

hagan los titulares, sino que también podría entenderse como referida al supuesto de que tales cargos vicarios existan. En todo caso, y pese a su dudosa redacción, la interpretación prevaleciente ha de concluir en el primero de aquellos sentidos, al ser dicho precepto reglamentario la plasmación normativa de un uso de comercio de previsión y provisión de cargos sustitutos que suplan a otros titulares en los casos en que éstos no puedan actuar, supuestos tipificados normalmente con conceptos jurídicos indeterminados (defecto, imposibilidad, etc.).

Desde el punto de vista gramatical, la conjunción disyuntiva, como la copulativa, pertenece al género más amplio de las coordinantes o coordinadas, las cuales, por oposición a las subordinantes, relacionan elementos o términos sin expresar dependencia o jerarquía de uno respecto de otro. Su función es enlazar términos o elementos pero para distinguirlos, para separarlos, expresando explicación, exclusión, alternativa, contraposición, o enlace sin matices entre ellos.

Si el primero de los criterios hermenéuticos de los contratos –también el de las disposiciones estatutarias–, al igual que de las normas en general (artículos 3 y 1281 del Código Civil) ha de ser el de la literalidad, en el presente caso el empleo de la referida conjunción disyuntiva lo que revela «prima facie» es que los elementos que relaciona se presentan en opción, no en subordinación entre ellos, de modo que cabe la actuación de cualquiera de los cargos indistintamente, uno u otro. Lo que ocurre es que la conjunción «o» puede también utilizarse no como disyuntiva sino, excepcionalmente, como copulativa (y es el recurso correcto en lugar del «y/o» empleado en muchas ocasiones, impropia), según acontece en el propio artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil respecto de la actuación del Presidente o Vicepresidente. Y si no sería lógico entender que dicha norma reglamentaria contenga disposiciones de signo diferente según que se trate del Vicesecretario o del Vicepresidente, aunque utilice la conjunción «y» para el primero y la conjunción «o» para el segundo, tampoco puede considerarse determinante el argumento literal a la hora de la interpretación de la norma estatutaria. Por ello, es lícito y necesario el recurso al argumento sistemático (cfr. artículo 1.285 del Código Civil), en el sentido de que en los mismos estatutos se contempla la actuación de los cargos vicarios para el supuesto de que el Secretario y el Presidente no asistan a las sesiones del Consejo. Además, atendiendo a la finalidad de la disposición estatutaria e interpretándola en el sentido más adecuado para que produzca efecto (artículo 1.284 de dicho Código) y, por ende, conforme al mencionado artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil, así como en el marco de lo que, según ha quedado expuesto, constituye la plasmación de un uso de comercio, y con arreglo a las exigencias de la buena fe (cfr. artículos 7 y 1.258 del Código Civil y 57 del Código de Comercio), pueden ser fácilmente despejadas las posibles oscuridades interpretativas de la disposición estatutaria cuestionada en este recurso, sin que se resienta la seguridad del tráfico jurídico. En efecto, dicha previsión estatutaria no comporta riesgo alguno de ambigüedad según las pautas hermenéuticas antes indicadas, pues una vez consultado el contenido del Registro, cualquier interesado estará en condiciones de saber que los acuerdos del Consejo pueden ser válidamente certificados por el Vicesecretario con el visto bueno del Vicepresidente siempre que los titulares a quienes sustituyan no puedan actuar como tales, por cualquier causa.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la Registradora en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y art. 86 ter 2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 30 de abril de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil de Valencia número III.

**13164** RESOLUCIÓN de 6 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Finsis Inmuebles, S. L.», contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 2, de Santa Coloma de Gramenet, a cancelar determinadas cargas.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Julio Sisniega Murciano, como administrador único de «Finsis Inmuebles, S. L.», contra la

negativa del Registrador de la Propiedad, n.º 2, de Santa Coloma de Gramenet, don José María Pérez Visus, a cancelar determinadas cargas.

## Hechos

### I

En autos del Procedimiento Sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, n.º 649/2000-C, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, n.º 46, de Barcelona, a instancia del Banco P., S. A. e I y G B. A., S. A., contra E y R, S. A. y don Manuel A. B., sobre reclamación de un préstamo con garantía hipotecaria, se dictó auto, con fecha de 5 de febrero de 2003, aprobándose a favor de «Finsis Inmobiliaria, S. A.» el remate de la finca registral, n.º 3.411. El 19 de marzo de 2003 se dictó mandamiento dirigido al Registrador de la Propiedad, n.º 2, de Santa Coloma de Gramenet para la cancelación de las cargas que se enumeran de la finca antes referida, así como las que se inscribieran o anotaran con posterioridad a la expedición de la certificación prevista artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento, todo ello haciendo constar que el precio ofrecido supera el importe de lo garantizado y el remanente ha sido retenido a disposición de los interesados.

### II

Presentados el auto y el mandamiento citados en el Registro de la Propiedad, n.º 2, de Santa Coloma de Gramenet, fueron objeto de la siguiente calificación: Suspendida las cancelaciones ordenadas en el precedente mandamiento librado el 19 de marzo de 2003, por el Juzgado de Primera Instancia número 46 de Barcelona, en méritos de Procedimiento sumario hipt. art. 131 Ley Hipotecaria 649/2000 Sección C, por los siguientes defectos: 1.–No cumplirse lo exigido por el artículo 233 del Reglamento Hipotecario, que exige que se determinen las inscripciones y anotaciones posteriores y las anteriores pospuestas al crédito del actor que se 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 al crédito del actor, al omitir reseña los causados por los asientos de presentación número 2415, 2477 y 2797 del Diario número 27 de Operaciones de esta Oficina, constanding como pendientes de despacho en la certificación de la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –en su antigua redacción–expedida en este procedimiento. 2.–No constar haberse practicado las notificaciones a todos los acreedores posteriores exigidas por la regla 5.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –en su antigua redacción–y apartado 2.º del artículo 132 de dicha Ley –en su nueva redacción– 3.–Debe practicarse previamente el expediente de liquidación de intereses y tasación de costas para cumplir lo exigido por la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –en su antigua redacción– 4.–No distribuirse por concepto y finca el importe de lo reclamado para poder dar cumplimiento a lo exigido en el artículo 132 apartado 3.º de la Ley Hipotecaria –en su nueva redacción– 5.–No manifestarse que la finca está libre de arrendatarios en el momento de la adjudicación o caso de estar arrendadas justificar que han sido notificados de la adjudicación los mismos arrendatarios. 6.–No constar las circunstancias personales de la adjudicataria en la forma exigida por el artículo 51, regla 9.ª, apartado b) del Reglamento Hipotecario. Prorrogado el asiento de presentación en los términos a que se refiere el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra este acuerdo se puede recurrir en el plazo de un mes a partir de la fecha en que se le notifique el presente acuerdo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado a través e este Registro o en las otras formas que establece el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria. Santa Coloma de Gramenet a 22 de abril de 2003, El Registrador. Firma ilegible. Presentados de nuevo los anteriores documentos con los que se adjuntaron mandamientos aclaratorios, de fechas 30 de abril y 13 de junio de 2003 y actas de 1 y 10 de julio de 2003, autorizadas por el Notario de Barcelona, don Enrique Peña Félix, que subsanaron en parte los defectos observados en la calificación antes transcrita, lo que dio lugar a la siguiente nota: Presentado el diez de septiembre de dos mil tres acta notarial otorgada en Barcelona el diez de julio de dos mil tres ante el Notario don Enrique Peña Félix, número 916 de protocolo, en contestación a la nota de este Registrador de fecha nueve de julio de dos mil tres, se mantiene la calificación, y en consecuencia se suspenden las cancelaciones del mandamiento librado el 19 de marzo de 2003, por el Juzgado de Primera Instancia número 46 de Barcelona, en méritos de Procedimiento sumario hipotecaria, artículo 131 Ley hipotecaria 649/2000 Sección C promovido por Inmobiliaria y Gestión Barcinova Augusta, S.A. contra Edificaciones y Residencias, S.A. y Manuel Asensio Blanco, por los siguientes defectos: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 12 de diciembre de 2000 (BOE 22 de diciembre de 2000) «Las comunicaciones a titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la hipoteca que se ejecute a que se refiere el artículo 689 en relación con el 659 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, las realizará el Registrador de la Propiedad tratándose de ejecuciones iniciadas con arreglo a la citada Ley (DT 7.ª de la Ley 1/2000). Las ejecuciones hipotecarias que aún se tramiten por el procedimiento judicial sumario con arreglo al artículo 131 de la Ley hipotecaria todavía vigente, las realizará el Juez, aunque el mandamiento ordenándolas se presente una vez en vigor aquella». En consecuencia, teniendo en cuenta que la certificación se expide conforme a la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria en méritos de «procedimiento judicial sumario de dicho artículo» cabe destacar: 1.-Se mantienen los defectos 1 y 2 por no incluirse entre los titulares notificados y las cargas a cancelar los asientos de presentación vigentes y que se incluyen en la certificación referida. RDG 24 agosto 1981 (Defecto ya subsanado en cuanto a los asientos 2.477 y 2.797 Diario 27 por no haber prorrogado asiento alguno al haber caducado RDG 23 de abril 1969). Concretamente, el asiento omitido es la anotación letra J a favor de «Mercantil Catalunya S.A.». 2.-Los defectos 3 y 4 se entienden en parte subsanados al haberse manifestado la distribución del importe de lo reclamado por fincas, manteniéndose no obstante la exigencia de hacer constar, al haber superado el valor de lo adjudicado el total crédito del acto y previa determinación definitiva del sobrante por la aprobación de intereses y costas «que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores» conforme al extremo 4.º del artículo 132 de la LEC. Santa Coloma de Gramenet a 16 de septiembre de 2003. El Registrador. Firma ilegible.

### III

Don Julio Sisniega Murciano, como administrador único de «Finsis Inmuebles, S. L.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Cumplimiento de las exigencias del artículo 233 del Reglamento Hipotecario.—Que retrotrayéndose los efectos de la nota marginal de expedición de la certificación del artículo 131 de la Ley Hipotecaria a la fecha del asiento de presentación y siendo la anotación preventiva de embargo de fecha posterior, se entiende que la misión en el mandamiento de cancelación de cargas y auto de remate presentados de las circunstancias específicas de esa anotación no vulnera las exigencias del artículo 233 del Reglamento Hipotecario, por entrar dicho asiento en la excepción prevista en el propio precepto citado; 2.º Práctica de las notificaciones previstas en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria.—Que se deben dar aquí por reproducidas las consideraciones expuestas en el párrafo anterior; 3.º Aplicación de la Ley 1/2000, de 7 de enero.—Que se sostiene que conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 7.ª de la citada Ley, la conclusión debería ser justamente la contraria. Esto es, la certificación debería haberse expedido conforme a lo dispuesto en los artículos 656 y siguientes de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil y no conforme a la regla cuarta del artículo 131. Por tanto, con arreglo a los artículos 689 y, por remisión 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la comunicación debía haberla realizado el Registrador, no impidiendo la ausencia de comunicación la inscripción del derecho de quien adquirió el inmueble en subasta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que no obstante, se sostiene que la extensión de la nota marginal surtió los efectos propios de la notificación para «M. C., S. A.»

### IV

El Registrador de la Propiedad informó con fecha 4 de noviembre de 2003 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 131 de la Ley Hipotecaria y 99, 100, 225 y 226 de su Reglamento (todos ellos en la redacción vigente antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil), así como la resolución de esta Dirección General de 24 de agosto de 1981.

1. El único problema que se plantea y que puede ser abordado en el presente recurso radica en dilucidar si, como consecuencia de un procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria, puede cancelarse una carga posterior de la hipoteca cuyo título se hallaba presentado en el momento de expedir la certificación (y así se hizo constar en la misma), inscribiéndose con posterioridad a la nota de expedición, si no resulta haberse notificado el procedimiento al titular de tal derecho.

2. Como ha dicho ya este Centro Directivo (cfr. Resolución de 24 de agosto de 1981), la nota marginal que debe extender el Registrador al expedir certificación registral exigida en la indicada regla 4.8 del artículo 131 de la Ley tiene como fundamento hacer constar en el Registro la

incoación del procedimiento entablado a fin de que pueda ser conocido por los futuros adquirentes del inmueble hipotecado, o en su caso por los terceros interesados, y que les sirva a la vez de notificación a los efectos procesales oportunos, entre los cuales se encuentra el de poder intervenir en la subasta, así como que no sea necesaria la expresión individualizada de sus respectivos asientos para que puedan en su día ser cancelados, tal como establece la regla 17 del mencionado artículo 131 y el artículo 233 del Reglamento Hipotecario. En cambio, a los titulares de cargas o derechos reales inscritos con anterioridad a la expresada nota marginal, pero posteriores a la inscripción de la hipoteca en fase de ejecución, se hace preciso según la regla 5.8 de dicho artículo 131 notificarles la existencia del procedimiento para que en su día, habida cuenta el sistema de purga establecido por la Ley, pueda ser ordenada por el Juez que entiende del mismo la correspondiente cancelación, y el Reglamento Hipotecario al desarrollar esta materia en los artículos 225 y 226-2.º va indicando quiénes son estos titulares a los que es necesario notificar, y entre ellos y a los efectos de este recurso interesa destacar que aparece designado aquél que tiene presentado un título en el Registro que pueda provocar un asiento de inscripción o anotación, lo que está plenamente justificado, dado que la fecha de estos asientos si se lleva a cabo su práctica es según el artículo 24 de la Ley la del asiento de presentación, y de ahí que sea ajustada a derecho la nota de calificación que señala que al titular de un derecho cuyo título se hallaba presentado con anterioridad a la fecha de la nota marginal practicada es rigurosamente preceptivo que se realice la notificación legalmente establecida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 6 de mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Santa Coloma de Gramanet (Barcelona).

**13165** RESOLUCIÓN de 7 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Sindicatura de la Quiebra de Grand Tibidabo, S. A., contra la cancelación por registrador de la propiedad de Dos Hermanas de la inscripción 7.ª de la finca registral n.º 48.997, de declaración del estado legal de quiebra voluntaria.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Sindicatura de la Quiebra de Grand Tibidabo, S. A., contra la cancelación por registrador de la propiedad de Dos Hermanas, don Manuel Rodríguez-Sañudo y Gutiérrez, de la inscripción 7.ª de la finca registral n.º 48.997, de declaración del estado legal de quiebra voluntaria.

### Hechos

#### I

El 11 de junio de 2004 fue cancelada la inscripción 7.ª de declaración del estado legal de quiebra voluntaria de la sociedad Grand Tibidabo, S. A., tramitada en el Juzgado de Primera Instancia n.º 9, de Barcelona en el Procedimiento n.º 640/1999, afectante a la finca registral 48.997, por haberse adjudicado la finca por Auto de 10 de enero de 2002 en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido con el n.º 66/2000, en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1, de Dos Hermanas, en el que se libró mandamiento ordenando dicha cancelación, con fecha 23 de mayo de 2002.

#### II

El citado mandamiento de 23 de mayo de 2002, fue calificado con la siguiente nota: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 659.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 y 135 de la Ley Hipotecaria, pongo en conocimiento de V.I., que en el día de hoy ha sido cancelada la inscripción de declaración del estado legal de quiebra voluntaria de la sociedad Grand Tibidabo, S. A., tramitada en ese Juzgado en el procedimiento número 640/1999, afectante a la finca registral 48.997, por haberse adjudicado la finca en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido con el