios y los moratorios, lo cual es fundamental teniendo en cuenta la distinta naturaleza de unos y otros. Pues los intereses ordinarios se destinan a remunerar o servir de contraprestación por la disposición del capital durante el contrato. Si ello es así después del vencimiento del préstamo, no se pueden generar intereses remuneratorios, de modo que durante la sustanciación del procedimiento no se pueden devengar intereses remuneratorios. (Auto de Audiencia Provincial de Granada de 14 de mayo de 1997). Como se desprende de todo lo expuesto anteriormente y del contenido de las reglas 2, 15, 16 y 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y 235 y 236 del Reglamento Hipotecario, el sobrante deberá calcularse, en su caso, teniendo en cuenta las cantidades reclamadas para cada uno de los conceptos y hasta el tope de la garantía hipotecaria pactada para cada uno, sin permitirse el trasvase entre ellos dada la estanqueidad con la que actúan por exigirlo el principio de especialidad que, en materia hipotecaria, se recoge en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria.

V

El Ilmo. señor Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia, número 32 de Madrid, informó: Que el caso que se examina coincide con el que tuvo en cuenta la Resolución de 12 de abril de 2000. Que en los casos en los que no consta en autos la existencia de acreedores, mantener que el dinero sobrante, al que sin duda tiene derecho el acreedor hipotecario o el deudor, debe permanecer indefinidamente consignado o depositado a la espera de que pueda comparecer algún acreedor posterior a reclamarlo, carece de sentido cuando lo más probable es que jamás comparezca dicho acreedor y cuando, como entiende la Dirección General de los Registros y del Notariado, los derechos de esos potenciales acreedores quedan suficientemente salvaguardados por la publicidad registral. Que, por último, es de destacar que el mandamiento judicial calificado cumple perfectamente con los requisitos de forma y contenido previstos en la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, si bien el Registrador calificador examina cuestiones propiamente jurisdiccionales (preferencia u orden del reparto sobrante), que exceden del ámbito de calificación registral, teniendo en cuenta lo que expresa la Resolución de 25 de marzo de 1998.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, revocó la nota de calificación fundándose en la Resolución de 12 de abril de 2000.

VII

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informa.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 12, 20, 38, 114, 146 y 147 de la Ley Hipotecaria; 1516 de la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil y 659 y 689 de la nueva; la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de julio de 1941; y las Resoluciones de 27 de julio de 1988, 11 de mayo de 1989 y 14 de abril de 2000.

1. Plantea el presente recurso el alcance cancelatorio del auto de aprobación del remate en un procedimiento de ejecución de hipoteca seguido por los trámites del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria respecto de cargas posteriores a aquella, cuando se dan las siguientes circunstancias: de una parte, que el importe del remate es superior a la suma de las cantidades que garantizaba la hipoteca ejecutada sin que el exceso se haya consignado a disposición de los acreedores posteriores, sino que se ha entregado al acreedor en pago de intereses debidos y reclamados, que excedían de los especialmente garantizados; y de otra, esas cargas posteriores han accedido al Registro una vez expedida la certificación de cargas obrante en los autos, expedición que constaba en la oportuna nota al margen de la inscripción de la hipoteca al tiempo en que aquel acceso tuvo lugar.

2. La situación así planteada guarda evidentes analogías con la que abordara la Resolución de este Centro Directivo de 12 de abril de 2000, cuya doctrina sirve de fundamento al Auto apelado, por más que difieran en cuanto al destino del sobrante, entregado en aquélla ocasión al propietario de los bienes ejecutados, en tanto que lo ha sido en este caso al actor. Se puntualizaba en aquella ocasión la posición de los acreedores posteriores cuyo derecho accede al Registro una vez expedida la certificación de cargas que acredita en autos las existentes sobre la finca o derecho objeto de ejecución, para concluir que en tal caso la garantía de sus intereses compete a los propios interesados a través de la actividad que pueden desplegar compareciendo por propia iniciativa en los autos para hacer valer en ellos sus posibles derechos (cfr. artículo 1516 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil), sin que el Juez deba en otro caso tomar medidas en defensa de derechos cuya existencia ignora.

Tal solución armoniza perfectamente con el sistema legal de limitación de la responsabilidad por razón de intereses que opera tan sólo en relación con terceros (cfr. artículos 14 y 146 de la Ley Hipotecaria), el concepto de tercero que acuñara la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de julio de 1941 cuando decía que como tal ha de tenerse al que, sin haber intervenido en la hipoteca, adquiere o inscribe el dominio u otro derecho real sobre la finca, pero con relación a un momento temporal, el de la iniciación del procedimiento judicial a instancia de un acreedor hipotecario, y más concretamente, a la fecha de la anotación preventiva del embargo en el juicio ejecutivo o el de la nota marginal en el especial sumario, por lo que quedan excluidos del concepto de tercero, a efectos de extensión de la hipoteca a intereses y costas, los inscribientes posteriores, de los que hasta se prescinde en el procedimiento judicial instado por el acreedor hipotecario, o, por último, con las soluciones actualmente recogidas en los artículos 689 y 659 -éste por remisión de aquél- la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Con estos antecedentes ha de concluirse que en el caso planteado no existían terceros que pudieran limitar la acción del acreedor a la hora de reclamar y obtener por razón de intereses cantidades superiores a las que en perjuicio de aquéllos garantizase la hipoteca.

3. Por último, ha de reiterarse la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 27 de julio de 1988 o 11 de mayo de 1989) en el sentido de que la calificación registral de las resoluciones judiciales no puede entrar en el fondo de las mismas sin perjuicio de que las elementales exigencias de los principios de legitimación y salvaguardia judicial de los asientos, así como el de tracto sucesivo (cfr. artículos 1.3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), impongan rechazar sus efectos registrales en cuanto impliquen la cancelación, transmisión o gravamen de derechos inscritos a nombre de quien no haya sido parte en el procedimiento o haya tenido la posibilidad de intervenir en él que las leyes le confieran pues, en definitiva, de este modo se está garantizando al titular de los derechos inscritos el respeto al superior principio constitucional de la tutela judicial efectiva.

Por eso, si la cancelación de los derechos inscritos con posterioridad a una hipoteca que se ejecuta exige que el sobrante obtenido en la realización se ponga a disposición de los titulares de esos derechos, con base en que no necesariamente se extinguen con la ejecución hipotecaria pues si bien dejan de afectar al bien realizado pasan a recaer directamente sobre ese exceso, el Registrador está llamado a ejercer el control de legalidad de su calificación en cuanto a esa puesta a disposición, pero tan sólo en cuanto a terceros cuya llamada al procedimiento sea obligada, no en cuanto a aquéllos en que no proceda por la razón dicha del momento de su acceso al Registro.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

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

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

2472

RESOLUCIÓN de 23 de diciembre de 2002 de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por doña Juana y doña Isabel Reverte Palazón y la sociedad mercantil «Navarro Lorca, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Águilas, don José Ángel Cardenal Zubizarreta, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad conyugal y de aceptación y de liquidación de herencias.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Antonio Valero Torres, en nombre y representación de doña Juana y doña Isabel Reverte Palazón y de la sociedad mercantil «Navarro Lorca, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Águilas, don José Ángel Cardenal Zubizarreta, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad conyugal y de aceptación y de liquidación de herencias.

Hechos

I

El 28 de diciembre de 2001, el Notario de Mazarrón, don Eduardo José Delgado Terrón, autorizó la escritura de «aceptación y adjudicación de herencia», por fallecimiento (el día 18 de enero de 1977) de doña María de los Ángeles Palazón Martínez, en estado de casada en únicas nupcias con don Felipe Reverte Segado, dejando tres hijos llamados doña Juana, doña Isabel y don Bartolomé Reverte Palazón. La causante había otorgado testamento en el que legó a su esposo el tercio de libre disposición en pleno dominio y el usufructo de los otros dos tercios e instituyó herederos por partes iguales a sus tres citados hijos. El hijo y heredero, don Bartolomé Reverte Palazón falleció después, el día 9 de julio de 1977, sin haber aceptado ni repudiado su llamamiento a la herencia materna, en estado de soltero, sin descendientes, siendo declarado único heredero «ab intestato», su padre, don Felipe Reverte Segado, a quien se transmitieron, conforme al artículo 1006 del Código Civil, los derechos del hijo a la herencia de su fallecida madre.

Por la Unidad de Recaudación de la Agencia Estatal Tributaria, Delegación de Lorca, se había seguido procedimiento de apremio contra el deudor de la Hacienda Pública, don Felipe Reverte Segado (el viudo), que terminó, según consta en escritura autorizada por el Notario de Murcia, don Antonio del Toro López, de 30 de mayo de 2000, subsanada por otra autorizada por el mismo Notario, el día 16 de marzo de 2001, en adjudicación a la sociedad mercantil «Navarro Lorca, Sociedad Limitada», de «la parte que al deudor pueda corresponder en la sociedad de gananciales disuelta y no liquidada y además los derechos que le puedan corresponder en la herencia de su fallecida esposa y en la herencia por fallecimiento de su hijo don Bartolomé Reverte Palazón». Dicha escritura no tuvo acceso al Registro de la Propiedad por haber sido calificada desfavorablemente por el Registrador de la Propiedad de Águilas. La escritura cuya calificación negativa motiva este recurso fue otorgada por las dos hijas y herederas y por la sociedad rematante de los derechos del cónyuge viudo, don Felipe Reverte Segado, sin intervención alguna de este último.

II

Presentada copia de la anterior escritura (acompañada de otros documentos complementarios, entre ellos la escritura de adjudicación a la socie-

dad mercantil y la de subsanación de ésta última) en el Registro de la Propiedad de Águilas el día 15 de enero de 2002, fue calificada el 21 de enero de 2002 por el Registrador de la Propiedad de Águilas, don José Ángel Cardenal Zubizarreta con nota en la que se deniega su inscripción por los siguientes defectos: «Se deniega la inscripción... por el defecto de que, para la disolución de la sociedad de gananciales y aceptación y partición de las herencias causadas por el fallecimiento de doña María de los Ángeles Palazón Martínez y don Bartolomé Reverte Palazón, esposa e hijo, respectivamente, de don Felipe Reverte Segado, y madre y hermano, respectivamente, de doña Juana y doña Isabel Reverte Palazón, es necesario el concurso de todos ellos, es decir, el del cónyuge viudo junto con sus dos citadas hijas, —bien por sí o bajo la pertinente representación debidamente acreditada—, como así lo corroboran los artículos 1.344, 1.392.1.º, 1.296, 1.404 y 1.410 del C.C. y artículos 1.3, y 20 de la Ley Hipotecaria, así como las sentencias del T.S. de fechas 27 de marzo de 1989, 17 de febrero de 1992, 28 de septiembre de 1993 y 29 de marzo de 1994, entre otras; ya que la intervención de la mercantil «Navarro Lorca, Sociedad Limitada», en la escritura objeto de calificación sería válida sola y exclusivamente, como veladora de la defensa de los derechos adjudicados a su favor en las escrituras antes relacionadas otorgadas el 30 de mayo de 200 (sic) y 16 de marzo de 2001, ante el Notario señor Del Toro López, y no para que, en sustitución del señor Reverte Segado, practique junto con las hermanas Reverte Palazón, la liquidación de la sociedad conyugal y aceptación y adjudicación de bienes causadas por el fallecimiento de su esposa e hijo, respectivamente».

III

El Procurador de los Tribunales don Antonio Valero Torres, en nombre y representación de doña Juana y doña Isabel Reverte Palazón y de la sociedad mercantil «Navarro Lorca, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación en el que alegó: 1.º Que los artículos invocados por el Registrador no tienen nada que ver ni tienen fundamento alguno del que se deduzca que es necesario el concurso del cónyuge viudo; 2.º Que las sentencias del Tribunal Supremo alegadas por el Registrador en la calificación no son de aplicación, porque aquí interviene la sociedad adjudicataria como sustituta de don Felipe Reverte Segado, interviniendo también con sus hijas a las que se adjudica lo que les corresponde y no sufren ningún perjuicio; 3.º Que la Resolución de esta Dirección General de 29 de diciembre de 1930 reconoce con total claridad la facultad del cesionario de una cuota hereditaria de pedir y practicar la partición; 4.º Que del artículo 1067 del Código Civil, al regular el retracto de coherederos, se infiere que el cesionario se subroga en el lugar del vendedor; 5.º Que la Resolución esta misma Dirección General de 29 de agosto de 1925 dice que la cesión de una cuota hereditaria supone la transmisión al cesionario de los aspectos no personalísimos y en consecuencia el cesionario deviene un comunero más; y 6.º Que si esto es así para la herencia también lo es para la sociedad de gananciales, por la remisión del artículo 1410 del Código Civil y por su carácter de comunidad germánica.

IV

El Notario en su informe alegó: 1.º Que no es personalísimo el derecho del cónyuge o del heredero en el caudal conyugal o en el caudal relicto; 2.º Que el cónyuge puede ceder sus derechos patrimoniales en la comunidad disuelta y no liquidada en forma voluntaria o forzosa; 3.º Que cabe que la liquidación la haga un apoderado; 4.º Que los derechos ejecutados tenían contenido patrimonial y eran embargables; 5.º Que por la adjudicación se crea en favor del adjudicatario una situación plena y autónoma; 6.º Que según la tesis del Registrador la ejecución solo crea una expectativa de derechos; y 7.º Que no se ve qué añade el consentimiento del deudor ejecutado a las operaciones practicadas.

V

El Registrador emitió su informe el 2 de marzo de 2002, ratificándose en su calificación y alegó que las Resoluciones invocadas por el recurrente y el Notario no son aplicables en este caso por tratarse de adjudicación en subasta pública y que según la Resolución de 8 de Julio de 1991, tales derechos carecen de sustantividad jurídica y no pueden ser objeto de enajenación judicial, por cuanto la incertidumbre sobre su contenido impide una adecuada tasación y una subasta en la que se garanticen todos los intereses concurrentes. Y elevó el expediente a este Centro Directivo, el 4 de marzo de 2002.