

adjudicación de determinado bien (finca registral 23973), concurriendo las siguientes circunstancias:

a) Las actuaciones derivan de una demanda de ejecución de títulos judiciales dirigida contra la entidad mercantil Serma Gestión S. L., que había sido declarada en estado de concurso en fecha 20 de junio de 2005 (según consta en los documentos obrantes en el expediente), habiéndose practicado en fecha 17 de octubre de 2005, y sobre una mitad indivisa de la citada finca registral (propiedad de Serma Gestión S. L.) anotación preventiva (letra «L») de declaración de concurso necesario; al margen de dicha anotación consta haberse cursado por el Registrador –entre otros– al Juzgado de 1.ª Instancia número 15 de Valencia la comunicación de haber extendido dicha anotación preventiva.

b) Tal y como resulta del testimonio calificado, con fecha 19 de octubre de 2005 había tenido lugar la celebración de la subasta de la mitad indivisa de la finca registral 23973 del Registro de Requena (propiedad de Serma Gestión, S. L.), aprobándose el remate en favor del hoy recurrente Gennaro Amatulli.

c) Presentado el testimonio del auto de adjudicación (fechado el 26 de octubre de 2005) el 3 de noviembre de ese mismo año en el Registro de la Propiedad de Requena, su titular lo calificó negativamente, señalando que sobre la finca objeto de adjudicación constaba anotada la declaración de concurso del deudor, y si bien la ejecución dimanaba de procedimiento anotado con anterioridad, siendo la fecha de la aprobación de la adjudicación posterior a la fecha de la declaración de concurso, la actuación queda en suspenso desde la fecha de declaración sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos.

2. Enfocada así la cuestión, se impone la desestimación del recurso y la confirmación de la nota de calificación recurrida, toda vez que:

a) La jurisdicción del juez del concurso, una vez declarado éste, es exclusiva y excluyente, entre otras materias, respecto de toda ejecución frente a los bienes y derechos de contenido patrimonial del concursado, cualquiera que sea el órgano que la hubiera ordenado («vide» artículo 8 de la vigente Ley Concursal).

b) Con relación a la masa activa del concurso, el artículo 76 de la Ley Concursal dispone que la forman los bienes y derechos integrados en el patrimonio del deudor a la fecha de declaración del concurso, algo claramente predicable del bien subastado si se tienen en cuenta las fechas de la declaración del concurso y de celebración de la subasta.

c) A tenor de lo que dispone el artículo 24.4 de la citada Ley Concursal, y por lo que se refiere a bienes o derechos inscritos en registros públicos, anotada en éstos la declaración de concurso, no podrán anotarse, respecto de aquellos, más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo establecido en el artículo 55 de esta Ley; a cuyo tenor, declarado el concurso, no podrán iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios contra el patrimonio del deudor, pudiendo continuarse aquellos procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado providencia de apremio y las ejecuciones laborales en las que se hubieran embargado bienes del concursado, todo ello con anterioridad a la fecha de declaración del concurso, siempre que los bienes objeto de embargo no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.

Ahora bien, y en lo que atañe al caso que nos ocupa, los apartados segundo y tercero del citado artículo 55 establecen que las actuaciones que se hallaran en tramitación quedarán en suspenso desde la fecha de declaración de concurso, sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos, y que serán nulas de pleno derecho las actuaciones que se practiquen en contravención de lo establecido en los apartados 1 y 2 de tal precepto (este último apartado referido a las que se hallaran en tramitación).

d) Por consiguiente: dado que en este caso se trata de una adjudicación aprobada después de la declaración del concurso, que la misma no está incluida en ninguno de los supuestos previstos en el citado artículo 55 de la Ley Concursal –que permitirían continuar las actuaciones– y que al tiempo de presentarse el auto de adjudicación consta anotada en el Registro la declaración del concurso, se impone confirmar la calificación recurrida, pues en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluye los obstáculos que puedan surgir del Registro; incontestables, por cierto, en este caso, dados los concluyentes términos del artículo 55 de la Ley Concursal.

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 noti-

ficación, 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, 21 de abril de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10793 *RESOLUCIÓN de 22 de abril de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Electro Montajes Pechman, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Xixona, a inscribir el arrendamiento de un inmueble.*

En el recurso interpuesto por don Juan Sixto Juan Roque, administrador solidario de la mercantil «Electro Montajes Pechman, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Xixona, don Germán Rodríguez López, a inscribir el arrendamiento de un inmueble.

Hechos

I

Mediante escritura (titulada como «contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda»), autorizada por el Notario de Ibi don Víctor Calatayud Tormo el 21 de septiembre de 2005 (protocolo 3047), don Pedro Chorro Jover y don Pedro-Antonio Pérez Roque, dueños (con carácter privativo y en pleno dominio) de dos terceras partes indivisas de una finca urbana que se define en el título como porción de suelo urbano en Castalla, parcela 6-2, sobre parte de la cual existe una nave industrial de trescientos seis metros veinticinco decímetros cuadrados destinada a almacén (finca registral 12.423 de dicho Registro) la arrendaron a la mercantil Electro Montajes Pechman, S.L. con esta salvedad: «en el bien entendido de que el presente arrendamiento no afectará a la nave industrial de 306,25 metros cuadrados al estar afecta a un arrendamiento previo».

El arrendamiento se concertaba por un periodo de cinco años, consignándose expresamente, además de otras estipulaciones, que era para uso distinto del de vivienda, por lo que al amparo de lo previsto en el artículo 4.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el contrato se regía, con carácter preferente, por el clausulado obrante en la escritura, y en lo no previsto por las partes, por lo establecido en el título III de dicha ley y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Xixona, fue calificada con la siguiente nota: «...En relación al documento de referencia, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria se suspende su inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Se presenta el documento de referencia, por el cual se da en arriendo una finca, de la que los arrendadores no tienen el pleno dominio de la misma. Fundamentos de Derecho: Estando el inmueble inscrito por terceras partes y pro indiviso, el arrendamiento de la totalidad deberá ser consentido por todos los copropietarios por exigencia del principio de legitimación y consentimiento (artículo 38 de la Ley Hipotecaria en relación con el 399 del Código Civil). La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra esta decisión, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia para contender entre sí sobre la validez o nulidad del título, cabe interponer recurso en el plazo de un mes desde la notificación de la presente calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentándolo en esta oficina registral, en cualquier otro registro de la propiedad, y en los registros y oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo, conforme a los artículos 324 y ss. de la Ley Hipotecaria, o en el plazo de dos meses desde la notificación de la presente calificación ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la Provincia, por los trámites del juicio verbal en cuanto le sean aplicables. Todo ello 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 quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del RD 1039/2003, de 1 de agosto. Jijona, a doce de diciembre del año dos mil cinco.–El Registrador: Germán Rodríguez López». Firma ilegible.

III

Don Juan Sixto Juan Roque, administrador solidario de la mercantil «Electro Montajes Pechman, S.L.», interpuso, contra la nota de calificación, recurso (entrada en el Registro de la Propiedad de Xixona el 12 de enero de 2006), alegando: «...Razonamientos Jurídicos. Primero.–Antecedentes. Se recurre la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Jijona de fecha 12/12/05, por la que se deniega la inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato de arrendamiento suscrito por mi mandante, en fecha 21 de septiembre de 2005, en escritura pública del notario de Ibi don Víctor Calatayud Tormo, protocolo 3047/05, presentado en el Registro de la Propiedad del 3 de octubre de 2005. El negocio jurídico cuya inscripción de deniega, es un contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda por un plazo máximo de cinco años sin prórroga, respecto de la finca urbana n.º 12423, inscrita al tomo 857, libro 167 de Castalla, folio 167, suscrito por mi mandante, en calidad de arrendataria, con Pedro Chorro Jover DNI... y don Pedro Pérez Roque, DNI..., copropietarios de la finca en la proporción de una tercera parte indivisa cada uno de ellos, es decir: representan un 66,6% de la propiedad de la finca. Segundo.–Motivo de la denegación. Como puede apreciarse, de la parquedad de la resolución recurrida, la inscripción del arrendamiento, se deniega única y exclusivamente por no estar suscrito por la totalidad de los propietarios del inmueble arrendado. Entendiéndose vulnerado el artículo 38 de la Ley Hipotecaria con el artículo 399 código Civil, es decir se deniega por no firmar el arrendamiento el 100% de los propietarios, entendiéndose por lo tanto que no estamos ante un acto de administración de la comunidad de bienes ex artículo 398 de ese mismo cuerpo legal. Tercero.–Motivo por el que procede estimar el recurso. La calificación del Registrador obvia, la doctrina Jurisprudencial pacífica hasta la extenuación, en virtud de la cual, se entiende que el arrendamiento de un bien propiedad dominical de varias personas, es un acto de administración del condominio y por ende aplicable la regla de las mayorías del artículo 398 del Código Civil, siempre que su duración no supere los 6 años. Como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 octubre 1978 EDJ 1978/375, la distinción entre actos de disposición –los tendentes a enajenar la cosa o a constituir sobre ella derechos reales o gravámenes y actos de administración –los que tienden a la conservación, goce y uso de la cosa– que dogmáticamente aparece tan diáfana, sin embargo, en la realidad práctica, no lo es tanto, hasta el extremo de que un gran sector doctrinal admite un tercer término en esa clasificación: la de los llamados actos de administración extraordinaria o excepcional que son aquellos que, por la trascendencia o importancia que despliegan sobre la cosa, impiden o dificultan su realización y exigen tanto para ser llevados a cabo válidamente no sólo la capacidad y demás requisitos suficientes para los de administración simple u ordinaria sino los que se exigen para los actos de disposición. Y así la jurisprudencia viene reconociendo que si bien por regla general el contrato de arrendamiento es un acto de administración puede, en algunos casos, bien por la naturaleza de las cosas a que se contraiga bien por el largo tiempo que para su duración se estipule, rebasar los límites de la mera administración ordinaria, debiendo proclamarse, en interpretación del artículo 1.548 del Código Civil, que en la comunidad de bienes no se hallan facultados los condóminos que representen la mayor suma de intereses para dar en arrendamiento la cosa común por un plazo superior a seis años sin la anuencia de todos los partícipes cuyos derechos dominicales, expresamente reconocidos por la Ley, quedarían restringidos o anulados por contrato de larga duración. Esta línea jurisprudencial se inicia con la Sentencia de 1 junio 1909 y de 9 junio 1913 y viene ratificada más recientemente por Sentencia de 18 diciembre 1973, por la ya mencionada de 17 octubre 1978 relativa a arrendamiento de fincas rústicas, las de 30 marzo y 12 noviembre 1987 y por la de 28 marzo 1990 y es acogida por la totalidad de Audiencias Provinciales véase a estos efectos la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de fecha 18 de febrero de 2004, recurso 638/2003, (ref. el derecho 2004/7440) y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares de fecha 25 de marzo de 2004, recurso 86/04 (referencia el derecho 2004/26712). La Glosa, de la anterior doctrina jurisprudencial aplicada al presente caso, pone de manifiesto, el error cometido por el Registrador, al entender el acto de arrendamiento del solar por un plazo de cinco años, como acto de disposición que requiere el concurso de la totalidad de copropietarios, cuando por la duración del contrato de arrendamiento procede la aplicación directa del artículo 398 del código civil, y por ende la inscripción del arriendo al suscribirse por dos copropietarios que representan 2/3 partes de la plena propiedad de la finca». Y terminaba suplicando que previos los trámites legales oportunos, se dictara resolución por la que estimando el recurso deje sin efecto la calificación

impugnada y acuerde la inscripción del contrato de arrendamientos descrito, así como la práctica de la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 del citado cuerpo legal, respecto del documento cuya calificación negativa se recurría, en relación con la finca urbana en cuestión.

IV

El Registrador de la Propiedad, una vez interpuesto el recurso, dio traslado del mismo al Notario autorizante de la escritura (sin que conste que el mismo haya formulado alegaciones), mantuvo su calificación y formó expediente con el recurso, remitiéndolo, junto con el preceptivo informe, a este Centro Directivo para su resolución (entrada en el Registro General del Ministerio el 2 de febrero de 2006).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 271.6.º, 398, 399 y 1548 del Código Civil; 2.5.º y 18 de la Ley Hipotecaria; 1, 3 y 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 1987, 28 de marzo de 1990 y 19 de septiembre de 1997, y las Resoluciones de esta Dirección General de 29 de mayo de 1906, 27 de abril de 1907 y 7 de abril de 1938.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso, los siguientes:

a) Mediante escritura (titulada como «contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda») autorizada por el Notario de Ibi don Víctor Calatayud Tormo el 21 de septiembre de 2005 (protocolo 3047), don Pedro Chorro Jover y don Pedro-Antonio Pérez Roque, dueños de dos terceras partes indivisas, con carácter privativo y en pleno dominio, de una finca urbana (finca 12.423 del Registro de Xixona) que se define en el título como porción de suelo urbano en Castalla, parcela 6-2, y sobre parte de la cual –se indicaba– existe una nave industrial de trescientos seis metros veinticinco decímetros cuadrados (destinada a almacén), la arrendaron (con la excepción que seguidamente se indica) a la mercantil Electro Montajes Pechman, S.L.

De las estipulaciones consignadas en la escritura procede destacar las siguientes:

En cuanto a la delimitación del objeto del arriendo se indicaba, respecto de la finca descrita: «... en el bien entendido de que el presente arrendamiento no afectará a la nave industrial de 306,25 metros cuadrados al estar afecta a un arrendamiento previo...».

Se convenía que el arrendamiento lo era por un periodo de cinco años y para uso distinto del de vivienda, por lo que, al amparo de lo previsto en el artículo 4.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el contrato se regiría, con carácter preferente, por el clausulado obrante en la escritura y, en lo no previsto por las partes, por lo establecido en el título III de dicha ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

b) El Registrador deniega la inscripción del título, señalando, en una escueta e insuficientemente motivada nota de calificación, que estando el inmueble inscrito por terceras partes y pro indiviso, el arrendamiento de la totalidad deberá ser consentido por todos los copropietarios por exigencia del principio de legitimación y consentimiento (artículo 38 de la Ley Hipotecaria en relación con el 399 del C.C.).

c) El recurrente, en su argumentación, hace especial hincapié en que la nota de calificación obvia la doctrina Jurisprudencial –que tilda de pacífica hasta la extenuación– que conceptúa el arrendamiento de un bien propiedad dominical de varias personas como acto de administración del condominio, y por ende aplicable la regla de las mayorías del artículo 398 del Código Civil, siempre que su duración no supere los 6 años. Añadía, además, que la doctrina jurisprudencial que citaba en su recurso, aplicada al presente caso, ponía de manifiesto, el error cometido por el Registrador al entender el acto de arrendamiento del solar por un plazo de cinco años como acto de disposición que requiere el concurso de la totalidad de copropietarios, cuando por la duración del contrato de arrendamiento procede la aplicación directa del artículo 398 del código civil, y por ende la inscripción del arriendo, al suscribirse por dos copropietarios que representan 2/3 partes de la plena propiedad de la finca.

2. Antes de entrar a examinar el fondo del recurso, este Centro Directivo tiene necesariamente que desaprobado la muy insuficiente motivación de la nota de calificación, algo que aún es menos comprensible a la vista de una cuestión de tan de evidente interés jurídico como la que se suscita en este recurso, ampliamente debatida por la doctrina y suficientemente abordada tanto por la jurisprudencia del Tribunal Supremo como

por este Centro Directivo. Consecuencia de dicha nota de calificación es que este Centro Directivo ha de resolver el recurso teniendo en cuenta cómo ha sido plasmado el defecto en aquella, lo que le impide siquiera plantear, respecto de la escritura calificada, cuestiones tales como:

a) La calificación del contrato celebrado como arrendamiento para uso distinto de la vivienda (téngase en cuenta que el recurrente habla expresamente de «acto de arrendamiento del solar por un plazo de cinco años»), a la vista de la definición que se contiene en el apartado primero del artículo 3 de la Ley 29/1994.

b) Las interesantes cuestiones que se han suscitado en torno a la concepción –en abstracto– del arrendamiento como acto de administración, a la vista de la postura que adopta nuestra legislación en diversas normas (preceptos legales que disciplinan facultades de determinados representantes legales; leyes arrendaticias especiales...), siendo generalmente admitido que, en principio, el arrendamiento constituye acto de administración por lo que bastaría, para su realización, la capacidad general para celebrar tales actos, siendo solo necesaria la capacidad dispositiva cuando se trate de arrendamientos que por sus estipulaciones, o por su duración, puedan ser considerados actos de disposición o equiparados a éstos (sin perjuicio, eso sí, de que eventualmente alguna norma pueda exigir capacidad dispositiva para concertarlo).

c) Por no hablar de la problemática que plantea la exégesis del artículo 398 del Código Civil cuando se pone en relación dicho precepto con los arrendamientos y de la que se han ocupado, también, algunos pronunciamientos del Tribunal Supremo, ya genéricamente, ya en función de cláusulas especiales que en tales contratos se hubieran consignado (vid. sentencias citadas en los fundamentos de derecho), entendiéndose que bastará el consentimiento de quienes ostenten la mayoría de la comunidad para la celebración del arrendamiento, salvo que el arrendamiento, por su duración, o por sus concretas estipulaciones, exceda de la mera administración y pueda ser considerado acto de disposición o gravamen, algo que, dado el tenor de la nota de calificación, no procede abordar ahora con relación a la escritura calificada.

3. Y entrando a resolver este recurso, y dada la obligatoriedad de que esta resolución se ciña a los estrictos términos de la nota de calificación, deviene forzoso revocarla y estimar aquel, partiendo de la postura que sobre la cuestión debatida ha mantenido, desde antiguo, este Centro Directivo, siendo un claro exponente de la misma las resoluciones de 26 de abril de 1907 y 7 de abril de 1938, en las que se afirmó:

a) Que el contrato de arrendamiento es, por su naturaleza y objeto, uno de los medios de aprovechamiento o disfrute de los «bienes no fungibles» y que en este concepto puede ser acordado por los dueños de una cosa común, siempre que representen la mayoría de intereses de la comunidad, siendo obligatorio el acuerdo para todos los demás (téngase en cuenta, no obstante, que en la citada resolución de 1938, no se aplicó la doctrina general, que también recogía, sino necesariamente lo previsto en el párrafo 2.º del apartado D del artículo 3.º de la Ley de Arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935, entonces vigente, que exigía al arrendador la capacidad para realizar actos de enajenación).

b) Que la naturaleza jurídica y condiciones propias de la comunidad de bienes determinan como conveniente o necesaria la sumisión de los que menos intereses tienen a los que tienen la mayor participación, debiendo considerarse el arrendamiento como acto de mera explotación y contratable por acuerdo de la mayoría de la mayoría de los condueños, quedando siempre a los demás interesados el derecho de acudir ante el Juez cuando el acuerdo fuese gravemente perjudicial a los mismos, como el mismo artículo 398 dispone. Tales resoluciones, por lo demás, llegaron incluso a estimar comprendidos en las facultades de dicho artículo (en consonancia con diversos pronunciamientos del Tribunal Supremo), arrendamientos por término mayor de seis años acordados por la mayoría de los partícipes.

c) Que la posible falta de citación a los condueños no otorgantes de la escritura para adoptar el acuerdo de arrendamiento no podía estimarse como causa de nulidad del mismo, al no estar previsto en ley alguna la forma en que han de adoptarse dicha clase de acuerdos, dato que alcanzaba especial relevancia en aquellos supuestos –sin que proceda abordar, por las razones dichas, si el presente es uno de ellos– en los que, de haberse dado conocimiento al condueño de la restante participación y haber este mostrado su disconformidad, hubiere podido, sin embargo, llevarse a cabo el contrato de arrendamiento.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

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, 22 de abril de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10794

RESOLUCIÓN de 25 de abril de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Julián Fernández Espadas contra la negativa de la Registradora de la Propiedad n.º 1 de Parla, a cancelar determinadas anotaciones preventivas en un proceso de ejecución tributaria.

En el recurso interpuesto por don Julián Fernández Espadas contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número uno de Parla, doña María Belén Andújar Arias, a cancelar determinadas anotaciones preventivas en un proceso de ejecución tributaria.

Hechos

I

En expediente ejecutivo seguido por la Unidad de Recaudación de la Administración de Getafe, se convocó subasta del piso cuarto letra D, planta cuarta, casa n.º 8, núcleo IV, al sitio Villa Yuventus, en Parla, finca registral 12.851, libro 166, tomo 247, del Registro de la Propiedad n.º 1 de Parla. Quedando desiertas la primera y segunda licitación, se procedió a la gestión y adjudicación directas, resultando adjudicatario don Julián Fernández Espadas.

Mediante mandamiento de fecha 13 de octubre de 2005 expedido por el jefe de dependencia regional adjunto de recaudación, don José M.ª Hornero Sánchez, se ordena la cancelación de la anotación de embargo letra B, a favor del Estado, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores a la misma.

II

Presentado el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad número uno de Parla, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el mandamiento expedido el día 13 de octubre de 2005, por don José M.ª Hornero Sánchez, jefe de la Dependencia regional Adjunto de Recaudación de la Agencia Tributaria de la delegación Especial de Madrid, al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se ha practicado la cancelación del embargo de la anotación letra B del antiguo número de finca a favor del Estado, y el de la anotación letra A del nuevo número de finca a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. posterior, en el Tomo 851 del archivo de Parla-1, libro 314 de Parla, folio 152, finca registral 14.076, inscripción segunda. No se ha practicado la cancelación del embargo de la anotación letra A del antiguo número de finca, prorrogado por la anotación letra B y ampliado por la anotación letra C del nuevo número de finca, de fecha 18 de febrero y 30 de julio de 2005, respectivamente, anteriores a la inscripción a favor del adjudicatario, ya que de conformidad a lo establecido en el artículo 613.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el tercer poseedor responderá de las cantidades que aparezcan consignadas en la anotación en la fecha en que aquel hubiese inscrito su adquisición. Contra la calificación y en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación se puede entablar recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se sustanciará conforme a los artículos 323 a 328 de la Ley Hipotecaria y que se presentará en este Registro, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 327.3 de dicha Ley, y del derecho a solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones conforme al RD 1039/2003 de 1 de agosto. Conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la calificación. Parla a 22 de noviembre de 2005. Fdo. María Belén Andújar Arias.»

III

Con fecha 23 de diciembre de 2005, don Julián Fernández Espadas interpuso recurso gubernativo, exponiendo: «Primero.–Que en el expediente ejecutivo seguido por la unidad de Recaudación de la Administración de Getafe contra el deudor don Eugenio Rodríguez Lorenzo, con NIF... se convocó la subasta del bien descrito en el mandamiento de cancelación de cargas que se adjunta, y que era un piso situado en la C/ Guadalajara n.º 22; 4.º D, 28980 (Parla), cuyos datos registrales constan en dicho mandamiento. La citada subasta se celebró el día 12 de enero de 2005, quedando desierta la primera y segunda licitación, por lo que se procedió conforme al artículo 150 del Reglamento General de Recaudación a la adjudicación directa del bien en mi persona, en fecha 8 de junio de 2005. Se hace constar que en dicha fecha, las únicas cargas anteriores de la finca que figuraban anotadas en el registro eran una hipoteca a favor de Caja Postal de Ahorros (que se hallaba materialmente cancelada, aunque no registralmente), una condición resolutoria pactada a favor de "Superation, S. A.", y un embargo a favor de Hispamer Servicios Financieros para responder de 59.331,97 euros según autos 1998/424 seguidos en el Juzgado de primera Instancia n.º 69 de Madrid, según anotación de