

puede dar lugar a la llamada tercería registral regulada en el artículo 38-III, de la Ley Hipotecaria, aun sin la anotación preventiva (porque no está inmatriculada la finca, porque caduque la anotación de suspensión de la anotación de embargo o la misma anotación) el embargo puede ser actuado hasta el remate (a salvo de los derechos concedidos por las Leyes a los interesados, si quisieran ejercitarlos) (cf. artículos 1.493 y 1.497 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 140 del Reglamento Hipotecario).

Esta segunda posición viene hoy apoyada en doctrina reiterada del Tribunal Supremo, a la que este Centro directivo debe ajustar una resolución conforme a la cual el embargo existe jurídicamente desde que la autoridad judicial lo decreta legalmente, con independencia de su anotación en el Registro oportuno, y la anotación no puede condicionar su existencia ni tener respecto de ella un valor constitutivo (sentencias de 14 de octubre de 1965, 19 de abril de 1971, 27 de julio de 1977, 4 de abril de 1980 y 24 de noviembre de 1986). Y es también la solución más conforme con la doctrina del Alto Tribunal respecto de la tercería de dominio: al ser ésta una cuestión de preferencia, se precisa invocar un título dominical vigente al efectuarse judicialmente la traba para que pueda el tercerista obtener el respeto y protección que reclama (sentencia de 7 de julio de 1888, 25 de noviembre de 1926, 15 de marzo y 22 de junio de 1928, 6 de febrero de 1929, 18 y 24 de febrero de 1936, 28 de enero de 1964, 21 de febrero de 1966, 25 de marzo de 1969 y 4 de abril de 1980); de conformidad con los principios procesales de economía y celeridad, no tendría sentido que la protección de las adquisiciones posteriores a la traba (y anteriores a la anotación de la traba en el Registro) fuera excluida de la vía de la tercería, y se dejara, en cambio, abierta la acción reivindicatoria en proceso independiente que, de prosperar, haría inútil toda la ejecución ultimada.

6. Ciertamente, en nuestro sistema el acreedor que obtenga anotación preventiva de embargo goza de preferencia frente a los créditos o actos dispositivos posteriores a la fecha misma en que la anotación preventiva del embargo se produce, según resulta de los artículos 44 de la Ley Hipotecaria, y 1.923 del Código Civil, y confirmó reiterada jurisprudencia. Pero ello, naturalmente, no quiere decir que los créditos o los actos dispositivos anteriores a la anotación misma hayan de ser preferentes siempre al crédito en cuyo favor se practicó el embargo, o al embargo mismo todavía no anotado. Para decidir estas otras colisiones de derechos ha de estarse entonces a las demás normas de nuestro ordenamiento. La colisión entre los créditos anteriores a la anotación se decidirá por las demás normas sobre concurrencia y prelación de créditos. La colisión entre embargo no anotado y el acto dispositivo sobre el bien embargado se decidirá, puesto que afecta al campo de los derechos reales, según el principio «prior tempore potior iure», a salvo el derecho del tercer protegido por la legislación hipotecaria. Es decir, producido el embargo, aunque no esté anotado el dueño del bien, sólo puede transmitirlo en la medida en que es suyo, o sea, con la carga del embargo; a salvo el caso en que el que hubiere adquirido el bien, con posterioridad al embargo, reuniera los requisitos para gozar del amparo de la legislación hipotecaria (lo que aquí no ocurre porque la anotación del embargo es anterior a la inscripción de la adquisición del bien).

7. El resultado de la anterior doctrina es conforme con las finalidades de la legislación hipotecaria. Es cierto que una de las preocupaciones de los redactores de la Ley Hipotecaria de 1861 fue conseguir que las llamadas hipotecas judiciales -los embargos- se ajustaran también, como las hipotecas ordinarias, al principio de la publicidad registral (en los embargos, a través de la correspondiente anotación preventiva). De este modo, coordinaba el régimen de los embargos con el que la Ley Hipotecaria de 1861 señalaba para las hipotecas voluntarias. Según la Ley de 1861 para que las hipotecas voluntarias pudieran perjudicar a tercero se requería «que la escritura se haya inscrito en el Registro que se establece por esta Ley» (cf. su artículo 146). Con esta exigencia de publicidad se pretendía dar seguridad al tráfico inmobiliario y al crédito territorial; pero al tráfico inmobiliario y al crédito territorial que se acogían a la protección del sistema registral.

Aunque después nuestro sistema haya dado mayor alcance a la inscripción en el supuesto singular del derecho real de hipoteca, no hay razón -como ya dijimos- para extender esta norma singular a otros supuestos de modificaciones jurídico reales. Y todo para conseguir, además -y esto es muy importante-, un resultado que no sólo va contra el sistema general, sino que tendría como resultado práctico, obstaculizar la realización de la justicia a pesar de haberse ultimado sin protesta de nadie el procedimiento de ejecución, y todo para dar protección singular a quien el ordenamiento -a otros efectos y respecto de las enajenaciones que impiden que la traba del embargo pueda constituirse sobre bienes del deudor- presume que, al adquirir el bien, está en connivencia fraudulenta (cf. Resolución de 7 de noviembre de 1929) con el deudor enajenante (cf. artículo 1.297 del Código Civil).

8. En conclusión, puesto que la venta posterior al embargo no puede quedar protegida ni por el principio de prioridad, ni por la fe pública registral (al estar ya anotado el embargo al tiempo de la inscripción de la venta), no cabe en el presente caso, que deje de ser inscrito por la sola razón invocada por el Registrador, el auto de adjudicación simple que, en cuanto a la cancelación del asiento relativo

a la venta intermedia, se cumpla lo establecido en los artículos 131-17 y 133 de la Ley Hipotecaria, y 175-2.º y 233 del Reglamento Hipotecario.

9. Los anteriores razonamientos se hacen sobre un dato que no ha podido tener a la vista el Registrador en el momento de la calificación porque no viene consignado en la respectiva anotación de embargo: que el embargo fue practicado en 5 de mayo de 1984. Pero al no constar en este asiento la fecha de la traba, tampoco podía el Registrador denegar ahora, la inscripción solicitada sino suspenderla en tanto no se justificara dato tan decisivo.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador en el extremo recurrido.

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

Madrid, 6 de septiembre de 1988.-El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

## MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

**22051** *ORDEN de 12 de julio de 1988 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda de la Audiencia Nacional, en recurso número 26.625, interpuesto por don Luis Cuervas Vilches, contra resolución del TEAC, referente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

Visto el testimonio de la sentencia dictada con fecha 15 de febrero de 1988 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda de la Audiencia Nacional, en el recurso contencioso-administrativo número 26.625, interpuesto por don Luis Cuervas Vilches, contra resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de 27 de mayo de 1986, referente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;

Resultando que concurren en este caso las circunstancias previstas en el artículo 105 de la Ley de 27 de diciembre de 1956.

Este Ministerio ha tenido a bien disponer la ejecución, en sus propios términos, de la referida sentencia, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

«Fallamos: Que desestimando el actual recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador señor Rosch Nadal, en nombre y representación del demandante don Luis Cuervas Vilches, frente a la demandada Administración General del Estado, representada y defendida por su Abogacía, contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Provincial de Sevilla de 30 de abril de 1981, y, del Tribunal Económico Administrativo Central de 27 de mayo de 1986, relativas a la liquidación tributaria a las que la demanda se contrae, debemos declarar y declaramos ser conformes a derecho, y por consiguiente mantenemos los referidos actos administrativos impugnados; todo ello sin hacer expresa declaración de condena en costas respecto de las derivadas de este proceso jurisdiccional.»

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 12 de julio de 1988.-P. D., el Subsecretario, Enrique Martínez Robles.

Ilmo. Sr. Director general de Tributos.

**22052** *ORDEN de 12 de julio de 1988 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, de la Audiencia Nacional, en recurso número 26.764, interpuesto por «Banco Popular Español, Sociedad Anónima», contra resolución del TEAC, referente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

Visto el testimonio de la sentencia dictada, con fecha 20 de febrero de 1988, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, de la Audiencia Nacional, en el recurso contencioso-administrativo número 26.764, interpuesto por el «Banco Popular Español, Sociedad Anónima», contra resolución del Tribunal Económico Administrativo Central, de 2 de julio de 1986, referente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;