

# RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de ANTONIO DE LEYVA Y ANDIA  
*Registrador de la Propiedad*

## DERECHO CIVIL

1. LAS FACULTADES CONFERIDAS EN UN PODER, PARA TOMAR DINERO A PRESTAMO DEL SERVICIO NACIONAL DEL CREDITO AGRICOLA O DE OTROS ORGANISMOS ANALOGOS, NO AUTORIZAN AL APODERADO PARA CONCERTAR UN PRESTAMO HIPOTECARIO CON PERSONA FISICA. — LA CALIFICACION DE UNA ESCRITURA REALIZADA ANTERIORMENTE, NO VINCULA AL REGISTRADOR, QUE GOZA DE AMPLIAS ATRIBUCIONES EN EL EJERCICIO DE SU FUNCION, SIN QUE TENGA QUE SUBORDINARSE A CRITERIOS SEGUIDOS POR EL MISMO O POR SUS PREDECESORES EN EL CARGO

a) De la circunstancia de que con anterioridad no se opusiere defecto alguno en la calificación de otra escritura de préstamo en base del mismo poder, no ha de concluirse que el mismo funcionario haya de quedar vinculado a la calificación realizada, por ser totalmente independientes una de otra, aparte de que, como ha declarado reiteradamente este Centro, la libertad e independencia con que la Ley Hipotecaria atribuye la calificación a los Registradores, obliga a reconocerles amplias atribuciones en el ejercicio de su función, sin que tengan que subordinarse a criterios anteriormente seguidos por él mismo o por sus predecesores en el cargo.

b) Las facultades del apoderado deben examinarse con sujeción a las estrictamente concedidas por el poderdante, y por eso han de ser interpretadas rectamente con arreglo a los criterios legales y de sana crítica a fin de eludir el peligro que supondría fundarlas en presunciones más o menos vagas e indeterminadas, mediante interpretaciones extensivas que traspasen los límites del apoderamiento con los consiguientes perjuicios para los interesados.

c) Al enjuiciar con tal criterio las facultades del apoderado, si bien con arreglo al artículo 1.284 del Código civil podría ser natural y lógico estimar incluida a la persona física como sujeto normal de los derechos y relaciones jurídicas, puesto que el mandante confirió su representación para "tomar a préstamo con garantía hipotecaria", es lo cierto que el artículo 1.281 del Código civil en relación con el 1.713, no permite comprender la persona física entre aquellos Organismos que literalmente se enumeran en el apoderamiento. (Res. de 5 de diciembre de 1961. "B. O." de 27 de diciembre.)

2. LA RESERVA LINEAL COMPRENDE, NO SOLO LOS BIENES ESPECIFICOS ADQUIRIDOS POR EL HIJO A TITULO LUCRATIVO DE SU MADRE, SINO TAMBIEN AQUELLOS OTROS QUE HUBIERAN INGRESADO EN SU PATRIMONIO EN SUSTITUCION DE LOS PRIMITIVOS ADQUIRIDOS.—ALCANCE DE LA RENUNCIA DE DICHOS BIENES HECHA EN TESTAMENTO POR EL RESERVISTA A FAVOR DE LOS RESERVATARIOS

a) Aun cuando un amplio sector de la doctrina, fundándose en los precedentes históricos y de elaboración legislativa se muestra contrario a extender el carácter de reservable a los bienes subrogados, tendencia que podría encontrar su fundamento en el hecho de que toda reserva, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, debe ser interpretada restrictivamente, es lo cierto que la generalidad de los autores reconoce como finalidad del artículo 811, conservar los bienes de una familia, y por ello en definitiva ha de recaer la reserva no en unos bienes determinados, sino sobre el capital de la herencia, es decir, se admite la subrogación, criterio que comparte el Tribunal Supremo al declarar, entre otras en la Sentencia de 24 de mayo de 1945, que el artículo 811 no persigue el fin de perpetuar en las familias unos bienes concretos y que la reserva lineal comprende tanto las cosas específicas heredadas como aquellas que les hubiesen sustituido.

b) De las dos fincas discutidas, una de ellas, la denominada "La Colada", aparece adquirida por el hijo a título de compra, según la escritura de 22 de diciembre de 1921, que en ninguna de sus cláusulas alude al posible origen del precio, que no se justifica tampoco con pruebas o documentos concretos, mientras que en la situada en "Los Alamos", comprada por escritura de 9 de octubre de 1946, compareció el padre en nombre de sus hijos menores de edad y declaró en la cláusula 5.<sup>a</sup> que el precio de la adquisición procedía de la herencia de la madre.

c) El artículo 1.232 del Código civil, al disponer que la confesión hace prueba contra su autor, no permite que se tenga en cuenta cuando por ella pueda eludirse el cumplimiento de las leyes, y tal confesión, con arreglo al artículo 1.239, ha de estimarse como un simple hecho sujeto a la apreciación de los Tribunales, según las reglas establecidas sobre la prueba, todo lo que, si en principio impediría determinar el carácter reservable o no del inmueble con arreglo al artículo 811 del Código civil, carece de trascendencia en el supuesto debatido, toda vez que, conforme al artículo 969 del mismo cuerpo legal, es indudable la obligación de reservar en favor de los hijos del primer matrimonio, impuesta al viudo que pase a segundas nupcias, los bienes que hubiese adquirido de otro hijo fallecido, lo que podría ocasionar una confluencia de ambas reservas, que no origina colisión alguna por ser los reservatarios las mismas personas en una y otra. Ello, además, excusa entrar a examinar cuál de las dos reservas sea la preferente, por lo que en definitiva corresponde a los dos hijos del primer matrimonio un derecho indudable sobre las fincas de referencia.

d) Considerando que lo expuesto haría superfluo analizar la segunda

parte de la nota calificadora, pero como el causante, en su testamento, renunció a dichos bienes en favor de aquellos dos hijos, que precisamente son los mismos reservatarios, y justificó la renuncia por el carácter reservable de los bienes, siguiendo la misma línea de conducta proclamada ya en la confesión hecha en 1926, habría que configurar tal cesión de derechos como un legado válido, siempre que no perjudicase la legítima de los otros interesados y ello robustecería la adjudicación hecha de ambos inmuebles. (Res. de 9 de enero de 1962. "B. O." del 30.)

**3. DERECHO ESPECIAL DE CATALUÑA.—UN HEREDERO INSTI-  
TUIDO EN UN HEREDAMIENTO PREVENTIVO CON SUSTITUCION  
FIDEICOMISARIA, PUEDE TRANSMITIR, A DOS DE LOS LEGITIMA-  
RIOS, BIENES EN PAGO DE SU DERECHO, SIN LA INTERVENCION  
DE LOS DEMAS INTERESADOS EN LA SUCESION.—LA RENUNCIA  
HECHA POR LOS LEGITIMARIOS A SUS RESPECTIVOS DERECHOS,  
ANTERIOR AL JUEGO DE LA CONDICION, SIN HABER CONCURRI-  
DO LOS NIETOS DEL CAUSANTE, NO PURIFICA EL FIDEICOMISO**

a) Los precedentes romanos, en especial el fragmento 114, párrafo 14, libro XXX del Digesto, que permitía al fiduciario vender los bienes relictos para pagar a los acreedores, y la Novela 41, que autoriza al heredero gravado con el fideicomiso a exceptuar de restitución las porciones legitimarias recogidas en la Auténtica Res quae, indujeron a los autores catalanes a estimar que el fiduciario podría enajenar libremente los bienes, no sólo cuando hubiere de constituir dote o excreis a cualquier descendiente en línea recta del causante, sino también siempre que hubiere necesidad de enajenar para pagar deudas del testador o gastos hereditarios, comprendidos los de enfermedad, entierro y funeral del "de cuius" y los de partición de herencia, legado y legítima.

Esta doctrina, destacada en la jurisprudencia del Tribunal Supremo y en la Resolución del Centro directivo de 15 de abril de 1930, entre otras, está también contenida en la Compilación del Derecho especial de Cataluña, que aun cuando propiamente no es aplicable al caso discutido, por ser anterior a su vigencia, en cuanto refleja la situación legal existente, coincide en declarar en el artículo 187 la falta de poder del fiduciario para realizar válidamente actos dispositivos o de gravamen, a no ser para hacer suyo lo que por legítima le corresponda, o para satisfacer la de los demás legitimarios y en otros supuestos que aquí no interesan.

Al poder eficazmente disponer el heredero de los bienes necesarios para satisfacer la legítima de los hijos, sobre la que, conforme a la Ley 32, título XXVIII, "De inofficioso testamento", del Código, no cabe establecer limitación alguna, como quiera que la Constitución 2.<sup>a</sup>, título V, libro VI, volumen I—recogida en el artículo 137 de la Compilación—, le faculta para pagar las legítimas a su elección "con dinero, estimado el valor de los bienes del difunto o con propiedad inmueble", es indudable que puede adjudicar a cada uno de los legitimarios bienes inmuebles suficientes para

ello, sin perjuicio de que en la inscripción de tales adjudicaciones, cuando proceda, se haga constar la mención legitimaria establecida en el artículo 15 de la Ley Hipotecaria.

b) El heredamiento analizado contiene una sustitución fideicomisaria, cuya finalidad es conservar el patrimonio dentro de una familia, de las tradicionales en Cataluña, y aunque en las condicionales el fideicomisario puede renunciar a su derecho, como al cumplirse la condición y diferirse el fideicomiso la renuncia puede quedar sin efecto, se ha de concluir que el abandono de sus derechos formulado por doña D. y don M. V. G. carece de virtualidad para autorizar al heredero llamado en primer lugar para disponer libremente de bienes que se hallan sujetos a la condición establecida y que no pueden ser inscritos a su favor sin asegurar el derecho de los restantes interesados.

Al no haber intervenido en la escritura los nietos e hijos de la difunta doña C., es necesario determinar si por los términos en que aparece redactada la cláusula de sustitución fueron o no llamados a la herencia del causante por orden de sexo y primogenitura, no sólo los cinco hijos habidos en su matrimonio, sino también sus nietos, en el caso de que premurieran sus respectivos padres al testador o a los herederos primeramente instituidos, porque en este último supuesto sería necesario el consentimiento de todos los interesados en el fideicomiso.

Las conjeturas que sirven a los autores catalanes para decidir la extensión de los llamamientos de los hijos puestos en condición, se centran en el sentido gramatical y en la apreciación racional y lógica de la voluntad del difunto, de modo que cuando el fiduciario y los fideicomisarios hijos del causante no estuviesen designados por sus nombres u otra circunstancia que los individualice, se entenderán los nietos llamados como sustitutos vulgares en fideicomiso de sus padres, conforme se pone de relieve por la lectura de la cláusula del heredamiento en el caso ahora debatido (Res. de 8 de febrero de 1962. "B. O." de 27 de febrero).

**4. LA OMISION POR EL COMISARIO DE LA CITACION DISPUESTA POR EL ARTICULO 1.057 DEL CODIGO CIVIL HABIENDO ALGUN ACREEDOR O COHEREDERO MENOR DE EDAD, INTERVIENIENDO TODOS LOS HEREDEROS EN LAS OPERACIONES TESTAMENTARIAS, NO CONSTITUYE UN DEFECTO QUE IMPIDA LA INSCRIPCION.—LA ADJUDICACION A UN HEREDERO, EN ESAS MISMAS OPERACIONES, DEL UNICO INMUEBLE INVENTARIADO CON LA OBLIGACION DE PAGAR A LOS DEMAS SU PARTE EN METALICO, NO IMPLICA UN ACTO DE ENAJENACION CUYA NATURALEZA EXCEDA DE LOS LIMITES PURAMENTE PARTICIONALES Y, EN CONSECUENCIA, NO NECESITA LA AUTORIZACION JUDICIAL**

a) Entre las operaciones particionales hay que distinguir las formalizadas por el Comisario con arreglo al artículo 1.057 del Código civil,

de naturaleza unilateral, y las que se realizan conforme a los artículos 1.058 y 1.060 por todos los herederos que tienen naturaleza contractual, puesto que en las primeras las facultades conferidas al Comisario por voluntad del testador, le autorizan como Juez imparcial para realizar todas las operaciones que tiendan a la liquidación de la herencia, división y adjudicación de los bienes, y, por tanto, la partición que realice con sujeción a las prescripciones legales producirá todos sus efectos, y a ella se deberán acomodar los herederos, en tanto no perjudique los derechos legítimos.

Cuando en tales particiones intervengan, además, los herederos, las manifestaciones y acuerdos que éstos adopten, introducen, como declaró la Resolución de este Centro de 16 de julio de 1943, la confusión en cuaderno particional y dan lugar a una mezcla de operaciones divisorias de tipo contractual, con las declaraciones distributivas del representante del testador, que si en algunos casos no pueden desvirtuar la naturaleza privilegiada y unilateral del acto, en la mayoría operan una auténtica transformación, convirtiéndolo en un verdadero contrato particional.

En la escritura calificada se advierte que el Contador-Partidor nombrado no realiza por sí mismo ninguna operación testamentaria, sino que son los mismos herederos, en unión del Contador-Partidor, quienes formalizan el inventario, avalúo, liquidación y adjudicaciones correspondientes, y por ello no puede reputarse el acto comprendido en el artículo 1.057 del Código civil, sino debe estimarse como uno de los previstos en el artículo 1.058, sujeto, por tanto, a los principios generales del régimen contractual, según los cuales, conforme al artículo 1.060, podrá el heredero menor de edad comparecer, debidamente representado por su madre, sin que por ello sea necesaria la aprobación judicial.

b) La adjudicación formalizada en la escritura, de conformidad con el artículo 1.062 del Código civil, no sólo parece la más oportuna, sino que incluso es necesaria, puesto que sólo existe en la herencia una finca inventariada, que no permite la división, ni aun siquiera con arreglo a la nueva redacción dada al artículo 401 por la Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960, circunstancias que no deben obligar a mantener una comunidad contraria al espíritu del Código y a la naturaleza del acto particional.

Tal adjudicación no envuelve una transmisión de dominio de unos coherederos a otros, sino del causante al adjudicatario, con la eficacia declarativa peculiar de toda partición, y con posibilidad de ser rescindido y con los demás efectos civiles e hipotecarios diferentes a los de una enajenación, por lo cual este Centro reiteradamente ha declarado que la partición, en el supuesto especial del artículo 1.062, no constituye, cuando existan menores interesados, un acto dispositivo que requiera la aplicación del artículo 164 del Código civil (Res. de 6 de abril de 1962. "B. O." del 27 de abril).

**DERECHO MERCANTIL**

EN LAS SOCIEDADES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, LA APROBACION FORMAL DEL ACTA DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS, NO CONSTITUYE UN REQUISITO APARTE Y ESENCIAL. CONSECUENCIAS DE LA FALTA DE FIRMA DEL ACTA POR ALGUNO DE LOS ASISTENTES.—ACORDADO EL AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL, SI ALGUN SOCIO PASIVAMENTE DISIDENTE NO ASUME LA PARTE DEL AUMENTO PROPORCIONAL A SU PARTICIPACION SOCIAL, PUEDE LA SOCIEDAD DISTRIBUIR ENTRE LOS RESTANTES SOCIOS LA PARTE MENCIONADA.—EL PRINCIPIO DE INDIVISIBILIDAD DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES NO IMPIDE QUE PUEDAN PERTENECER EN PRO INDIVISO A DOS O MAS PERSONAS

a) La práctica constante y reiterada de las Sociedades Mercantiles de someter el acta de la Junta celebrada a la aprobación de la inmediatamente siguiente, al objeto de garantizar cualquier posible duda sobre la exactitud de la redacción, fué recogida y corregida por la Ley de Anónimas, que en su artículo 62 facilitó los medios de lograr la aprobación ulterior del acta y reconoció fuerza ejecutiva a los acuerdos, en este caso sólo a partir de la fecha de su aprobación. En cambio, en las Sociedades de Responsabilidad Limitada no aparece precepto semejante, sin duda porque en tales Compañías no se requiere la existencia de Junta e incluso, como señala el artículo 14, pueden adoptarse los acuerdos por correspondencia postal o telegráfica, y son sólo los Estatutos—reflejo de la voluntad social— quienes pueden imponer la limitación, lo que aquí no sucede, según se desprende de la lectura del artículo 22 de aquéllas, por lo que al no constituir la aprobación formal del acta un requisito aparte y esencial, el incumplimiento de esta práctica no puede invalidar aquélla ni mucho menos privar de eficacia los acuerdos adoptados.

b) Según se deduce del acta levantada por el Secretario, en la que certifica de los acuerdos habidos en la Junta, el de aumentar el capital social en 495.000 pesetas, se adoptó con superación del quórum de votación, que establece el artículo 14 de la Ley y también el 14 de los Estatutos, por lo que tal acuerdo era firme, aun con la posible discrepancia y aun formal disidencia de alguno de los socios. Además, del contenido de la misma acta se deduce que tales socios estaban conformes en principio, con el aumento de capital pretendido, y uno de ellos—los señores R.—comparecieron al otorgamiento de la escritura, tras justificar haber depositado el importe de capital que les correspondía suscribir, con lo que resultaría subsanado por su parte el supuesto defecto de falta de la firma del acta exigido en el artículo 22 de los Estatutos, mientras que el socio restante, señor A.—que condiciona su desembolso—, mal podría hacerlo, dado que al haberse ausentado de la sesión no era en rigor, asistente a la Junta.

c) Todo acuerdo voluntario de aumento de capital implica una nue-

va aportación a la Sociedad con un plazo para llevarla a cabo, transcurrido el cual ha de entenderse que aquel socio que con su conducta pasiva no cumple lo acordado no le interesa asumir la parte del aumento proporcional a su participación social a que tiene derecho, conforme al artículo 18 de la Ley, salvo disposición en contra de la escritura social, lo que no sucede en este caso, según el artículo 14 de los Estatutos. En su consecuencia, la Compañía queda libre de ofrecer el capital no asumido, no ya a los restantes socios, sino incluso a personas extrañas —artículo 18—, por todo lo cual hay que estimar correcta la actuación de la “Sociedad H. L. P.”, que, una vez adoptado el acuerdo de aumento, señaladas las condiciones y forma en que ha de tener lugar, las notifica al socio pasivamente disidente, incluso dándole un nuevo plazo y ante la postura de abstención adoptada por éste, y su no comparecencia a otorgar la correspondiente escritura, distribuye su parte en el aumento entre los restantes socios.

d) Cuando el artículo primero de la Ley establece la indivisibilidad de las participaciones sociales, impide su fraccionamiento entre distintas personas y su división material, conforme al artículo 400 del Código civil, con la aplicación del artículo 404 para el caso de que uno de los copropietarios no quiera permanecer en la indivisión; pero no prohíbe que la participación social pueda pertenecer en pro indiviso a dos o más personas, pues ello sería tanto como ir contra la naturaleza misma de las cosas y afirmar que todo bien indivisible no es susceptible de ser objeto de copropiedad, aparte de que la misma Ley previene esta situación en el artículo 23, recogido en el 15 de los Estatutos, al establecer que si una participación pertenece a varias personas, éstas habrán de designar la que haya de ejercitar los derechos inherentes a la misma, que es precisamente lo que se ha hecho en la escritura calificada (Res. de 16 de noviembre de 1961. “B. O.” del 16 de diciembre).

### DERECHO HIPOTECARIO

1. CUANDO LA CERTIFICACION EXPEDIDA A TENOR DE LA REGLA CUARTA DEL ARTICULO 131 DE LA LEY HIPOTECARIA EXPRESA COMO UNICO TITULAR DE DERECHOS REALES O ANOTACIONES ANTERIORES AL ACTOR, EL JUEZ DEBE ORDENAR QUE, UNA VEZ SATISFECHOS LA OBLIGACION PRINCIPAL, LOS INTERESES, COSTAS Y GASTOS, SE DEPOSITE EL EXCESO DEL PRECIO DEL REMATE A DISPOSICION DE LOS ACREEDORES POSTERIORES, CONFORME A LA REGLA DECIMOSEPTIMA DEL EXPRESADO ARTICULO, Y NO CONSIGNARSE DICHO SOBROANTE A FAVOR DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE COMO LA NOTA DEL REGISTRADOR PRETENDE.—RESTRICCIONES A LA CALIFICACION DE DOCUMENTOS JUDICIALES

a) Del examen de las reglas cuarta y quinta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria se deduce con claridad que el legislador pretende dar

a conocer a los titulares del inmueble y de los derechos reales posteriores a la hipoteca de cuyo ejercicio se trata la existencia del procedimiento, facultándoles para poder subrogarse en el lugar del actor mediante el pago de las cantidades reclamadas y que, mediante nota marginal, se hará constar haber expedido la certificación prevenida en dicha regla cuarta, lo cual, según la doctrina de este Centro directivo, no implica un cierre registral, sino que más bien opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de hipoteca que sea base del procedimiento, según lo dispuesto en el artículo 233 del Reglamento hipotecario.

b) El Juez, al disponer la consignación del sobrante del precio del remate de un establecimiento idóneo a favor de los acreedores posteriores, una vez satisfechos los pagos legítimos, cumplió lo dispuesto en la regla decimoséptima del citado artículo 131 de la Ley sustantiva, porque tal medida no desconoce el derecho del propietario al resto del precio del remate una vez acreditada la inexistencia de dichos acreedores.

c) Los Registradores de la Propiedad calificarán los documentos judiciales atendidos la naturaleza del procedimiento, la competencia del órgano jurisdiccional y la congruencia del mandato; pero no podrán revisar el fundamento de tales resoluciones, porque ello supondría invadir la esfera privativa de atribuciones de otros funcionarios (Res. de 27 de noviembre de 1961. "B. O." de 3 de enero de 1962).

## 2. ES ANOTABLE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD A FAVOR DE LA HACIENDA PUBLICA UN EMBARGO ACORDADO POR DEBITOS PROCEDENTES DEL IMPUESTO SOBRE EL GASTO, EN INMUEBLE DEL QUE ES TITULAR LA SOCIEDAD DEUDORA QUE APARECE EN SUSPENSION DE PAGOS SEGUN LOS LIBROS REGISTRALES

a) Del contexto del artículo 6 de la Ley de julio de 1922 resulta que hasta que la propuesta de convenio obtenga la aprobación de los acreedores, el suspenso conserva la administración de sus bienes con las limitaciones que en su caso establezca el Juzgado, sin poder pagar a los acreedores a no ser con el consentimiento de los Interventores, todo ello sin perjuicio del derecho de los acreedores privilegiados para el cobro de créditos, quienes, conforme al artículo 15, podrán abstenerse de concurrir a la Junta, porque no les obliga el convenio que en ella se adopte.

b) La Hacienda Pública, para el cobro de sus créditos, goza de una doble preferencia: una la que se deriva de la llamada hipoteca legal tácita, regulada en el artículo 194 de la Ley Hipotecaria, en virtud de la cual el Estado, la Provincia o los Pueblos tienen preferencia sobre cualquier acreedor o tercer adquirente, aunque haya inscrito su derecho en el Registro para cobrar los créditos que procedan de contribuciones e impuestos que recaen directa e individualmente sobre el inmueble, y otra

que surge cuando se trate de contribuciones e impuestos distintos en que la prelación no afectará a los titulares de derechos reales inscritos con anterioridad a la fecha en que se inscriba en el Registro la hipoteca especial expresa o, en su caso, la anotación de embargo correspondiente, porque no es eficaz frente a los titulares de los derechos reales inscritos anteriormente.

c) Los acreedores que gozan de la facultad de poder abstenerse conforme a la Ley de Suspensión de Pagos, son los enumerados en el artículo 15, que remite al artículo 913 del Código de Comercio, números 1, 2 y 3, que a su vez nos traslada a los artículos 1.922, 1.923 y 1.924 del Código civil, de cuyos textos se deduce con claridad que el supuesto del expediente no se halla comprendido en ellos por tratarse de un crédito que no recae directamente sobre el bien inmueble que pretende gravar e incluso corresponde a anualidades anteriores a las que gozan de hipoteca tácita.

d) El defecto primordial de la situación de suspensión de pagos consiste en paralizar el ejercicio de las acciones individuales de los acreedores para el cobro de sus créditos, si bien, con arreglo al artículo 9 de la Ley, los juicios ordinarios y ejecutivos que se hallaren en curso al declarar la suspensión de pagos seguirán su tramitación hasta la sentencia, y como quiera que, a estos efectos, los procedimientos administrativos de ejecución se equiparan a los judiciales, dada la naturaleza cautelar y de garantía que el embargo supone, cabe estimar que la anotación podrá realizarse con el fin de permitir al interesado el aseguramiento de su derecho (Res. de 15 de febrero de 1962. "B. O." del 6 de marzo).

### **3. NO ES ANOTABLE UN MANDAMIENTO DE EMBARGO DEL DERECHO HEREDITARIO SOBRE UNA FINCA QUE FUE PRESENTADO EN EL REGISTRO HALLANDOSE EN VIGOR EL ASIENTO DE PRESENTACION DE LA ESCRITURA POR LA QUE EL HEREDERO ENAJENABA A UN TERCERO EL MISMO INMUEBLE, Y CUYOS DEFECTOS, POR HABER SIDO SUBSANADOS DENTRO DEL PLAZO, PERMITIERON LA INSCRIPCION DE DICHA ESCRITURA DE VENTA**

a) El principio de prioridad, sancionado en los apartados 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, confiere preferencia al título primeramente ingresado en el Registro sobre los posteriores, y aunque no aparezca plenamente desenvuelto exige, lógicamente, como declaró la Resolución de este Centro de 7 de febrero de 1959, puesta de relieve con acierto por el Auto presidencial, que los documentos se despachen por el orden cronológico de su presentación en el Diario, aunque los Registradores, al calificar, deben tener en cuenta todos los documentos presentados y los asientos en vigor.

b) El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, al regular el principio del tracto sucesivo, impide inscribir o anotar los títulos que se opongan o

sean incompatibles con los del titular registral, y como la escritura de venta del inmueble se inscribió por haber sido subsanado durante la vigencia del asiento de presentación, el obstáculo que implicaba no hallarse inscrita la partición, hay que estimar conforme al artículo 24 de la misma Ley como fecha de la inscripción la de 15 de julio de 1960, en que el título tuvo acceso al Registro, y, por tanto, no puede cumplimentarse el mandamiento presentado ocho días después, en el que se acuerda la anotación de embargo del derecho hereditario (Res. de 2 de marzo de 1962. "R. O." del 27 de marzo).