

Código Civil)— el derecho de los posibles nietos futuros; y hasta saberse que ya no habrá más nietos, se entenderá que las adjudicaciones entre esos nietos son provisionales (cfr. artículo 1.054).

Esta Dirección General ha acordado revocar parcialmente el auto apelado, manteniendo la denegación de la inscripción, pero sólo por las razones antes expresadas.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 29 de enero de 1988.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Granada.

3960

*RESOLUCION de 5 de febrero de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco Castellano Ortega, en nombre de la Compañía «Valcárcel, Sociedad Anónima de Pavimentos y Revestimientos Cerámicos», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1, del Puerto de Santa María, a practicar una anotación preventiva de embargo.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco Castellano Ortega, en nombre de la Compañía «Valcárcel, Sociedad Anónima de Pavimentos y Revestimientos Cerámicos», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 del Puerto de Santa María a practicar una anotación preventiva de embargo.

## HECHOS

### I

En juicio ejecutivo promovido por «Valcárcel, Sociedad Anónima», ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Jerez de la Frontera, contra don Agustín García Mier, su esposa y otro, fue decretado el embargo del usufructo del que es titular el demandado sobre una finca rústica inscrita con el número 4.197, en el Registro de la Propiedad del Puerto de Santa María, y sobre otras dos fincas rústicas, números 11.387 y 11.382, inscritas en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, siendo librados los oportunos mandamientos para la anotación preventiva de tales embargos a los respectivos Registradores de la Propiedad.

### II

Presentado el correspondiente mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad número 1 del Puerto de Santa María, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de embargo ordenada en el precedente mandamiento por el defecto que se estima insubsanable de figurar inscrito el derecho de usufructo con la siguiente prohibición de disponer: "Se adjudica la finca en usufructo vitalicio con la condición de no poder ser enajenado, gravado ni embargado, ni retenido por ningún concepto, a don Agustín Mier Zorrilla, o sea cuya nuda propiedad llevará la descendencia canónicamente legítima que tuviere, y a falta de ésta pasará a sus demás hermanos o sus descendientes, en su representación, teniendo este usufructo la condición de no poder ser enajenado, gravado ni embargado, ni retenido por ningún concepto, y caso de que así no se hiciese, quedará anulado automáticamente y pasará a las personas y con las condiciones que se han mencionado para la nuda propiedad anteriormente." Puerto de Santa María, 14 de febrero de 1986.—El Registrador, firmado: Federico Monsalve Aulestiarte.»

### III

El Procurador de los Tribunales don Francisco Castellano Ortega, en representación de «Valcárcel, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que presentado el mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, referente a anotación preventiva de embargo sobre el usufructo de las fincas números 11.382 y 11.387 inscritas en el mismo con una prohibición de disponer, de cuyo usufructo es titular el demandado, fue previamente anotado en cuanto a la finca número 11.382, sin perjuicio de dicha prohibición; por el contrario, no pudo ser anotado en cuanto a la otra finca, número 11.387, debido a que previamente el señor García Mier inscribió en el Registro una escritura de renuncia al usufructo sobre dicha finca, otorgada el día 4 de octubre de 1984; dicha finca fue inmediatamente vendida por su esposa. Con anterioridad ambas fincas fueron objeto de otras anotaciones preventivas de embargo que fueron practicadas dejando a salvo la

prohibición de disponer. Que el señor García Mier en la misma escritura de 4 de octubre de 1984, renunció al usufructo sobre la finca 11.382 y separadamente, con fecha de 1 de marzo de 1985, otorgó otra escritura de renuncia al usufructo sobre la finca inscrita en el Registro de la Propiedad del Puerto de Santa María, con el número 4.197, siendo dichas escrituras, por tanto, posteriores a la fecha en que estos fueron embargados por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Jerez de la Frontera. Que dicho Juzgado acordó por providencia de fecha 25 de junio de 1985, constituir los usufructos anteriormente referidos en administración judicial, a fin de que la parte actora pueda cobrar las responsabilidades a cuyo pago fue condenado el demandado, por sentencia firme de remate, de 20 de octubre de 1984, con los frutos y rentas que produzcan las fincas objeto de tales derechos. Que la anotación preventiva de embargo del usufructo de la finca número 4.197 del Registro del Puerto de Santa María constituye el medio jurídico de amparar registralmente el legítimo derecho del acreedor usufructuario; así que de no revocarse la calificación registral impugnada en este recurso, el usufructuario que también ha presentado a inscripción en el Registro antes citado la escritura de renuncia al usufructo mencionada, podría proceder en connivencia con su esposa a la venta de dicha finca, como hizo con la finca número 11.387. Que la ley no puede amparar que por causa de una prohibición de disponer quede sin anotar preventivamente el embargo del usufructo de una finca, cuyos frutos y rentas, sin necesidad de enajenar la titularidad de dicho usufructo, pueden servir para hacer pago del crédito del acreedor y mucho menos hacer posible que el deudor burle a éste; por lo que se considera que es contraria a derecho la denegación de la referida anotación, fundada en una prohibición de disponer, que es la misma bajo la cual fueron inscritas varias anotaciones preventivas de embargo de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, lo que es un precedente registral favorable a la práctica de aquella. Que es aplicable al presente caso la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 30 de diciembre de 1946 y 23 de octubre de 1980, que considera que la prohibición de enajenar no impide la anotación preventiva de embargo y que, por lo tanto, puede y debe ser practicada, sin que ello implique privar de efectos a dicha prohibición. Que la prohibición de disponer que ha motivado la calificación recurrida es una disposición testamentaria, por lo que el usufructuario no puede enajenar la titularidad del derecho de usufructo, y para que dicha prohibición no sea burlada, es típico que el testador incluya en la misma «el embargo», y como éste es algo que no depende de la voluntad del deudor, es evidente que la prohibición de embargo no impide, ni puede impedir que el bien de que se trate sea embargado por la acción de un tercer acreedor, ya que sólo la Ley puede disponer la inembargabilidad de los bienes, como lo hace, por ejemplo, la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo 1.449; la Ley de Seguridad Social, artículo 22, y el Reglamento de 5 de noviembre de 1984, artículo 48. Que es discutible la eficacia de la prohibición de disponer en los casos de enajenación forzosa, en un proceso de ejecución real y verdadero, en virtud de lo que dispone el artículo 1.911 del Código Civil y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 1949; y aunque dicha prohibición fuera eficaz en los casos de subasta judicial en procedimiento de apremio, lo cierto es que el hecho del embargo en sí mismo no la conculca. Que el derecho de usufructo tiene una doble dimensión jurídica, la concerniente a su titularidad (relación usufructuaria) y la relativa a su contenido económico (derecho a percibir los frutos). Esta distinción tuvo especial trascendencia en Derecho Romano en el que no era posible la transmisión de la titularidad usufructuaria, pero sí estaba permitida la cesión de su ejercicio; esta misma distinción se manifiesta en el artículo 1.349 del Código Civil y explica que la Ley Hipotecaria de 1861 no permitió la hipoteca del derecho de usufructo, pero sí la del derecho a percibir los frutos. Que la anotación de embargo de un usufructo con prohibición de enajenar no infringe la misma, en tanto el acreedor se limite a cobrar su crédito con cargo a los frutos y rentas que el mismo produzca, a través de la administración judicial constituida al efecto, como sucede en el caso objeto de este recurso, y no promueva la venta en pública subasta del usufructo, y, por ello, para que ese legítimo derecho del acreedor quede amparado «erga omnes» puede y debe ser practicada la anotación de embargo del usufructo como medida precautoria y cautelar, sin perjuicio de la prohibición de enajenar, ya que en caso contrario el usufructuario podría burlarlo, quedando de este modo los derechos de los nudo propietarios igualmente salvaguardados, cumpliéndose el derecho objetivo y en virtud del artículo 1.911 del Código Civil tal responsabilidad es susceptible de ser satisfecha, en este caso, sin necesidad de vender el usufructo embargado.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: I. En relación con el escrito del recurrente: 1.º Que la larga exposición

que hace el recurrente sobre los acontecimientos acaecidos en relación con las fincas 11.387 y 11.382 del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, y las conclusiones que de la misma se extraen, carecen en absoluto de relevancia en este caso en que la calificación se refiere exclusivamente al contenido del mandamiento presentado y al contenido del Registro del Puerto de Santa María, ateniéndose a las normas que vienen impuestas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, complementado por el artículo 99 del Reglamento Hipotecario y a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sentada en las Resoluciones de 28 de marzo de 1904 y de 26 de julio de 1907. 2.º Que no es vinculante la circunstancia alegada por el recurrente de que el Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera haya anotado preventivamente el embargo en un caso que se dice idéntico al que este recurso se refiere, en virtud del citado artículo 18 y la Resolución de 5 de diciembre de 1961. 3.º Que las Resoluciones de 30 de diciembre de 1946 y 23 de octubre de 1980 citadas por el recurrente en apoyo de su tesis no son exactamente aplicables, ya que se refieren a prohibiciones de disponer de características distintas al caso que se contempla, que es una prohibición de disponer de carácter vitalicio y no condicionado a ninguna otra circunstancia, cuyo incumplimiento aparece, además, sancionado por el testador con efectos resolutorios del derecho gravado, dándose las mismas características que en el supuesto contemplado por la Resolución de 30 de enero de 1931 a la que luego se hará referencia. 4.º Que las dudas que puede tener el recurrente sobre la «eficacia de la prohibición en los casos de enajenación forzosa, en virtud de un proceso ejecutivo real y verdadero, visto lo que dispone el artículo 1.911 del Código Civil» no tiene justificación por las siguientes razones: a) Por lo establecido en el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria y en la Resolución de 8 de mayo de 1946; b) Porque toda enajenación judicial que se realice a instancia de acreedores del titular registral gravado con la prohibición de disponer, ha de ser rechazada, en virtud de lo establecido en las Resoluciones de 21 de abril de 1949 y 13 de julio de 1933; 5.º Que la renuncia a su derecho hecha por el usufructuario es una de las causas de extinción del derecho de usufructo recogidas en el artículo 513 del Código Civil, que va a provocar la reunión del usufructo y la nuda propiedad en una misma persona, y tampoco dicha renuncia abdicativa, única posible, justifica la anotación pretendida, pues producida e inscrita aquélla, se producirá la extinción del derecho embargado y por aplicación de lo dispuesto en los artículos 79 y 82 de la Ley Hipotecaria, la subsiguiente cancelación automática de la anotación preventiva, si se hubiera extendido, sin ventaja ninguna para el acreedor, de todos modos, dado que no son válidas las renunciaciones hechas en perjuicio de tercero, si el acreedor entiende que la misma ha lesionado sus intereses, siempre podrá acudir a otros cauces legales para hacer valer sus derechos. 6.º Que el embargo como traba conferida por la Ley en favor del acreedor tiene como fin natural y último la realización de los bienes embargados para hacer pago con ellos o con su valor al ejecutante, al objeto de dejar saldada la obligación que fue incumplida y si lo embargado es un derecho de usufructo, lo que se busca es la venta o adjudicación forzosa de dicho derecho en todo su contenido económico, sin que pueda quedar reducido exclusivamente a los frutos o rentas, como dice el recurrente, y éste no debe pretender que con esta única finalidad se extienda una anotación preventiva que, además de no ser posible, está configurada por la Ley como forma de practicarse el embargo cuando lo trabado son bienes inmuebles o derechos reales. II. En relación con la nota de calificación: 1.º Que no es concebible una anotación preventiva de embargo que, como ocurre en el caso contemplado, y por las características propias de la prohibición de disponer inscrita en el Registro, carezca de toda la garantía declarada en la Resolución de 22 de noviembre de 1929, como veremos en los siguientes apartados. 2.º Que las prohibiciones de disponer impuestas por el testador, siempre que estén dentro de los límites que establecen los artículos 781 y 785, 2.º, del Código Civil, son inscribibles en el Registro de la Propiedad al amparo de lo dispuesto en el artículo 26, 3.º, de la Ley Hipotecaria. La prohibición que aquí contemplamos reúne los requisitos legales, pues ha sido impuesta en acto o título gratuito y no implica prohibición perpetua de enajenar, ni temporal, fuera de los límites autorizados por el Código Civil y que, por su alcance, afecta a los actos de enajenación, gravamen, embargo y retención por cualquier título; y como fue inscrita en el Registro de la Propiedad, le es aplicable el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, produciendo en el ámbito del derecho civil la nulidad de cualquier acto o negocio jurídico que se haya realizado contraviniéndolas y en el ámbito del derecho registral, el cierre del Registro para todos los actos dispositivos y de gravamen realizados durante la vida de la prohibición, sin que estos efectos puedan ser burlados directa o indirectamente. Como consecuencia de ello, la prohibición de disponer implica durante su vigencia la imposibilidad de realizar válidamente cualquier acto dispositivo, que comprenderá no sólo los actos de enajenación voluntarios, sino también a las enajenacio-

nes derivadas de procedimientos ejecutivos, como reconocen las Resoluciones de 13 de julio de 1933 y 21 de abril de 1949, ya citadas, siendo una excepción las enajenaciones forzosas por razón de interés público o utilidad social, pero en estos casos la Ley siempre ordena la subrogación real de la cosa o el precio recibido, como contraprestación o indemnización, en la misma situación jurídica que se encontraban los bienes originarios. Las enajenaciones voluntarias realizadas con el consentimiento del favorecido por la prohibición serán válidas y tendrán acceso al Registro de la Propiedad, como lo reconoce la Resolución de 23 de junio de 1936, pero esta posibilidad no puede darse en este caso porque los nudo propietarios a quienes beneficia la prohibición no están determinados. Los efectos impositivos de la prohibición deben extenderse a las anotaciones preventivas de embargo, y en este sentido se pronuncia la Resolución de 23 de octubre de 1980, y más aún en este caso, que aparece el embargo expresamente incluido en la prohibición impuesta por el testador. 3.º Que el alcance del efecto de cierre registral que respecto a las anotaciones preventivas de embargo pueden tener las prohibiciones de disponer testamentarias impuestas sobre el derecho de usufructo e inscritas en el Registro de la Propiedad, dependerá de la extensión y contenido de la propia prohibición: a) Si es relativa o condicional o por tiempo limitado no se produce el efecto del cierre registral; así se desprende de varias Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y especialmente de la citada anteriormente. b) Si es absoluta, lisa o llana, y vitalicia, producirá el cierre del registro, ya que la anotación preventiva sería inútil y estaría vacía de todo contenido precautorio y cautelares y quedaría incumplido uno de sus requisitos esenciales, de acuerdo con la Resolución de 30 de enero de 1931, de que los bienes o derechos anotados puedan pasar del patrimonio del deudor al patrimonio del que los adquiera por subasta o adjudicación. La Dirección General de los Registros parece confirmar la tesis sostenida en las Resoluciones anteriormente citadas y en las de 7 de enero de 1928, 30 de diciembre de 1946, 18 de abril de 1952 y 5 de septiembre de 1974. 4.º Que las prohibiciones testamentarias de disponer tienen un carácter excepcional y han de ser interpretadas en forma estricta y rigurosa; así, para determinar su alcance y por aplicación del principio de que la voluntad del testador es la Ley suprema en materia de sucesiones testamentarias, es preciso acudir en cada caso a los términos empleados por la persona que válidamente las impuso y en el caso contemplado en este recurso, atendiendo a la literalidad de las palabras del testador nos encontramos ante una prohibición de disponer absoluta, no condicionada y vitalicia, lo que pone de relieve la inutilidad e imposibilidad de la anotación preventiva pretendida; pero es que además, en este caso, el incumplimiento de la prohibición va a producir por el juego resolutorio, querido expresamente por el testador, la extinción del derecho embargado (artículo 513 del Código Civil), con la subsiguiente cancelación automática de la anotación preventiva, si se hubiera extendido (artículos 79 y 82 de la Ley Hipotecaria), respecto a estos efectos resolutorios se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 30 de enero de 1931 ya aludida. 5.º Que el testador ha concebido la prohibición en términos más amplios de los hasta ahora analizados al comprender en ella al embargo de una manera expresa e individualizada. Podrá dudarse de la validez y eficacia de esta prohibición, pero está inscrita y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud y el Registrador ha de tenerla en cuenta en su calificación; el procedimiento hábil, para decidir sobre la eficacia de una prohibición no es el recurso gubernativo, sino el correspondiente juicio declarativo; en este sentido se pronuncian varias Resoluciones, entre ellas la de 14 de octubre de 1932.

## V

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Jerez de la Frontera informó: Que el embargo del usufructo decretado debió de anotarse preventivamente en el Registro de la Propiedad, sin que sea obstáculo para ello el que el derecho de usufructo hubiera sido inscrito con una prohibición de disponer, estimándose lo anterior por: a) El carácter meramente cautelares de la anotación de embargo. b) Porque si bien el Registrador ha de atenerse a lo inscrito, aplicándose a los asientos del Registro, lo dispuesto en el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, se ha de tener en cuenta que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, conforme al artículo 33 de la misma Ley, por lo que siendo la prohibición de embargar impuesta por el testador contraria a los principios de nuestro sistema jurídico, que pueden considerarse de orden público, por contravenir el principio de responsabilidad patrimonial universal consagrado por el artículo 1.911 del Código Civil, y porque el testador no puede imponer limitaciones a terceras personas, y la prohibición impuesta priva a los acreedores de su derecho a asegurar sus créditos, se considera que dicha prohibición

no debió tener acceso al Registro de la Propiedad, y si lo tuvo, no debió ser tenida en cuenta por el Registrador, que debió proceder a anotar el embargo.

## VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla confirmó la nota del Registrador, fundándose en los artículos 1.º, 18 y 38 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento; en que, en el presente caso, el derecho real de usufructo vitalicio figura registralmente con una extensión limitada en cuanto que su titular carece de poder dispositivo y, en consecuencia, es el propio Registro de la Propiedad el que rechaza la posibilidad de la anotación de embargo pretendida, sin que sea obstáculo a dicha conclusión el principio general contenido en el artículo 1.911 del Código Civil, ya que el deudor no cuenta entre sus bienes un usufructo con facultad de disponer; y en que el caso de que este recurso careciera de sentido y utilidad su anotación en el Registro de la Propiedad, ya que en ningún caso podría operar la preferencia que, conforme al artículo 44 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 1.923 del Código Civil, otorga la anotación al acreedor. Que puede resultar conveniente diferenciar el derecho real de usufructo constituido con la limitación de no poder ser objeto de tráfico alguno, con los frutos o rendimientos que periódicamente puede producir la cosa usufructuada, los que constituyen bienes independientes de aquel derecho real y como tales y pertenecientes al patrimonio del usufructuario, puede ser objeto de propia traba, con los efectos previstos en el artículo 1.450 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, distinción contemplada en la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de marzo de 1917.

## VII

El Procurador de los Tribunales recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió como fundamento de derecho la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 5 de septiembre de 1974.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 6.º del Código Civil, 1.º, 20, 38, 40, 42, 79, 107-1.º, 289 y 296 de la Ley Hipotecaria y 145 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de 11 de enero de 1893, 7 de julio de 1900, 19 de julio de 1922, 7 de enero de 1928, 30 de enero de 1931, 30 de diciembre de 1946, 21 de abril de 1949, 18 de abril de 1952, 5 de septiembre de 1974, 23 de octubre de 1980 y la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 1963.

1. El presente recurso se debate en torno a la posibilidad de extender la anotación del embargo trabado sobre el usufructo vitalicio correspondiente al deudor, habida cuenta de que este derecho se halla sujeto, según el Registro, por imposición del testador, a la «condición de no poder ser enajenado, gravado, ni embargado, ni retenido por ningún concepto y que caso de que así no se hiciese quedará anulado automáticamente» y pasará a los nudos propietarios.

2. No deja de llamar la atención la imprecisión terminológica en que incurre la cláusula debatida al designar como condición lo que no es sino una modificación singular del contenido ordinario del derecho transmitido, así como la contradicción que supone el acumular a una prohibición de disponer, un efecto restitutorio para el caso de transgresión, pues si conforme a aquella, la posible enajenación, gravamen, embargo o retención son nulos de pleno derecho, nunca tendría lugar la hipótesis restitutoria, produciéndose, además, en el plano registral la incongruencia de que el acto determinante de la resolución no podría reflejarse tabularmente. No obstante, no puede dudarse que la intención del testador conforme al mismo testamento es clara en torno al establecimiento de una genuina prohibición de disponer, con expresa inclusión del embargo y en base a dicho presupuesto debe ser enjuiciado el presente recurso (artículo 675 del Código Civil), lo que implica excluir cualquier consideración acerca de la procedencia y del modo de operarse el mecanismo restitutorio añadido.

3. No procede examinar ahora la cuestión de la validez y consiguiente inscribibilidad de la cláusula debatida que se suscita por cuanto la finalidad con ella pretendida, que determinado bien de un deudor no sea susceptible de embargo a fin de dar cumplimiento a sus obligaciones (contractuales o extracontractuales, por ejemplo, las que la ley impone por razón de la titularidad de ese bien, y entre éstas las fiscales) debe ser puesta en relación (artículo 1.255 del Código Civil) con el principio de responsabilidad patrimonial universal (artículo 1.911 del Código Civil), básico en nuestra organización jurídica y cuyas excepciones, sobre ser de interpretación estricta (artículo 4.º del Código Civil), presuponen un reconocimiento legal indubitado (artículos 1.807 del Código Civil y 1.448 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y si bien es cierto que las prohibiciones de disponer son admitidas expresamente dentro de determinados límites temporales (artículo 785, 2.º, del Código Civil), la insuficiencia normativa en torno a su

alcance y eficacia, no resuelve el problema de si más allá de la merma de las facultades dispositivas del nuevo titular del bien, puede, mediante aquéllas, restringirse las facultades públicas sobre los bienes de un deudor para imponer una enajenación en la que ni cuenta ya, su voluntad, ni es su interés particular o el de su trasmisente los únicos comprometidos.

4. Cualquier que fuere la solución al problema sustantivo aludido en el fundamento anterior, habría de llegarse igualmente a la desestimación del recurso; la cláusula debatida se halla inscrita, y por tanto en el Registro figura un obstáculo a la correspondiente anotación. La nulidad de pleno derecho del título no comporta ordinariamente la nulidad de pleno derecho del asiento registral. Por el contrario, aunque hubiere irregularidades, este asiento, como en general los asientos del Registro, está «bajo la salvaguardia de los Tribunales» y produce «todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos» en la Ley Hipotecaria (confróntese artículo 1.º, III, de la Ley Hipotecaria), y hasta que por el procedimiento o título oportuno se obtenga la cancelación, por causa de la nulidad del título, de la expresión registral que impida el embargo (confróntese artículos 40-d y 79-3.º de la Ley Hipotecaria).

5. El indicado principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria) que impide cuestionar ahora la validez de una prohibición que aparece inscrita, la presunción a todos los efectos legales de que el derecho trabado se halla efectivamente sujeto a la limitación que el asiento respectivo proclama—su inembargabilidad—(artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y el deber del Registrador de considerar en la calificación el contenido del Registro (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) han de provocar ahora, necesariamente, la denegación de la anotación pretendida, y sin que quepa tener en cuenta la alegación del recurrente en cuanto afirma el carácter vinculante de las decisiones precedentes de otros Registradores para casos similares, pues tal argumento es absolutamente incompatible con los pronunciamientos legales de independencia y responsabilidad del Registrador (artículos 18, 284, 296 de la Ley Hipotecaria, etc.).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 5 de febrero de 1988.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla.

## MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

**3961** *ORDEN de 18 de enero de 1988 por la que se concede a la Empresa «Cooperativa Agropecuaria de Mallorca» (expediente PM-95/1986), los beneficios fiscales que establece la Ley 152/1963, de 2 de diciembre, sobre industrias de interés preferente.*

Vista la Orden del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación de 12 de noviembre de 1987, por las que se declara comprendida en zona de preferente localización industrial agraria, al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 1381/1985, de 17 de julio, a la Empresa «Cooperativa Agropecuaria de Mallorca» (expediente PM-95/1986), NIF F-07.013.170, para la instalación de una troceadora de garrofa en Palma de Mallorca;

Resultando que, en el momento de proponer la concesión de beneficios fiscales, España ha accedido a las Comunidades Económicas Europeas, de acuerdo con el Tratado de Adhesión de fecha 12 de junio de 1985, con virtualidad de sus efectos con fecha 1 de enero de 1986, cuyo tratado modifica, en esencia, el régimen de concesión de beneficios solicitados, y que, por otra parte, la Ley 30/1985, de 2 de agosto, ha derogado a partir de la misma fecha 1 de enero de 1986, el Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas, y el Impuesto de Compensación de Gravámenes Interiores;

Vistos la Ley 152/1963, de 2 de diciembre, sobre industrias de interés preferente; Decreto 2392/1972, de 18 de agosto («Boletín Oficial del Estado» de 20 de septiembre); Real Decreto 2586/1985, de 18 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» de 11 de enero de 1986), modificado por el Real Decreto 932/1986, de 9 de mayo («Boletín Oficial del Estado» del 13); Orden de 19 de marzo de 1986 («Boletín Oficial del Estado» del 21), y demás disposiciones reglamentarias;