

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**19255** *ORDEN de 15 de junio de 1988 por la que se acuerda el cumplimiento de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en el recurso número 5/54.646 interpuesto por doña María del Carmen Gallego Rupérez.*

En el recurso contencioso-administrativo número 5/54.646, seguido a instancia de doña María del Carmen Gallego Rupérez. Oficial de la Administración de Justicia, con destino en el Juzgado Central de Instrucción número 2 de Madrid, contra la demandada Administración General del Estado, representada y defendida por su Abogacía, contra la desestimación tácita, producida por silencio administrativo del Ministerio de Justicia del recurso de reposición interpuesto contra el acto de retención por sanción, verificado a través de la Habilitación de Personal, con cuantía de 10.613 pesetas, se ha dictado sentencia por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, con fecha 9 de octubre de 1987, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que estimando en parte el actual recurso contencioso-administrativo, interpuesto como demandante por doña María del Carmen Gallego Rupérez, frente a la demandada Administración General del Estado, contra los actos administrativos del Ministerio de Justicia a los que la demanda se contrae; debemos declarar y declaramos no ser conformes a derecho y, por consiguiente, anulamos los referidos actos administrativos al presente impugnados; debiendo la Administración demandada devolver íntegramente a la parte hoy actora la cantidad que indebidamente le fue retenida, desestimando el resto de las pretensiones que la demanda actúa; todo ello sin hacer una expresa declaración de condena en costas, respecto de las derivadas del actual proceso jurisdiccional.»

En su virtud, este Ministerio, de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Madrid, 15 de junio de 1988.—P. D., el Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

Ilmo. Sr. Director general de Relaciones con la Administración de Justicia.

**19256** *ORDEN de 27 de junio de 1988 por la que se acuerda el cumplimiento de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en el recurso número 55.224/1987 interpuesto por don Tomás Galán Ranz.*

En el recurso contencioso-administrativo número 55.224/1987 seguido a instancia de don Tomás Galán Ranz, Oficial de la Administración de Justicia jubilado, contra la demandada Administración General del Estado, representada y defendida por su Abogacía contra la desestimación tácita, producida por silencio administrativo del Ministerio de Justicia, del recurso de reposición interpuesto contra el acto de retención por sanción, verificado a través de la Habilitación de Personal, con cuantía de 62.820 pesetas, se ha dictado sentencia por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, con fecha 31 de mayo de 1988, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que, estimando en parte el actual recurso contencioso-administrativo interpuesto, como demandante, por don Tomás Galán Ranz, frente a la demandada Administración General del Estado, contra los actos administrativos del Ministerio de Justicia a los que la demanda se contrae, debemos declarar y declaramos no ser conformes a derecho y por consiguiente anulamos los referidos actos administrativos al presente impugnados, debiendo la Administración demandada devolver íntegramente, a la parte hoy actora, la cantidad de 62.820 pesetas que indebidamente le fue retenida, desestimando el resto de las pretensiones que la demanda actúa; todo ello sin hacer una expresa declaración de condena en costas, respecto de las derivadas del actual proceso jurisdiccional.»

En su virtud, este Ministerio, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Madrid, 27 de junio de 1988.—P. D., el Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

Ilmo. Sr. Director general de Relaciones con la Administración de Justicia.

**19257** *ORDEN de 6 de julio de 1988 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala Segunda de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial de Madrid, dictada en el recurso número 1007/1984, interpuesto por don José Antonio Barroso Melado.*

En el recurso contencioso-administrativo registrado con el número 1007/1984 de la Sala Segunda de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial de Madrid, seguido a instancia de don José Antonio Barroso Melado contra la resolución del Ministerio de Justicia de 5 de julio de 1984, que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 17 de noviembre de 1983 por la que el actor fue cesado como Jefe de Servicios del Establecimiento Penitenciario de Régimen Cerrado de Herrera de la Mancha, la Sala de lo Contencioso-Administrativo citada ha dictado sentencia de 11 de febrero de 1988, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que desestimando el recurso interpuesto por don José Antonio Barroso Melado, representado por el Procurador Celso de la Cruz Ortega, contra la resolución de la Dirección General de Instituciones Penitenciarias de 17 de noviembre de 1983, por la que se le cesó como Jefe de Servicios de la Prisión de Herrera de la Mancha (Ciudad Real) y contra la desestimación del recurso de reposición debemos confirmar y confirmamos las mencionadas resoluciones por ser ajustadas a derecho: sin costas.»

En su virtud, este Ministerio, de conformidad con lo establecido en el artículo 103 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ha dispuesto se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Madrid, 6 de julio de 1988.—P. D., el Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

Ilmo. Sr. Director general de Instituciones Penitenciarias.

**19258** *RESOLUCION de 11 de julio de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Mariano Calderón Martín, en nombre de sus hijos doña María José y don Luis Calderón Márquez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrijos a cancelar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Mariano Calderón Martín, en nombre de sus hijos doña María José y don Luis Calderón Márquez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrijos a cancelar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

#### HECHOS

##### I

El derecho de usufructo perteneciente a doña María Teresa Sainz de Rozas Palacios sobre las fincas adquiridas por herencia de su difunto esposo don Luis Calderón Bajo, estaba gravado con varias anotaciones de embargo a favor de varios acreedores. En el procedimiento ejecutivo número 130-81 ante el Juzgado de Primera Instancia de Torrijos, promovido por la Entidad acreedora «Dipisa, Sociedad Anónima», titular de una anotación de embargo sobre dicho usufructo, éste fue adjudicado en subasta pública a los nudos propietarios, hermanos

Calderón Márquez, extinguiéndose el usufructo embargado por consolidación. El Magistrado-Juez de Primera Instancia de Torrijos expidió mandamiento, con fecha 5 de diciembre de 1986, ordenando al Registrador de la Propiedad de dicha localidad la cancelación de la anotación de embargo antes referida, la de otras anotaciones posteriores y también la de la anotación de embargo sobre el usufructo, anterior y preferente, a favor de don Ricardo Martín Abajo, anotación letra H, prorrogada por la letra S, con fecha 22 de octubre de 1985, finca registral número 265, fundándose en el artículo 175.1.º del Reglamento Hipotecario. Con fecha 2 de diciembre de 1986 el Juzgado de Primera Instancia de Torrijos exhortó al número 4 de los de Madrid, que había ordenado la prórroga de la anotación en el juicio ejecutivo número 1.826/80, seguido contra la usufructuaria, notificando la petición de cancelación del embargo por consolidación del usufructo, debida a un hecho ajeno a la voluntad de la misma.

## II

Presentado el citado mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad de Torrijos, fue calificado con la siguiente nota:

«Suspendida la cancelación ordenada en el presente mandamiento, por los motivos siguientes:

Primero.—Del mandamiento no puede verse con claridad, puesto que se incorpora relación de muchas fincas, a qué finca se refiere: Si sólo a la registral 265, obrante al folio 231 vuelto, tomo 1.105, o si a todas las demás incluida ésta.

Segundo.—Porque de la parte expositiva del mandamiento se desprende la petición de la cancelación de las anotaciones posteriores a la del procedimiento, sin especificar cuáles, si posteriores al embargo y anteriores a la certificación de cargas, y a las posteriores genéricamente; y, sin embargo, en la providencia se ordena cancelar la anotación letra H, obrante al folio 231 vuelto, tomo 1.105, de la finca 265, prorrogada por cuatro años más, que es anterior y preferente a la del embargo que causó el procedimiento de ejecución y que por tanto no puede cancelarse —pues el rematante se subrogó en dichas cargas anteriores y en la obligación de satisfacerlas al adjudicarse la finca rematada— sin el consentimiento del acreedor, a cuyo favor aparece tomada la anotación.

Torrijos, 22 de diciembre de 1986.—El Registrador.—Firma ilegible.»

Posteriormente, con fecha 13 de enero de 1987, a instancia del señor Calderón Martín, se adicionó el mandamiento anterior, insistiéndose en las cancelaciones solicitadas y fundamentando la anotación referida al usufructo en el artículo 513 del Código Civil y concordantes de la Ley y Reglamento Hipotecario.

Presentada dicha adición en el Registro de la Propiedad citado, fue calificado con la siguiente nota:

«Practicadas las cancelaciones ordenadas en el precedente mandamiento, de las anotaciones cuyas letras se reflejan en la relación anexa al mismo, a los tomos y folios que en la misma se indican. En cuanto a la cancelación ordenada en la providencia de mandamiento y reiterada en la diligencia de adición de fecha 13 de los corrientes, de anotación de embargo de usufructo, letra H, al folio 231 vuelto del tomo 1.105, libro 5, finca 265, se mantiene la calificación expresada en la nota al primitivo mandamiento de fecha 22 de diciembre del pasado año, en el sentido de que no procede cancelarse por los siguientes motivos:

Primero.—Por tratarse de anotación de embargo anterior y preferente a la que causó el procedimiento de ejecución, y el rematante se subrogó en las cargas anteriores y en la obligación de satisfacerlas al adjudicarse el derecho de usufructo rematado.

Segundo.—Porque para la extinción —y subsiguiente cancelación— de los gravámenes del usufructo, hay que tener en cuenta la causa de extinción del derecho en cuestión; y que sólo tratándose de hecho ajeno a la voluntad del usufructuario podrían cancelarse dichos gravámenes, y en este caso, dado que la causa no consiste en la muerte del usufructuario, ni en el transcurso de plazo o resolución del derecho que podría dar lugar a tal automatismo en la cancelación, sino —al parecer— por incumplimiento del usufructuario de sus obligaciones que provocó la ejecución de su derecho, por analogía con el artículo 107, párrafo 1.º, de la Ley Hipotecaria, la anotación de embargo —equivalente a una hipoteca judicial— subsistirá hasta que se cumpla la condición asegurada, no pudiendo cancelarse dicho embargo, sin consentimiento del acreedor a cuyo favor se practicó la anotación.

Torrijos, 24 de enero de 1987.—El Registrador.—Firma ilegible.»

## III

Don Mariano Calderón Martín, en representación de sus hijos doña María José y don Luis Calderón Márquez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 513.3.º del Código Civil, acreditada la consolidación de usufructo y nuda propiedad en la persona de los nudos propietarios, hermanos Calderón Márquez, el derecho de usufructo se extinguió. La cuestión esencial que se plantea en el presente recurso es si la anotación preventiva de embargo debe o no cancelarse, cuando el usufructo

embargado se extinguió por confusión, y subordinada a ella se encuentra el motivo alegado por el señor Registrador de la obligación de subrogarse el adjudicatario en las cargas anteriores. Que la doctrina, a falta de un precepto especial y mediante una interpretación extensiva, sostiene la aplicación de los artículos 107, número 1, de la Ley Hipotecaria, y 175, regla primera del Reglamento, no sólo a la hipoteca, sino a cualquier otro gravamen sobre el derecho de usufructo. Que, teniendo en cuenta lo dispuesto en los preceptos antes citados, deberá cancelarse la hipoteca o embargo sobre un usufructo cuando éste concluya por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Así lo entiende la mayoría de la doctrina registral. Que es evidente que la consolidación de usufructo y nuda propiedad puede producirse por acto voluntario o involuntario del usufructuario; siendo esta última cuando con independencia de la voluntad del usufructuario tiene lugar la consolidación, que es el supuesto de hecho de este recurso. Que en el presente caso la causa de extinción del usufructo no es incierta, ni dudosa, ni es el incumplimiento de la usufructuaria a sus obligaciones, sino la enajenación forzosa del usufructo en el procedimiento ejecutivo seguido contra la usufructuaria, a instancia de un acreedor del mismo derecho de usufructo, anotante posterior al de la anotación de embargo cuya cancelación se pretende. La venta del usufructo ha sido no sólo un hecho ajeno a la voluntad de la usufructuaria, sino también contrario a ella y lesivo a sus intereses, hasta el punto que por efecto de la consolidación ha perdido su derecho; y, por tanto, procede cancelar la anotación preventiva de embargo sobre el derecho de usufructo. Que como el usufructuario no ha intervenido en modo alguno en el hecho extintivo del usufructo, se deduce claramente que no pudo haber actuación dolosa, en fraude de los derechos del acreedor anotante, ni ha sido el arbitrio del usufructuario lo que ha puesto fin al derecho y, por tanto, no concurren las razones de equidad y buena fe que sirven de fundamento al artículo 107 de la Ley Hipotecaria. Que, de conformidad con el principio de accesoriedad, la anotación preventiva de embargo no puede durar más que el mismo derecho embargado, y este es el sentido del artículo 79, número 2, de la Ley Hipotecaria. Que la tesis favorable a la cancelación de la anotación preventiva de embargo encuentra fundamento en la naturaleza temporal del derecho de usufructo, y los gravámenes sobre el mismo presentan una restricción evidente como es la que deriva de dicha naturaleza. Que a la misma conclusión estimatoria de la procedente de la cancelación conducen tanto la debida armonía entre el derecho civil e hipotecario, como las exigencias de concordancia entre Registro y realidad extrarregistral, informadoras de nuestro sistema hipotecario.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que en el presente caso se han producido los siguientes fenómenos: a) En primer lugar se produce la enajenación forzosa del usufructo en procedimiento ejecutivo seguido contra la usufructuaria a instancia del acreedor; b) ese derecho de usufructo estaba gravado con la anotación de embargo letra H, anterior a la del acreedor que instó la ejecución; c) en pública subasta fue adquirido por los nudos propietarios, y d) en consecuencia se reúne el usufructo y la nuda propiedad en unas mismas personas, operándose la consolidación del dominio por confusión de derechos y se extingue el usufructo. Es evidente la extinción del usufructo. Que el hecho que se haya extinguido el usufructo no implica necesariamente la extinción de sus gravámenes. Acarrearán de las cargas posteriores, una vez obtenido el correspondiente mandamiento de cancelación por haberse enajenado en pública subasta, dada la mecánica del procedimiento de ejecución forzosa; pero esto se hubiera obtenido del mismo modo si hubiere adquirido el derecho de usufructo cualquier persona; es decir, en caso de no haberse extinguido el usufructo por no haber sido los nudos propietarios los adquirentes, subrogándose en las cargas anteriores y en la obligación de satisfacerlas. Pero al ser los adquirentes los nudos propietarios, es un hecho que se ha extinguido el usufructo, pero no necesariamente la carga anterior, pues para que ésta desaparezca hace falta examinar la causa de extinción de dicho derecho. Que la mayoría de la doctrina científica divide en dos grupos las posibles causas de la extinción del usufructo: a) Aquellas fundadas en causas ajenas a la voluntad del usufructuario, entre las que se encuentran los supuestos de los números 1, 2, 5, 6 y 7 del artículo 513 del Código Civil; y b), extinción por causas basadas en la voluntad del usufructuario o nudos propietarios. Están la renuncia del usufructuario y la enajenación del derecho de usufructo por parte del usufructuario, en donde, en esta última, la voluntad del usufructuario no se manifiesta explícitamente, sino implícitamente, dado que lo directamente querido es la enajenación, pero indirectamente, si hubieran adquirido los nudos propietarios, esta actuación lleva aparejada la extinción de dicho derecho, operándose la consolidación del dominio. En el caso que se contempla en este recurso, la causa de extinción del usufructo ha sido provocada por la enajenación del mismo, aunque dicha enajenación haya sido forzosa, y que precipitó su desaparición al rematar los nudos propietarios el derecho de usufructo. El Registrador no puede indagar los motivos por los cuales se produjo la ejecución forzosa del derecho de la usufructuaria, por eso dicho funcionario en su nota de calificación escribe «al parecer»; y que, desde luego, lo que sí puede afirmarse es que la

enajenación forzosa del usufructo, que por haberlo adquirido los usufructuarios se extinguió, no es cosa que le sea nada ajeno a su voluntad, ni mucho menos que el procedimiento sea un hecho aislado, que por serie contrario y llevar a la usufructuaria a la privación de su derecho, no esté directamente concatenado con situaciones que en el origen estuvieron en la voluntad, positiva o pasiva, de la usufructuaria. Que al estar el usufructo gravado, para proceder en el orden hipotecario a cancelar esos gravámenes del usufructo extinguido, hay que ir a los preceptos de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento para su ejecución. Sólo existe un precepto que trata del tema: El artículo 175, párrafo 1.º, del Reglamento Hipotecario, que atiende a los supuestos de la llamada cancelación automática. Que, en el caso contemplado, se ordena cancelar una anotación preventiva de embargo, y ciertamente no hay precepto en la Ley ni en el Reglamento Hipotecario que hable de cancelación de anotaciones de embargo que graven el derecho de usufructo, y siguiendo a la mayoría de la doctrina se sostiene la aplicación analógica, por interpretación extensiva del artículo 107, número 1.º, de la Ley Hipotecaria; y dado el tenor de dicho precepto, poniéndolo en conexión con el citado artículo 175, 1.º, del Reglamento, sólo por un hecho ajeno al usufructuario se podrá cancelar la anotación de embargo sobre el usufructo, y en el presente caso se ha visto que la enajenación forzosa en modo alguno es un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Que, dada la situación, parece que se da la contradicción de que desaparecido un derecho puede subsistir un gravamen como la hipoteca o el embargo. La doctrina explica esta importante excepción, arbitrando la ficción de que subsiste el gravamen sobre el derecho que se ha extinguido, ya que el artículo 107 de la Ley Hipotecaria presupone en todo caso que el usufructo queda extinguido, y que sólo la hipoteca o, en este caso, el embargo quedan subsistentes, fundándose en razones de equidad y de buena fe, pues así se evita, como decía la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria, que quede al arbitrio del usufructuario la suerte del derecho del acreedor. Que no puede sostenerse que, el que embargo o hipoteca el derecho de usufructo vitalicio, esté embargando o hipotecando algo etéreo. El artículo 107 de la Ley Hipotecaria pregona la subsistencia del gravamen hasta que se cumpla la obligación asegurada o hasta que venza el tiempo en que el usufructo hubiera naturalmente concluido de no mediar el hecho que le puso fin; porque en el caso de que concluya el usufructo por la voluntad del usufructuario, hay que estar con un gran sector de la doctrina científica, que preconiza la subsistencia del gravamen, por esta vía se llega a consecuencias lo más de acuerdo con la equidad, las necesidades del crédito territorial y de la buena fe; de otra manera se podría llegar a la supresión del usufructo como elemento de crédito. Que, en conclusión, puede defenderse que para que queden extinguidos los gravámenes del usufructo y, por tanto, puedan ser cancelados, se necesita que la extinción del derecho de usufructo sea debida a un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario, que no puede considerarse tal la enajenación forzosa del derecho en pública subasta, y que por aplicación analógica del artículo 107, 1.º, de la Ley Hipotecaria, se opina que la anotación de embargo debe subsistir, aunque haya desaparecido el derecho, hasta que se cumpla la obligación asegurada con el embargo, quedando suspendida la cancelación hasta que preste su consentimiento el acreedor a cuyo favor se practicó la anotación.

## V

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia de Torrijos informó de cuanto aparece de interés en el expediente de los autos del juicio ejecutivo número 130/81, seguidos en dicho Juzgado, atendiendo el orden cronológico procesal de cuantos escritos en ellos obran.

## VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en los mismos razonamientos jurídicos contenidos en la nota de calificación de dicho funcionario.

## VII

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que en la venta pública mediante subasta judicial, es evidente que no precisa su adjudicación al nudo propietario como mejor postor y, en el caso contemplado, la consolidación es voluntaria por parte de los nudos propietarios e involuntaria por la de la usufructuaria, ésta no podía saber quién adquiriría su derecho. Que, en este supuesto, se está ante el número 3 del artículo 513 del Código Civil, que no debe confundirse con el número 4, ni pasar del número 3 como causa y argumentar el número 4, ni refundir ambas causas de extinción de usufructo, o llegar a cometer un grave dislate jurídico, negando la posibilidad total de consolidaciones por causa ajena a la voluntad del usufructuario, pues siempre podrá decirse que, en el fondo, hubo delegación o renuncia, aunque el usufructuario actuare en contra de sus intereses y de su voluntad. Que por ser materia de naturaleza excepcional, la norma del artículo 175 del Reglamento debe interpretarse restrictivamente, y en caso de duda debe observarse el artículo 480 del Código Civil. Que se discrepa de la afirmación del señor Registrador de

subsistencia de la anotación hasta que se cumpla la obligación asegurada, que en cuanto obligación personal escapa de su potestad calificadora. Que el usufructo termina por las causas establecidas en el artículo 513 del Código Civil, previstas por el acreedor; y extinguido el derecho de usufructo la cancelación de la anotación no causa perjuicio al acreedor anotante, quien, desprovisto ya de la garantía, tendrá un asiento puramente formal sin contenido, pues la frase «en perjuicio de tercero» no significa que éste goce de inmunidad absoluta, tan sólo tendrá la protección que el ordenamiento jurídico le dispense, en cada caso; convirtiéndose en un residuo puramente tabular inoperante, carente de la salvaguardia necesaria de los Tribunales, por lo que cualquier iniciativa procesal para hacer valer el embargo anotado quedaría enervada por la excepción de cosa juzgada, ya que ha sido ordenada la cancelación en el procedimiento adecuado, por resolución firme.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 480, 513, 1.252, 1.257 y 1.911 del Código Civil; 1, 20, 38, 40, 82, 107, 131-8.ª, 13.ª y 17.ª y 133 de la Ley Hipotecaria; 173 de la Ley del Suelo; 175, 190, 192 y 233 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de 27 de mayo de 1968.

1. En el presente recurso se pretende por el nudo propietario de un inmueble, que adquirió el usufructo en subasta celebrada con ocasión de una ejecución forzosa por deudas del usufructuario, la cancelación de una anotación preventiva de embargo ordenada por Juez distinto del que había despachado la ejecución y recayente sobre dicho usufructo y que era anterior y preferente a la que reflejaba el crédito realizado coactivamente, en función de la extinción por consolidación del derecho gravado por tal anotación. Dicha cancelación se ordena en mandamiento judicial dictado en el proceso de ejecución anteriormente aludido, en el que, asimismo, se decreta la cancelación de otras anotaciones posteriores a la del actor.

2. La adquisición de un bien en virtud de enajenación judicial provocada por una ejecución forzosa es un supuesto de adquisición derivativa, porque el derecho del adquirente se funda en el derecho del anterior titular —el deudor ejecutado— y, por tanto, como en toda adquisición derivativa, el contenido del derecho del adquirente (en este caso, el del rematante) depende de que tuviera el derecho del antecesor, ya que «nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse sibi habet». El deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con sus bienes, pero no con los bienes ajenos y, en la medida que el bien embargado sufre cargas o derechos reales en favor de otras personas, es un bien ajeno al que no puede afectar un proceso en el que no ha sido llamado su titular o un acto en el que éste no ha sido parte. A la misma conclusión conducen las más elementales ideas de justicia, pues, de seguir la tesis del recurrente, el nudo propietario, por esta sola razón, podría ofrecer en la subasta del usufructo un precio inferior al de los demás postores dado que respecto de éstos sí se produciría la subsistencia de las cargas anteriores y preferentes con que se anuncia la subasta.

3. Además, el respeto de los principios registrales de legitimación, prioridad y tracto sucesivo exigen que un mandamiento judicial dictado en los procesos de ejecución no pueda bastar para cancelar derechos inscritos o anotados anteriores y preferentes pertenecientes a personas que ni han consentido la cancelación ni han sido parte en las actuaciones procesales en que la cancelación se ordena.

4. De acuerdo con los anteriores criterios, está específicamente establecido que en aquellos casos en que se ejercite cualquier acción real o personal que produzca la venta de bienes inmuebles —y el usufructo sobre un bien inmueble es, a su vez, un bien inmueble (confróntese artículo 334-10 del Código Civil)— deja a salvo las hipotecas y demás gravámenes anteriores o preferentes (confróntese artículo 133-II de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 131, reglas 8.ª, 13.ª y 17.ª de la Ley Hipotecaria y 175-2.º del Reglamento Hipotecario).

5. No procede, pues, la cancelación de la anotación de embargo anterior y preferente por las razones de fondo dichas, sin que sea oportuno analizar otros obstáculos meramente formales. Y no cabe oponer que, según el artículo 175-1.º del Reglamento Hipotecario, la inscripción de cualquier gravamen sobre el derecho de usufructo se cancelará, a instancia del dueño del inmueble, acreditando «la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario», pues lo que evidencian los criterios legales antes expuestos es que la venta forzosa del usufructo causada por el ejercicio de cualquier acción real o personal no ha producido enteramente la conclusión de dicho usufructo, ya que subsisten los gravámenes sobre el mismo que tengan carácter preferente respecto del embargo que desemboca en el remate.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

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

Madrid, 11 de julio de 1988.—El Director general, Mariano Marjín Rosado.

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