

Así la Comunidad de Propietarios mantendría la cobertura real de las cantidades impagadas diligentemente reclamadas.

4. Por todo ello, en el presente supuesto, no cabe pretender en 1987 la subsistencia de la cobertura real preferente que al tiempo de la demanda ostentaban las anualidades 1982 y 1983; la falta de constancia registral y de la anotación de la demanda en el momento adecuado, motiva que aquellas cantidades fueran perdiendo la cobertura aludida a medida que transcurría el tiempo y desapareciese por completo pasado un año, no natural sino computable conforme al Régimen de Propiedad Horizontal, tal como resulta de la inscripción de dicha demanda, no procediendo, por tanto, la consignación en las anotaciones de preferencia alguna por razón del artículo 9. 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso de apelación interpuesto, revocando el auto apelado y confirmando la nota del Registrador.

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

Madrid, 1 de junio de 1989.-El Director general, José Candido Paz-Ares Rodríguez.

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

17375 RESOLUCION de 12 de junio de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Juan Bautista Bohigues Cloquell, en nombre del «Banco Hispano Americano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa judicial, en virtud de apelación del recurrente.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Juan Bautista Bohigues Cloquell, en nombre del «Banco Hispano Americano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa judicial, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

En juicio ejecutivo número 208/1984-A, promovido por el «Banco Hispano Americano, Sociedad Anónima», ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de los de Barcelona, contra don Francisco y don José Pérez López y sus respectivas esposas doña Carmen González López y doña Victoria Montolio Gimeno, en reclamación de 23.452.403 pesetas de principal, más 2.500.000 pesetas que se fijaron para intereses y costas, se trabó embargo, con fecha 7 de febrero de 1984, sobre una finca urbana propiedad de don Francisco y doña Carmen, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Barcelona, a favor de la sociedad de gananciales de los mismos, librándose el correspondiente mandamiento de embargo, por duplicado, por el Juzgado de Primera Instancia, el día 15 de febrero de dicho año, que motivó la anotación preventiva de embargo letra A, a favor del «Banco Hispano Americano, Sociedad Anónima», con fecha 25 de abril de 1984 (el mandamiento judicial fue presentado el día 20 de febrero del citado año). El día 12 de noviembre de 1984 se practicó la nota marginal acreditativa de expedición, en la misma fecha, de la certificación de cargas preceptuada en el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto a la finca que se practicó la anotación preventiva de embargo.

El día 14 de febrero de 1984, don Francisco Pérez López y doña Carmen González Pérez vendieron la finca antes referida a la Compañía «Auto Servicio San Andrés-1, Sociedad Anónima», mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona don José Núñez de Castro y Mínguez, que presentada en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Barcelona, el día 2 de marzo de 1984, fue inscrita con fecha 10 de mayo del mismo año.

Seguido el procedimiento ejecutivo por sus trámites, el «Banco Hispano Americano, Sociedad Anónima», se adjudicó la finca, otorgándose la correspondiente escritura ante don José de Torres Giménez, Notario de Barcelona, el día 2 de marzo de 1988, por doña Amelia Mateo Marco Magistrada-Juez de Primera Instancia, en funciones, del Juzgado número 6 de los de Barcelona, en representación de los esposos don Francisco Pérez y doña Carmen González por rebeldía de los mismos, y el «Banco Hispano Americano, Sociedad Anónima», representado por su Apoderado don Pedro Massagué Oliart.

II

Presentada la escritura de compraventa judicial en el Registro de la Propiedad número 2 de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento, por cuanto la finca

transmitida consta inscrita a nombre de la Compañía «Auto Servicio San Andrés-1, Sociedad Anónima», en virtud de una escritura de fecha 14 de febrero de 1984, autorizada por el Notario de Barcelona don José Núñez de Castro y Mínguez, anterior a la fecha de presentación en este Registro del mandamiento que motivó la anotación del embargo objeto de ejecución, que fue el 20 de febrero de 1984, y a la fecha de la providencia de embargo, que fue el 15 de febrero de 1984; de conformidad a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 16 de octubre y 12 de septiembre de 1983 y sentencias del Tribunal Supremo de fechas 8 de julio de 1975 y 31 de enero de 1978. Barcelona, 13 de junio de 1988.-El Registrador, José Luis Cueto Olea».

III

El Procurador de los Tribunales don Juan Bautista Bohigues Cloquell, en representación del «Banco Hispano Americano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que se considera que el señor Registrador deniega la inscripción pretendida por entender erróneamente que el embargo es posterior a la venta, ya que dice en la nota que la providencia de embargo fue de 15 de febrero de 1984, cuando lo cierto es que dicha providencia lo único que ordena es la expedición del mandamiento, puesto que el embargo se hallaba trabado desde el día 7 de febrero del mismo mes y año. Que en este caso hay que señalar lo establecido en varias Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo la última de fecha 6 de septiembre de 1988, y en sentencias del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 1965, 19 de abril de 1971, 27 de julio de 1977, 4 de abril de 1980, 24 de noviembre de 1986, 7 de julio de 1988, 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 y 25 de marzo de 1969.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota informó que de los antecedentes que constan en el Registro, el problema que se plantea es el de si prevalece o no una anotación preventiva de embargo practicada en el Registro con relación a una escritura pública de venta de la finca anotada y de fecha anterior a la anotación. Que no existe ningún precepto en nuestra legislación hipotecaria que de manera positiva y explícita determine los efectos de la anotación preventiva de embargo, siendo la jurisprudencia la encargada de llenar este vacío dejado por el legislador, aunque éste en la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 delimitó muy concretamente lo que era la hipoteca judicial, llamada en la nueva Ley anotación preventiva de embargo. La hipoteca judicial es una institución jurídica ya regulada legislativamente en las Partidas, y tuvieron efectividad en los libros de las antiguas Contadurías de Hipotecas. Las consideraciones que hace el legislador en la citada exposición de motivos, implican la determinación precisa de lo que es un embargo como «figura procesal», regulada en la Ley de Enjuiciamiento Civil y que, en definitiva, lo constituyen unas normas de procedimiento por las que el Juez del patrimonio general del deudor a que se refiere el artículo 1.911 del Código Civil, concreta determinados bienes del mismo para el pago de una deuda y lo que es la anotación preventiva de embargo como «figura registral», que no es otra cosa que un complemento del embargo y garantía frente a tercero de que cualquier crédito, derecho real o transmisión dominical relacionado con el deudor, no se antepondrá a la anotación preventiva del embargo a partir de la fecha de la misma. Que después de la publicación de la Ley Hipotecaria de 1861, la jurisprudencia del Tribunal Supremo y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la naturaleza y efectos de la anotación preventiva de embargo, ha sido múltiple con reiteración uniforme de doctrina; así hay que citar: a) Las Resoluciones de 12 de septiembre de 1983 (que alude con igual doctrina a las de 9 de noviembre de 1955, 16 de octubre y 13 de diciembre de 1974 y 5 de marzo de 1982) en su considerando segundo, y la Resolución de 13 de diciembre de 1974 en sus considerandos tercero y quinto; en la calificación que se expidió por este Registro el día 12 de noviembre de 1984 se tuvo muy en cuenta la indicación a que se refiere este último considerando, y b) Las sentencias del Tribunal Supremo de 8 de julio de 1975, en su considerando segundo, y la de 31 de enero de 1978 en su considerando tercero. Estas sentencias mencionadas son cronológicamente las finales de una reiterada jurisprudencia que se inicia en el siglo pasado con la sentencia de 7 de marzo de 1896 y continúa con las de 28 de enero de 1903, 2 de marzo de 1910, 21 de febrero de 1912, 5 de julio de 1917, 4 de julio de 1933, 22 de marzo de 1943, 29 de noviembre de 1962, 14 de diciembre de 1968, 12 de junio de 1970, 27 de diciembre de 1971, 21 de febrero y 10 de noviembre de 1975. Que después de las sentencias y Resoluciones citadas se considera plenamente justificada y ajustada a derecho la nota recurrida. Si la anotación preventiva de embargo es irrelevante en cuanto a derechos sobre la finca embargada que tienen su origen antes de la inscripción de la misma y no prevalece sobre ellos, constando inscrita en el Registro una escritura pública de la finca embargada de fecha 14 de febrero de 1984, y el mandamiento y la providencia que decretó la anotación de embargo son de fecha 15 de febrero del mismo año y fueron presentados

en el Registro el día 20 de febrero de 1984, la venta anterior cronológicamente a la fecha de la anotación, prevalece sobre ésta y, en consecuencia, la inscripción en el Registro de la venta judicial, otorgada el 2 de marzo de 1988, de la finca embargada como trámite final del procedimiento ejecutivo, tiene forzosamente que denegarse por imperativo de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de sus respectivos títulos y de la preferencia de sus derechos. Que con relación al escrito, impugnando la nota de denegación, es preciso hacer las siguientes consideraciones: a) Que el recurrente confunde lo que es el embargo como figura procesal, regulada con relación al procedimiento ejecutivo en los artículos 1.442 a 1.456 y 1.459 y 1.460 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y lo que es la anotación preventiva de embargo, decretada en juicio ejecutivo a que se refieren los artículos 1.442, 1.447, número 8, y 1.453 de dicho Cuerpo legal; c) Que no se alude en la nota de calificación, ni directa ni indirectamente, a la fecha de traba o embargo procesal, sino a la fecha de presentación en el Registro (20 de febrero de 1984) de un mandamiento y providencia de fecha 15 de febrero de 1984, y d) Que como documentos adjuntos se acompañan a la compraventa judicial, cuya nota de denegación de inscripción se recurre, dos certificaciones libradas por la Secretaría del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Barcelona, de fecha 4 de octubre de 1988, sobre requerimiento de pago, embargo y citación de remate en los autos del juicio ejecutivo de referencia, documentos que se consideran irrelevantes, y porque no habiendo sido objeto de examen para la calificación que motivó la nota recurrida, no procede su presentación ni ser tenidos en cuenta a tenor de lo que determina el artículo 117 del Reglamento Hipotecario.

V

La ilustrísima Magistrada-Juez, en funciones, del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Barcelona informó que en los autos de juicio ejecutivo número 208/1984-A se trabó embargo sobre un bien inmueble del deudor, el día 7 de febrero de 1984, centrándose la cuestión, por tanto, en decidir si un embargo aún no anotado tiene eficacia sobre una enajenación posterior del bien trabado, siendo la inscripción de éste posterior a la anotación de aquél. Que según constante doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 12 de septiembre de 1983, 3 de octubre de 1985 y 21 de septiembre de 1988, y jurisprudencia del Tribunal Supremo, en sentencias de 4 de abril de 1980 y 24 de noviembre de 1986, el embargo existe jurídicamente desde que la autoridad judicial lo decreta legalmente, con independencia de su anotación en el Registro oportuno. El acreedor que obtiene 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 (artículos 44 de la Ley Hipotecaria y 1.923 del Código Civil). 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 (Resolución de 6 de septiembre de 1988). Que, en conclusión, el embargo fue trabado con anterioridad a la venta, no teniendo el adquirente en esta última la condición de tercero hipotecario, al haberse inscrito la referida venta con posterioridad a la anotación de aquél, no puede el Registrador denegar la inscripción de la escritura otorgada por este Juzgado, una vez cancelado el asiento relativo a la venta intermedia, a tenor de lo establecido en el artículo 233 del Reglamento Hipotecario; pero que no pudo tener lugar con anterioridad a la calificación del señor Registrador, de fecha 13 de junio de 1988, por haberse solicitado de este Juzgado la expedición del mandamiento para que se llevase a efecto aquélla, con fecha 1 de septiembre de 1988, razón por la que la negativa del señor Registrador a inscribir fue correcta, pero no por las razones por él dadas, sino por no haberse producido la cancelación de la inscripción que lo impedía, al haberse roto el tracto sucesivo.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona confirmó la nota del Registrador fundándose en la Resolución de 13 de diciembre de 1970 y en las sentencias de 29 de noviembre de 1962 y 14 de diciembre de 1968 y en que constando inscrita en el Registro una escritura de la finca embargada de fecha 14 de febrero de 1984 y la anotación es de 20 de febrero de 1984, la venta anterior a la anotación prevalece sobre ésta y produce el inevitable efecto de rechazar la inscripción de la venta judicial que se pretende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de sus respectivos títulos y de la preferencia de sus derechos.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió como fundamentos de derecho los artículos 44 de la Ley Hipotecaria y 1.923 del Código Civil.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 609, 1.160, 1.165, 1.297, 1.606, 1.623, 1.923 y 1.927 del Código Civil; 17, 20, 32, 34, 38-III, 42.2.º, 43, 44 y 131 de la Ley Hipotecaria; 140, 144, 1.º, 145, 175 y 233 del Reglamento Hipotecario; 2 y 68, d), de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, y 34 y 46 de su Reglamento; 764, 1.175, 1.403, 1.406, 1.409, 1.453, 1.493 y 1.497 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 1896, 28 de enero de 1903, 2 de marzo de 1910, 21 de febrero de 1912, 5 de julio de 1917, 25 de noviembre de 1926, 15 de marzo de 1928, 22 de junio de 1928, 6 de febrero de 1929, 14 de julio de 1933, 18 y 24 de febrero de 1936, 22 de marzo de 1943, 29 de noviembre de 1962, 28 de enero de 1964, 14 de octubre de 1965, 21 de febrero de 1966, 27 de septiembre de 1967, 14 de diciembre de 1968, 25 de marzo de 1969, 12 de junio de 1970, 19 de abril y 27 de diciembre de 1971, 21 de febrero, 8 de julio y 10 de noviembre de 1975, 27 de julio de 1977, 31 de enero de 1978, 26 de febrero y 4 de abril de 1980, 16 de diciembre de 1982, 24 de marzo, 8 de julio, 31 de octubre y 27 de diciembre de 1983, 3 de noviembre de 1984, 24 de noviembre de 1986 y 7 de julio de 1988 y las Resoluciones de 7 de noviembre de 1929, 9 de noviembre de 1955, 16 de octubre y 13 de diciembre de 1974, 5 de marzo de 1982, 12 de septiembre de 1983, 3 de octubre de 1985 y 6 de septiembre de 1988.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores, extraídos de los informes del Registrador y del Juez.

- Con fecha 7 de febrero de 1984 se traba el embargo sobre el bien realizado; este dato no constaba al Registrador al efectuar la calificación ahora recurrida.

- El 14 de febrero del mismo año los embargados venden la finca trabada a un tercero.

- El 15 de febrero de 1984, el Juez dicta mandamiento, ordenando la anotación del embargo, el cual es presentado en el Registro el día 20 de febrero de 1984, siendo despachada aquélla el 25 de abril de 1984.

- La escritura de venta relacionada se presenta en el Registro el 2 de marzo de 1984 y se practica la inscripción el 10 de mayo de 1984.

- El 12 de noviembre de 1984 se practica la nota acreditativa de la expedición, en igual fecha, de la certificación de cargas preceptuada en el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

- El 19 de abril de 1988 se presenta la escritura por la que se documenta la compraventa judicial alcanzada en el procedimiento ejecutivo en el que se acordó la anotación cuestionada, siendo denegada su inscripción por constar la finca inscrita a favor de tercero que fue el adquirente en la escritura reseñada de 14 de febrero de 1984 y que es anterior junto a la anotación como a la providencia que la ordenó.

2. La cuestión planteada es, pues, la de decidir si un embargo aún no anotado tiene preferencia sobre una enajenación posterior del bien trabado, habida cuenta de que la inscripción de ésta es posterior a la anotación de aquél.

3. La traba del embargo, a diferencia de la hipoteca, no produce vinculación exclusiva del bien afecto al crédito que lo determina; esa vinculación opera en beneficio del proceso en que se acuerda, al efecto de facilitar la actuación de la justicia y asegurar la efectividad de la ejecución ya acordada o que pueda acordarse en el futuro, independientemente de cuál sea el crédito que, en definitiva, resultará satisfecho con el importe realizado, ya sea el del actor, ya sea el de un tercero que interponga y triunfe en la tercera correspondiente (artículo 1.520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Así pues, el embargo para nada altera la naturaleza del crédito del actor, que sigue siendo un derecho personal; el que el artículo 1.923-4.º del Código Civil le conceda determinada preferencia a partir de la anotación, exceptuando la regla general de igualdad de trato de los acreedores, no trasciende a esa naturaleza personal y sólo juega para decidir, en una posible incidencia del proceso de ejecución, cuál sea el crédito que debe ser satisfecho preferentemente con el importe realizado.

4. Lo dicho anteriormente no quiere decir que el embargo en sí carezca de trascendencia real. Se trata de una medida cautelar que, como otras que pueden ser adoptadas en diversas actuaciones judiciales —con carácter preventivo o en vías de ejecución, en procesos singulares o en procedimientos colectivos, con inmisión o no en la posesión de los bienes—, a la vez que confiere a los órganos judiciales poderes inmediatos sobre las cosas, que pueden ser actuados aun sin la mediación de su dueño, restringe claramente las facultades dominicales. Y así ocurre que sólo será posible la enajenación respetando el embargo y que el dueño de los bienes embargados no pueda dárselos, en su caso, en hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento.

5. Admitida la trascendencia real del embargo, surge cuestión sobre si para la misma es requisito constitutivo la práctica de la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, como parecen apoyar la analogía con la hipoteca (cfr. artículos 4 del Código Civil y 145 de la Ley Hipotecaria), el carácter obligatorio de la anotación preventiva (cfr. artículos 43 de la Ley Hipotecaria, 1.453 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 68 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria) y los términos de los artículos 764 y 1.409 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de los que

parece resultar que la práctica de la anotación preventiva es uno de los requisitos del embargo.

Pero ha de reconocerse que en ningún precepto se establece expresamente el carácter constitutivo de la anotación preventiva. Habrá de estimarse, pues, que, respecto de este acto modificativo de los derechos reales inmobiliarios, rigen las normas generales de nuestro sistema, según las cuales la inscripción como regla no tiene carácter constitutivo ni siquiera en el supuesto de que se trate de derechos reales que no lleven aneja la facultad de posesión inmediata como por ejemplo ocurre con los censos consignativos, las servidumbre negativas, sobre todo las no aparentes, o el retracto convencional.

No sirve, por tanto, como argumento la analogía de lo que singularmente ocurre con la constitución de hipoteca o con algún otro supuesto.

El carácter obligatorio de la anotación de embargo (cfr. artículos 43 de la Ley Hipotecaria, 1.453 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 68 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria) debe conjugarse con el principio de rogación y con la realidad positiva de que nuestra legislación supone —como se verá— que el embargo existe y puede ser actuado aun sin anotación preventiva.

La expresión legal según la cual «se limitará el embargo a librar mandamiento por duplicado al Registrador para que extienda la correspondiente anotación preventiva» (cfr. artículos 764 y 1.409 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) no equivale a decir que no hay embargo hasta que no haya anotación preventiva. Lo que quiere decirse es que, acordado el embargo, no procederán otras medidas —como el secuestro o la intervención en la administración—, que proceden en cambio en otras medidas cautelares judiciales.

Por el contrario sí hay, en cambio, datos positivos que abonan la tesis de que el embargo es una medida que se constituye enteramente en la esfera judicial (cfr. artículos 63-12 y 1.403 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil). El asiento de anotación preventiva procede a petición del que «obtuviere mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo (hecho pasado) en bienes inmuebles del deudor» (cfr. artículo 42-2.º de la Ley Hipotecaria) antes de la anotación puede proceder la previa notificación del embargo (luego ya existe) (cfr. artículos 1.373 del Código Civil y 144-1 del Reglamento Hipotecario); el embargo no anotado —y por hipótesis no anotable— es el que puede dar lugar a la llamada tercera 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 los derechos concedidos por las Leyes a los interesados, si quisieran ejercitarlos) (cfr. 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 tercera 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 (sentencias de 7 de julio de 1988, 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 1984, 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 y la traba (y anteriores a la anotación de la traba en el Registro) fuera excluida de la vía de la tercera 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 bien de los derechos reales, según el principio *prior tempore potius iure*, a salvo el derecho del tercero protegido por la legislación hipotecaria. Es decir, producido el embargo, aunque no está 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» (cfr. 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 en contra del 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 (cfr. Resolución de 7 de noviembre de 1929) con el deudor enajenante (cfr. 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 inscrita por la sola razón invocada por el Registrador la venta judicial ahora calificada siempre 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 7 de febrero 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 estimar el recurso con revocación del auto apelado y la nota del Registrador.

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

Madrid, 12 de junio de 1989.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Barcelona.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

17376 *ORDEN de 30 de mayo de 1989 por la que se dispone la ejecución en sus propios términos de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada en 24 de noviembre de 1988, en recurso contencioso-administrativo número 24.891, interpuesto por doña María Teresa Meliveo Gorge contra acuerdo de la Dirección General de Tributos de 21 de marzo de 1980 por el que se denegaba al recurrente a la petición de exención del Impuesto de Lujo.*

Ilmo. Sr.: Visto el testimonio de la sentencia dictada en 24 de noviembre de 1988 por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en recurso contencioso-administrativo número 24.891, contra resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 22 de marzo de 1984, por la que se desestima la reclamación económico-administrativa interpuesta por doña María Teresa Meliveo Gorge, representada por el Procurador señor Zapata Díaz, contra acuerdo de la Dirección General de Tributos de 21