

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

fecha 5 de enero de 2001, que había sido prorrogada por cuatro años más indicando un cambio en el actor del procedimiento, según inscripción de fecha 18 de febrero de 2005. Consta asimismo que, con respecto a esa anotación prorrogada se habían expedido dos certificaciones de cargas, la última de ellas de fecha 8 de febrero de 2002. Segundo: Que desde la fecha de la adjudicación entré en poder y posesión del bien que me había adjudicado la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, poniendo en conocimiento del Juzgado nº 69 de Madrid, que había ordenado la anotación del embargo a favor de Hispamer, dicha adjudicación, mediante escrito de fecha 23 de junio de 2005, a fin de en aplicación de los artículos 613 y 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y como tercero poseedor, yo pudiera proceder a la completa liberación del bien abonando lo que se debía a acreedores que tuvieran su título inscrito con anterioridad y fuera subsistente, que en este caso, y en atención a la fe pública registral y los datos que constaban en el Registro y habían sido transmitidos a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, era exclusivamente D. Miguel Ángel Herencias Fernández, como actor del procedimiento 1998/424 seguido en el mencionado Juzgado nº 69 de Madrid, y por una cuantía máxima que figuraba anotada en el registro de 59.331,97 euros. Sin embargo, el Juzgado desestimó reiteradamente mis solicitudes, haciendo imposible que pudiera proceder conforme a los mencionados artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Mientras, y debido a los requisitos que señala el artículo 151 del Reglamento General de Recaudación, me era imposible inscribir registralmente mi derecho en tanto no se otorgara la correspondiente escritura pública, lo que finalmente se realizó el día 13 de octubre de 2005, (presentándose de forma inmediata por mí dicha escritura ante el registro) y librándose asimismo por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el mandamiento de cancelación de cargas cuya calificación ha dado lugar al presente recurso. Tercero.—Conforme a dicho mandamiento, y en aplicación del artículo 151.3 del Reglamento General de Recaudación y el artículo 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario debía procederse a la cancelación de la anotación del embargo a favor del Estado, en virtud de la cual se había hecho la adjudicación en mi favor, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores a las mismas. Sin embargo, y pese a la claridad de dicho mandamiento, el Registrador en su nota de calificación del mismo, después de admitir que ha practicado la cancelación del embargo a favor del Estado, no practica la cancelación de todas las anotaciones posteriores a la misma sino que declara subsistentes las anotadas con la letra B relativa a la prórroga de la anotación anterior de embargo a favor de D. Miguel Ángel Herencias Fernández como sucesor procesal de Hispamer, inscrita el 18 de febrero de 2005 y la anotada con la letra C, referida a la ampliación de embargo de la letra A del antiguo número de finca y que incrementaron el mismo en 24.040 euros y 84.852,76 euros la cual fue inscrita el 30 de junio de 2005, es decir ambas de fecha muy posterior a la anotación del embargo a favor del Estado que tenía fecha 7 de octubre de 2002. Para ello se basa el Registrador en que al ser la inscripción registral de la transmisión del bien por adjudicación en mi favor (no el embargo del Estado) de fecha posterior (consta inscrita el 22 de noviembre evidentemente por no poderla inscribir antes al haber sido otorgada la escritura el 13 de octubre de 2005) a dichas anotaciones, en aplicación del artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, yo como tercero poseedor debía responder de las cantidades que aparezcan consignadas en la fecha en que inscribí mi derecho. Es decir, el Registrador califica una solicitud de anotación (la del mandamiento ordenando una cancelación) basándose en argumentos que únicamente pueden referirse a otra calificación (la de inscripción de mi derecho como titular y su alcance en cuanto a las responsabilidades que asume). Cuarto.—Frente a dicha calificación, que deniega la cancelación de anotaciones que claramente son de fecha muy posterior a la anotación del embargo a favor del Estado (7 de octubre de 2002) contraviniendo así lo que se le pedía en el mandamiento objeto de calificación, debemos alegar que —El mandamiento objeto de calificación solicita la aplicación del artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, y por tanto la cancelación de anotaciones posteriores a la anotación de embargo a favor del Estado, entre las cuales naturalmente se encuentran las que ahora se pretenden declarar subsistentes, y en especial la de ampliación del embargo, que fue inscrita en fecha no sólo posterior a la anotación de embargo en favor del Estado, sino a la fecha de adjudicación en mi favor del bien (8 de junio, frente a 30 de julio).—Resulta indiferente para la cumplimiento del mandamiento y por tanto para la calificación del mismo la fecha en la cual inscribí mi derecho, toda vez que el objeto del mandamiento no es la cancelación de anotaciones posteriores a la inscripción de mi derecho (el cual naturalmente trae su causa del embargo a favor del Estado) sino la cancelación de inscripciones posteriores a la anotación del embargo a favor del Estado, es decir de toda anotación de fecha posterior al 7 de octubre de 2002, entre las cuales debe incluirse la de ampliación del embargo que es casi 3 años más tarde, pues en todo caso se trata de anotaciones posteriores, como señala el 175.2 del Reglamento Hipotecario.—La denegación de cancelación de anotaciones posteriores al embargo a favor del Estado, las cuales no constaban en la certificación de cargas pedidas por el mismo y que se llevan a cabo después de que se anuncie la subasta, sin comunicár-

selo a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ni por el Registrador ni por el Juzgado (cuando a este sí le consta expresamente que está en marcha la subasta por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del bien) e incluso el hecho de que se inscriba esa ampliación de embargo más de cincuenta días después de que se proceda a la adjudicación del bien en el procedimiento administrativo representa además una grave inseguridad jurídica y un atentado contra la fe pública registral y las facultades de enajenación y subasta de bienes embargados por parte de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, ya que al demorarse la cancelación de las anotaciones hasta el momento en el que el adquirente inscribe su derecho (ni tan siquiera cuando adquiere en un procedimiento público revestido de todas las garantías) se abre la posibilidad de que todo adquirente en una subasta (incluidas las judiciales llevadas a cabo en procedimientos o juzgados distintos a los de embargos anteriores) puedan ver como las cargas y gravámenes que creían afectaban al bien, y en base a cuya información adquirió los mismos, crecen en tanto que no lleve a cabo la inscripción de su derecho (lo cual en ocasiones no está en sus manos) sin que pueda hacer nada, con el simple mecanismo de solicitar por quien tenga un embargo anterior la ampliación de la suma embargada mediante su sola declaración de que han aumentado los intereses y costas, pero sin que dicho aumento se tenga que justificar más allá de lo meramente formal. Con la aplicación de este criterio se destruiría la confianza de los adquirentes en las subastas administrativas, poniendo en grave riesgo las facultades de realización de sus créditos de los organismos administrativos en especial de la Hacienda Pública y la Seguridad Social. Por ello el mandamiento de cargas objeto de calificación solicita la cancelación de toda anotación de fecha posterior al embargo (y no a la inscripción de la transmisión llevada a cabo con base en el embargo), aunque se refieran a gravámenes anteriores, según el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario. Y es precisamente este incumplimiento el que debe determinar que deba desestimarse la calificación practicada por el registrador en el presente caso y se proceda a cancelar las anotaciones que sean de fecha posterior al 7 de octubre de 2002, fecha en la cual se anotó el embargo a favor del Estado, quedando por tanto mi responsabilidad limitada a las anotaciones que sean de fecha anterior en la cuantía en ellas fijadas, a los fines de aplicar lo dispuesto en el artículo 613.3 y 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.—Asimismo debe considerarse que la adjudicación del bien en mi favor tiene naturaleza constitutiva, sin que la eficacia de la misma pueda verse restringida por el momento en el que se procede a la anotación registral, pues en otro caso sería fácil a otros acreedores proceder a maniobras que menoscaben el legítimo derecho de propiedad adquirido desde que se me adjudicó el bien y pagué el precio para ello, en base a unas expectativas amparadas por la información de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre las cargas que recaían sobre el bien, y por la propia fe pública registral. Quinto.—Para el caso que no se estimaran las anteriores alegaciones, considerando que el mandamiento de cancelación de cargas se excedió al pedir la cancelación de todas las anotaciones posteriores a la anotación de embargo a favor del Estado, debo alegar la nulidad de las anotaciones practicadas con posterioridad y que figuran actualmente con las letras B y C, correspondientes a prórroga del embargo a favor inicialmente de Hispamer y ahora de D. Miguel Ángel Herencias, por sucesión procesal, en la cuantía de 59.331,97 euros que fue inscrita en fecha 18 de febrero de 2005 y de las ampliaciones de ese mismo embargo que figuran con la actual letra C, por importe de 24.040,48 euros y 84.852,76 euros en concepto de intereses y costas según inscripción de fecha 30 de julio de 2005. El motivo para solicitar dicha nulidad, que se lleva a cabo en la primera ocasión posible, por no poder ejercitar con anterioridad esta acción al no ser titular registral ni haber obtenido una calificación registral que permita poner de manifiesto su nulidad y por tanto necesidad de cancelación, es que al practicarlas el registrador se excedió en sus facultades, al llevarlas a cabo por importe superior al título, en este caso providencia judicial que las ordenaba practicar. En efecto, el Juzgado nº 69 de Madrid, en el cual se llevan los autos origen de estas inscripciones (1998/424) libró mandamiento para prorrogar el embargo que aparecía anotado en la cuantía de 59.331,97 euros, con la actual letra A de fecha 5 de enero de 2001, pero con la importante salvedad de que se solicitaba que la cuantía por la que se debía responder por ese embargo pasara a ser de 21.649,17 euros. Dicha reducción se debía a que al haberse enajenado otras dos fincas del acreedor, y aplicarse el producto realizado a la deuda pendiente, el principal por el que el mismo debía responder había quedado reducido a esta cantidad. A efectos de prueba nos remitimos a los autos del mencionado procedimiento (1998/424) seguidos en el Juzgado nº 69 de Madrid, en especial el auto de 7 de noviembre de 2003 que adjudicó los bienes mencionados al ejecutado, reduciendo el importe de la deuda, y al mandamiento de 9 de diciembre de 2004 en cuanto a la petición de prórroga y cuantía por la que se solicitaba la misma. El registrador, pese al mandato judicial y excediendo de sus capacidades de calificación para entrar en facultades de incremento de las cantidades anotadas a embargar, procedió a prorrogar la anotación de 5 de enero de 2001 en la misma cantidad inicial, sin proceder a su rebaja como le pedía el Juzgado. El registrador frente a esta actua-

ción que claramente excede de sus potestades, al alterar los términos del título que se le presenta a inscribir pudo optar bien por rechazar la anotación de la prórroga, al no coincidir los términos de la misma con anotación inicial, pidiendo que lo procedente era hacer una cancelación parcial, o bien, ateniéndose a los términos estrictos del mandamiento judicial, por anotar la prórroga, pero naturalmente en los términos en los que se fijaba en el mandamiento judicial, es decir para responder exclusivamente de 21.649,17 euros. La decisión que tomó de prorrogar la anotación por el mismo importe inicial no puede considerarse baladí o con un mero defecto formal, pues ateniéndonos exclusivamente a los efectos sobre el principio de publicidad registral, no es lo mismo que una finca aparezca gravada con un embargo de 59.331,97 euros como se hizo figura el registrador incumpliendo el mandamiento judicial, que aparezca con uno de tan sólo 21.649,17 euros, cantidad realmente debida como principal de la deuda. Es obvio que en este caso cualquier comprador hubiera podido optar por adquirir la finca y anotado su derecho, cancelar conforme el 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil este embargo por tan reducida cantidad. Este error del registrador no puede ser calificado por tanto de meramente material, sino que es esencial en cuanto que altera, sin base en ningún título, es más contraviniendo una resolución judicial que pide la inscripción en un sentido diferente, las cargas que registralmente recaen sobre la finca y por tanto debe determinar la nulidad de dicha anotación, no teniendo por tanto validez la prórroga solicitada, produciéndose por tanto la caducidad de la anotación que figura actualmente con la letra A, el embargo a favor de Hispamer, pues la misma se anotó el 5 de enero de 2001, por lo que si se desea que tenga efecto, deberá anotarse nuevamente el embargo, surtiendo efecto desde la fecha de presentación de la nueva anotación de embargo. De igual modo, y una vez que la anotación que ordenaba la prórroga debe declararse nula y sin efecto, deben ser también anuladas y canceladas las anotaciones posteriores que tienen su base en la anotación indebidamente prorrogada, en concreto, las ampliaciones del embargo en las cuantías de 24.040,48 euros y 84.852,76 euros, las cuales se realizaron en teoría al amparo del 613.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para cubrir intereses y costas del procedimiento, y que fueron inscritas el 30 de julio de 2005. Debe considerarse que, además de que la nulidad de las anotaciones del embargo que amplía, que al desaparecer las dejan sin base de apoyo, por lo cual deben ser también anuladas, estas anotaciones fueron practicadas al amparo del 613.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para cubrir incrementos en los conceptos de intereses y costas devengados durante la ejecución, que excedían las cantidades que por tales conceptos figuraban en la anotación anterior, es decir en este caso en la anotación inicial de 59.331,97 euros. Sin embargo, como hemos señalado, la cantidad que constituía el principal se había quedado reducida después de adjudicarse el ejecutante diversos bienes del acreedor a 21.649,17 euros de principal. Si admitiéramos a efectos dialécticos la validez de la anotación de la prórroga practicada por el registrador, incumpliendo el contenido del mandamiento judicial que ordenaba su reducción a la mencionada cifra de principal, de forma que seguía apareciendo la cifra de 59.331,97 euros como garantía del embargo resultaría que las ampliaciones de embargo solicitadas eran improcedentes en dichas cuantías ya que la cantidad total que se garantizaba de aceptarse dicha ampliación según las anotaciones registrales que figuraban cuando fueran solicitadas sería de 59.331,97 euros + 24.040,48 euros + 84.852,76 euros = 168.225,21 euros para responder de principal intereses y costas. Por el contrario, y dado que el principal había quedado reducido (según consta en el auto mencionado de 7 de noviembre de 2003 y reconoce el propio ejecutante en la liquidación de intereses que practica para solicitar la ampliación del embargo) a 21.649,17 euros, aún cuando diéramos provisionalmente por conectas las cifras dadas por el ejecutante como intereses y costas devengadas, las sumas pedidas sumadas a la que constaba ya registralmente, excedían de las cantidades por las que se podía solicitar el embargo por todos los conceptos y que podían acreditarse en el momento de su solicitud, las cuales eran (según datos del ejecutante) serían 21.649,17 euros + 24.040,48 euros + 84.852,76 euros = 130.542,41 euros. Al hallarse ya anotada una cantidad de 59.331,97 euros, había un exceso en el gravamen que se pretendía imponer sobre la finca de 37.682,80 euros (168.225,21-130.542,41 euros) que obligaba al registrador a rechazar la ampliación pedida, al exceder las cantidades que se pretendían asegurar del máximo por todos los conceptos, vulnerándose el artículo 613.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sexto.—Que a los efectos probatorios, designo los autos del procedimiento 424/1 998 seguidos en el Juzgado n° 69 de Madrid, en especial el auto de 7 de noviembre de 2003 y el mandamiento para prórroga del embargo de 9 de diciembre de 2004, a fin de que, de considerarlo necesario se expida testimonio de los mismos, al no poder ser aportados por esta parte dado que las facultades concedidas por el Juzgado al amparo del 662.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se han limitado a la exhibición de los autos en Secretaría. Séptimo.—Que a efectos de notificaciones designo la siguiente dirección: Paseo de las Acacias n° 5; 50 A-B, CP 28005, Madrid. Por lo anteriormente expuesto y, en su virtud Solicito se proceda a rectificar la calificación dada por el registrador al mandamiento de cancelación de cargas y se ordene cancelar las

anotaciones e inscripciones posteriores que el Registrador no cancela en concreto las anotaciones que figuran actualmente con las letras B y C, de fecha 18 de febrero y 30 de julio respectivamente, referidas a la prórroga de la anotación de embargo inicialmente a favor de Hispamer, y la ampliación de dicho embargo, por infringir la calificación practicada por el registrador el artículo 151 del Reglamento General de Recaudación y 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, vulnerar con su actuación la fe pública registral, y ser nulas dichas anotaciones B y C, al haber sido practicadas una excediéndose el registrador en sus facultades, al prorrogar una anotación por mayor cantidad de la que le ordenaba el título inscribible, en este caso resolución judicial, y la C bien por que siendo nula la B, carece de apoyo para su inscripción, bien por vulnerar el 613.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al anotarse una cantidad para ampliación de embargo existiendo otra cantidad preexistente que sumadas representarían un gravamen muy superior al debido por los conceptos de principal, intereses y costas».

#### IV

Con fecha 25 de enero de 2006, doña María Belén Andújar Arias, Registradora de la Propiedad del número uno de Parla emitió informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículo 1, 38, 40, 72, 86 de la Ley Hipotecaria; 166.3, 175, 206.13 y 207.2 de su Reglamento; 575, 578, 593, 610, 613, 616.2, 650.5, 658, 659, 662, 670.7, 672.1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil; artículos 77, 164 y 170 de la Ley General Tributaria; 151 del Reglamento General de Recaudación; Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de julio de 1996; Resoluciones de esta Dirección General de 23 de enero, 17 de octubre y 19 de noviembre de 2002, 26 de septiembre y 4 de diciembre de 2003, 2 de diciembre de 2004, 12 de febrero, 26 de abril, 30 de septiembre y 1 de octubre de 2005.

1. La presente Resolución tiene por objeto resolver 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.

La nota de calificación deniega la cancelación de la prórroga de la anotación de embargo y de su ampliación por ser anteriores a la inscripción a favor del adjudicatario, ya que de conformidad con 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.

El recurrente fundamenta su recurso, resumidamente, en dos cuestiones: 1.—De conformidad con el artículo 151.3 del Reglamento General de Recaudación y 175.2 del Reglamento Hipotecario debía procederse a la cancelación de la anotación de embargo a favor del Estado, que motiva la ejecución, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores a las mismas; 2.—La prórroga de la anotación preventiva de embargo así como su ampliación son nulas.

Para la adecuada Resolución del presente recurso debe tenerse en cuenta el historial de la finca de referencia, constando, por lo que interesa en el presente expediente, los siguientes asientos, por orden cronológico:

Consta una primera anotación preventiva de embargo a favor de «Hispamer Servicios Financieros, S.A.», posteriormente a nombre de Miguel Ángel Herencias Fernández.

Anotación preventiva de embargo a favor del Estado que motiva la ejecución, en la que se dicta mandamiento de cancelación objeto de la presente Resolución.

Prórroga de la anotación preventiva de embargo a favor de «Hispamer Servicios Financieros, S.A.», posteriormente a nombre de Miguel Ángel Herencias Fernández.

Anotación Preventiva de ampliación del embargo dictado a favor de «Hispamer Servicios Financieros, S.A.», posteriormente a nombre de Miguel Ángel Herencias Fernández.

Adjudicación a favor de don Julián Fernández Espadas y su cónyuge doña M.ª Soledad Ramos Dueñas, como consecuencia del procedimiento de ejecución a instancia de la Unidad de Recaudación.

Cancelación ordenada por la Unidad de Recaudación en el proceso de ejecución. Se cancela la Anotación preventiva a favor del Estado y se deniega la cancelación de la prórroga y de la ampliación de embargo dictado a favor de «Hispamer Servicios Financieros, S.A.».

2. Empezando por la negativa a cancelar la prórroga de la anotación preventiva de embargo a favor de «Hispamer Servicios Financieros, S.A.», es preciso señalar que la prórroga, como su propio nombre indica, prolonga los efectos de la anotación prorrogada en el tiempo, gozando de la misma prioridad que ésta (cfr. Resolución de 23 de enero de 2002), por lo

que siendo anterior a la anotación preventiva que se ejecuta, goza de preferencia, no procediendo a la cancelación solicitada.

3. Respecto de la solicitud de que se cancele la anotación preventiva de ampliación, como ya dijera esta Dirección General (confrontar Resolución de 26 de septiembre de 2003), el artículo 575 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que al despachar la ejecución, se fije provisionalmente una cantidad por intereses y costas que pueda devengarse durante la ejecución, y se prevé que esta cantidad pueda ampliarse posteriormente, posibilidad que el artículo 578 de la misma Ley también contempla respecto del vencimiento de nuevos plazos o de la totalidad de la deuda.

Igualmente ha de tenerse en cuenta: 1) Que en ningún lugar de la Ley de Enjuiciamiento Civil, salvo en la hipótesis marginal del artículo 613.3, que luego veremos, se establece que la cantidad que figura en la anotación de embargo, significa el límite de responsabilidad a que quede afecto el bien embargado, frente a titulares posteriores de derechos sobre dicho bien; antes al contrario, la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil claramente establece, en el artículo 613.1, como regla general, que el embargo atribuye al acreedor el derecho a cobrarse íntegramente con el precio de realización del bien trabado y, en consecuencia, los adquirentes posteriores de algún derecho sobre dicho bien, no pueden desconocer legítimamente tal alcance del embargo; 2) Siguiendo la línea del n.º 1 del artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el número 2 de este mismo artículo establece que este derecho al cobro íntegro por el acreedor embargante no puede ser impedido por ningún otro acreedor que no haya sido declarado preferente en tercería de mejor derecho; 3) Que, además, el artículo 610 de la Ley, añade, en la misma línea, que el efecto del reembargo queda supeditado a la previa satisfacción del embargante anterior, de modo que ese segundo embargo en modo alguno puede menoscabar ese derecho al íntegro cobro por el acreedor embargante.

Así pues, si los demás acreedores del deudor embargado, en cuanto tales acreedores, no pueden impedir que el actor embargante se cobre íntegramente con cargo al bien trabado, si no interponen y triunfan en la correspondiente tercería de mejor derecho; y si claramente se establece que el reembargo no puede perjudicar de ningún modo al embargante anterior, no hay razón para que la extensión de embargo posterior impida reflejar en la anotación del primer embargo, ese exceso de lo ya devengado sobre lo inicialmente previsto en la ejecución en que se acordó, pues, en definitiva se trata de desenvolver registralmente un derecho, el del cobro íntegro de ese primer embargante, que la Ley de Enjuiciamiento Civil le reconoce indubitablemente; y que lo confirma expresamente ante la existencia de otros probables acreedores y de otros posibles embargos posteriores.

La solución anterior es igualmente confirmada por el artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que constituye una excepción en beneficio del tercer poseedor de una ejecución posterior, que es el caso de la presente resolución.

En efecto, este precepto sí que establece una hipótesis en la que la cantidad que consta en la anotación de embargo opera como límite de responsabilidad del bien trabado; pero en cuanto se formula esa limitación como una excepción a la regla general de los dos números anteriores del artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en beneficio de un tercero muy concreto y respecto de un momento determinado, viene a confirmar que para las demás hipótesis la regla general es la contraria, esto es, que la cantidad que consta en la anotación de embargo no es límite de responsabilidad del bien trabado, sino que todo él queda afecto por el embargo al íntegro pago del crédito perseguido en el proceso en que se ordena la primera traba, tal como establece la regla señalada, regla que no por casualidad encabeza el propio artículo en que se contiene la excepción que ahora se comenta.

Como se ha dicho el n.º 3 del artículo 613 señala la cantidad que consta en la anotación como límite de responsabilidad del bien trabado sólo en beneficio de quien hubiera adquirido el bien trabado en otra ejecución (esto es quedan excluidos los terceros poseedores que adquieran voluntariamente del deudor embargado), pero además especifica este precepto que el límite de responsabilidad será la cantidad que figure en la anotación al tiempo de la inscripción de tal transmisión forzosa, de modo que antes de esa inscripción (y, por tanto, después de la anotación del reembargo que dará lugar a esa enajenación forzosa), como ha ocurrido en el presente caso, puede todavía consignarse en la anotación del primer embargo las variaciones de aquellas cantidades ahora cuestionadas, con la prioridad de la anotación ampliada.

Lo expuesto en los anteriores fundamentos de derecho se entiende sin perjuicio de poder entablar la correspondiente tercería de dominio en el supuesto de que concurrieran los requisitos exigidos en los artículos 593 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuestión que no es objeto de examen en la presente Resolución.

4. Respecto a la solicitud de que se declare la nulidad de la anotaciones preventivas de prórroga y de ampliación, dicha pretensión ha de ser desestimada. Una vez practicado un asiento en el Registro de la Propie-

dad, éste se presume exacto y válido y queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (cfr. arts. 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), procediendo su rectificación sólo en la forma prevista en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, habiendo declarado esta Dirección General que el recurso gubernativo se contrae a resolver frente a la calificación negativa sin que sea la vía adecuada para lograr la anulación del asiento practicado (Cfr. entre otras Resolución de 15 de octubre de 2005).

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

## MINISTERIO DE DEFENSA

**10795** *RESOLUCIÓN 81/2006, de 30 de mayo, de la Subsecretaría, por la que se da publicidad al Convenio de colaboración entre el Ministerio de Defensa y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para la creación y funcionamiento de centros de atención a la infancia, dependientes del Ministerio de Defensa.*

Suscrito el 22 de mayo de 2006, un Convenio de colaboración entre el Ministerio de Defensa y La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado dos del artículo 8 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho acuerdo, que figura como anexo de esta Resolución.

Madrid, 30 de mayo de 2006.-La Subsecretaria de Defensa, Soledad López Fernández.

### ANEXO

**Convenio marco de colaboración entre el Ministerio de Defensa y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para la creación y funcionamiento de centros de atención a la infancia dependientes del Ministerio de Defensa**

En Murcia, a 22 de mayo de 2006.

### REUNIDOS

De una parte, la Señora Subsecretaria de Defensa, Dña. Soledad López Fernández, en virtud del Real Decreto 608/2004, de 19 de abril, por delegación de firma conferida por el Ministro de Defensa expresamente para este acto.

Y de otra parte, la Excm. Sra. Doña Cristina Rubio Peiró, Consejera de Trabajo y Política Social, nombrada por Decreto 26/2004, de 28 de junio, en nombre y representación de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y autorizada su celebración por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 7 de abril de 2006.

Ambas partes se reconocen mutuamente, en la calidad con que intervienen, con capacidad legal suficiente para suscribir el presente Convenio Marco, y a tal fin

### EXPONEN

Primero.-Que el Ministerio de Defensa está adoptando iniciativas dirigidas a la implantación de una serie de medidas para que la integración de la mujer en las Fuerzas Armadas se siga produciendo con normalidad, evitando cualquier tipo de discriminación por razón de género y favoreciendo su permanencia en las Fuerzas Armadas.

Segundo.-Que uno de los ámbitos de actuación en los que es necesario incidir para propiciar esa permanencia es el de la conciliación de la vida profesional y familiar. En lo que afecta a este Convenio, el Ministerio de Defensa pretende que el cuidado de los hijos durante la jornada laboral no suponga un problema para los y las militares. El Ministerio de Defensa