

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

10328 *RESOLUCION de 23 de marzo de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Araceli Celsa Herrera Brito, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granadilla de Abona a inscribir un auto judicial de adjudicación de bienes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Araceli Celsa Herrera Brito, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granadilla de Abona a inscribir un auto judicial de adjudicación de bienes.

Hechos

I

En el Juzgado de lo Social número 3 de Santa Cruz de Tenerife se siguieron autos sobre reclamación de cantidad número 321/1990, a instancia de don Plácido M. Iglesias Sanajurjo contra «Ladera Blanca de Tenerife, Sociedad Anónima», y en los que por auto de fecha 27 de noviembre de 1991 se acordó la adjudicación a favor de la recurrente, de la finca registral sobre la que previamente se había tomado la anotación preventiva de embargo letra A derivada de dicho procedimiento. Concurriendo en el caso las siguientes circunstancias: 1.ª Con fecha 25 de octubre de 1990 fue expedida por el Registrador de la Propiedad certificación acreditativa de que la finca figuraba inscrita a nombre de la demandada en dichos autos «Ladera Blanca de Tenerife, Sociedad Anónima», y que en dicha fecha no había pendiente en el Diario ningún documento con relación a dicha finca. 2.ª Con fecha 1 de febrero de 1991 fue expedida por el Registrador de la Propiedad certificación en contestación al mandamiento librado por el Juzgado de lo Social número 3 de Santa Cruz para la anotación de embargo indicándose que la finca estaba afecta a la servidumbre que resultaba de la descripción de la finca y a la anotación preventiva de embargo letra A derivada de dicho procedimiento sin que existiesen títulos en el Diario pendientes de despacho.

II

Con fecha 21 de diciembre de 1991 fue presentado en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona testimonio del auto de adjudicación, que fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por figurar inscrita la finca a favor de don Walter Rack —persona distinta de la demandada—, en virtud de escritura cuya fecha de otorgamiento (1.º de diciembre de 1989), es anterior a la anotación del embargo motivada por mandamiento derivado del procedimiento 75/90, cuyo auto de Ejecución motivó el documento que precede.—Granadilla de Abona, a 24 de febrero de 1992.—El Registrador, firmado, José Menéndez Hernández».

III

La adjudicataria del bien doña Araceli Celsa Herrera Brito interpuso recurso gubernativo contra dicha calificación y alegó: 1.º Que por el principio de rogación los asientos registrales han de practicarse a instancia de parte y sólo excepcionalmente de oficio. Y tratándose de anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán, éstas, sino por providencia ejecutoria de conformidad artículo 83 de la Ley Hipotecaria. 2.º Que no concurre en el caso ninguna de las causas que conforme a los artículos 206 a 210 del Reglamento Hipotecario determinarían la procedencia de la cancelación de la anotación, que además conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria está bajo la salvaguardia de los Tribunales que son los únicos que pueden decretar su cancelación, y no la actuación de oficio del Registrador que haciendo innecesaria la interposición de la tercera de dominio, resolvería la cuestión de forma unilateral con quebranto del principio de contradicción propio de todos

procedimiento contencioso judicial. 3.º Que con la calificación recurrida se vulnera el principio de prioridad, que exige se de preferencia al que antes llega al Registro frente al que por negligencia deje de inscribir. 4.º Que la adjudicataria del bien tiene la condición de tercero de buena fe ya que ha actuado en todo caso a la vista de las certificaciones registrales y de la presunción de exactitud del Registro, no pudiéndole perjudicar según el tenor del artículo 32 de la Ley Hipotecaria los títulos de dominio de bienes inmuebles no debidamente inscritos. 5.º Que presentada en primer lugar la escritura del señor Rack, caducado el asiento de presentación, practicada la anotación de embargo de la que trae causa el auto de adjudicación, y presentada con posterioridad nuevamente la escritura del señor Rack, siendo en esta segunda ocasión objeto de inscripción, no puede dársele a ésta una eficacia retroactiva a la fecha de la primera presentación con cancelación de oficio de la citada anotación.

IV

El Registrador informó: 1.º Que el auto de adjudicación de la finca embargada no puede prevalecer sobre la inscripción de dominio practicada después de haberse anotado el embargo pero apoyada en un título de fecha anterior a la anotación. 2.º Que las certificaciones expedidas reflejan correctamente el contenido de los Libros en las fechas en las que fueron expedidas. 3.º Que el Registrador no ha cancelado las anotaciones preventivas de embargo que gravan la finca todas las cuales constan vigentes en la actualidad. 4.º La caducidad del asiento de presentación de un título no impide que el interesado pueda volverlo a presentar con posterioridad todas las veces que lo considere conveniente. 5.º Los principios básicos del sistema no tienen plena aplicación cuando se plantea una controversia entre una titularidad dominical que accede tardíamente al Registro y se enfrenta a un embargo anotado previamente. 6.º La anotación preventiva de embargo atribuye al crédito correspondiente únicamente prelación en cuanto a créditos contraídos con posterioridad, pero no frente a los actos dispositivos anteriores aunque registrados tardíamente. 7.º La anotación preventiva de embargo no surte los efectos propios de la hipoteca. El adquirente de la finca con anterioridad a la anotación, aunque inscrito después, no tiene la consideración de tercer poseedor y, por tanto, no puede afectarle aquélla una vez inscrito su título. 8.º Que es el adquirente con título adquisitivo anterior a la anotación el que, de conformidad con el artículo 38.3, de la Ley Hipotecaria, puede mediante la inscripción de su título lograr el sobreseimiento del procedimiento de ejecución. 9.º Que en supuestos como los del recurso se produce un fallo del sistema, puesto que ni puede dejarse sin efecto la anotación ni tampoco puede inscribirse la enajenación provocada por la ejecución con pérdida para el adjudicatario no sólo de la propiedad de la finca sino del precio pagado por ella bajo la garantía del Juez, si éste dentro del procedimiento hubiera entregado su importe al acreedor ejecutante y el sobrante al deudor ejecutado o a quien tiene derecho a él, y uno y otros, resultasen insolventes e hiciesen infructuoso todo intento de repetición.

V

El Magistrado-Juez de lo Social número 3 de Santa Cruz de Tenerife, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 115 del Reglamento Hipotecario informó: 1.º Que las anotaciones preventivas pueden ser de dos clases: a) De mera publicidad cuando se limitan a publicar una situación jurídica no inscribible; b) Constitutivas, cuando a ese efecto añaden el de constituir una garantía real especial análoga a la hipoteca, siendo de este tipo la anotación preventiva de embargo que puede considerarse como una «hipoteca judicial». 2.º Que no obstante lo anterior a la hipoteca ordinaria se le aplican plenamente los principios hipotecarios y, por ello, no perjudicar al acreedor garantizando con ella los títulos no inscritos, cualquiera que sea la fecha de sus títulos. Mientras que con respecto a la anotación preventiva de embargo se produce una ruptura de los principios hipotecarios como consecuencia de lo establecido en los artículos 44 de la Ley Hipotecaria y 1.923, 4.º, del Código Civil, pues la misma sólo prevalece sobre los actos de disposición otorgados sobre el bien anotado con posterioridad a la fecha de la anotación, pero no sobre los actos dis-

positivos otorgados con anterioridad aunque se inscriba con posterioridad a la anotación debiéndose rechazar la tesis minoritaria que defiende la prevalencia de modo absoluto de la anotación sobre cualquier acto dispositivo anterior o posterior que no constase en el Registro. 3.º Que no se había dado cumplimiento por el Registrador a lo dispuesto en el artículo 252.2, de la Ley de Procedimiento Laboral.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, previa petición para mejor proveer de una certificación de la finca al Registrador, dictó Auto con fecha 5 de octubre de 1992, en el que comprobaba la vigencia de la inscripción de dominio a favor de don Walter Rack y considerando que ésta únicamente puede ser atacada en el juicio declarativo que corresponde, a tenor de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, resolvió desestimar el recurso, sin pronunciarse sobre el incumplimiento por el Registrador del artículo 252.2, de la Ley de Procedimiento Laboral, por no ser éste el procedimiento adecuado para ello.

VII

Doña Araceli Celsa Herrera Brito apeló ante esta Dirección General, contra el Auto de 5 de octubre de 1992, reproduciendo los argumentos sustentados en su escrito de iniciación del recurso.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 118 del Código civil; 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1516, 1532 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 18, 34, 38.1, 71, 131.8.º y 17 y 132.2.º de la Ley Hipotecaria; 175.2.º, 233 y 434 del Reglamento Hipotecario.

1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de un auto de adjudicación de un inmueble dictado en los trámites de ejecución de sentencia, inscripción que es denegada por el Registrador por aparecer la finca inscrita a favor de persona distinta del demandado, en virtud de título otorgado con anterioridad a la anotación del embargo decretada en aquellos autos, pero que es inscrito con posterioridad a dicha anotación.

2. No sólo los argumentos legales, tanto de orden procesal como estrictamente registrales, contradicen el criterio del Registrador; también la valoración de las consecuencias prácticas a que tal criterio avoca se presenta inconciliable con su mantenimiento:

En efecto, y por lo que a esta segunda consideración se refiere, ha de repararse que al no existir —y ello es indudable al tiempo de producirse los hechos enjuiciados— ningún mecanismo que asegurase la constancia en el proceso de ejecución de esa inscripción posterior a la anotación del embargo basada en un título traslativo anterior al embargo mismo, se corría el riesgo de la continuación innecesaria de un proceso cuyo resultado no iba a lograr reconocimiento jurídico alguno (el titular registral se presume dueño a todos los efectos legales —vid artículo 38.1—, de la Ley Hipotecaria), con el consiguiente descrédito para las ejecuciones judiciales y el injustificado trato que se otorgaría a los eventuales postores (quienes ni siquiera consultando el Registro al tiempo de la subasta podrán adquirir certeza de la titularidad del ejecutado sobre el bien a ejecutar, pues esa inscripción intermedia podía sobrevenir en el interin entre la subasta y la presentación en el Registro del auto de adjudicación) que no sólo perderían el bien adquirido sino que encontrarían importantes dificultades para recuperar el precio abonado; y todo ello en beneficio de quien —quizás conscientemente— no sólo retrasó la inscripción de su derecho respecto de la constatación registral del embargo, sino que, además, adopta una postura pasiva, absteniéndose de hacer valer ese derecho en el proceso entablado, a pesar de que el Registro ya advertía en el momento de su inscripción, de la existencia de dicho proceso. Ha de reconocerse la poca coherencia de una solución que impone la publicidad registral del embargo a fin de dar seguridad al tráfico jurídico, pero que al mismo tiempo concibe la inscripción como un instrumento de inutilización de un embargo anteriormente anotado, y al margen del proceso mismo en que se decreta; la más estricta lógica jurídica impone que desde que el embargo accede al Registro de la Propiedad, éste se convierte en garante de su íntegra eficacia mientras no sea alzado por el Juez que lo decretara; aun cuando el título anterior al embargo sea de mejor condición que éste, no puede pretenderse que la sola inscripción registral proporcione una tutela definitiva frente al embargo, pues ni siquiera se anticipó a dicho embargo en la constatación tabular.

3. También desde la perspectiva jurídico-procesal resulta inadmisibles el criterio del Registrador. La regulación legal de la tercería de dominio

(vid artículos 1.532 y siguientes, de la Ley de Enjuiciamiento Civil), presupone que en caso de embargo de un bien ajeno al deudor (hipótesis inevitable dada la no necesidad de previa justificación de la titularidad del dueño sobre el bien a embargar) el verdadero dueño que quiera obtener su liberación debe acudir al proceso de ejecución reclamándolo en tercería de dominio y obtener sentencia declarativa favorable, quedando entre tanto suspendido el apremio, y, además, deberá hacerlo antes de ser consumada la venta de los bienes o de su adjudicación en pago y entrega al rematante (en otro caso, los bienes se pondrán a disposición del rematante y si lo solicita, se le pondrá en posesión de los mismos y se le dará a conocer como dueño a las personas que designen —artículo 1.516—, sin perjuicio, claro está, del derecho del verdadero dueño para hacerlo valer como y contra quien corresponda —artículo 1.533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil—). De esta regulación se desprende, inequívocamente, que los presupuestos o apariencias de titularidad que posibilitaron el embargo (sea la posesión del bien por el embargado, sea la apariencia de titularidad que el Registro proclamara a su favor) han de ser mantenidos, en beneficio del rematante, en tanto no sean desvirtuados en el propio proceso en que se decretó el embargo (del mismo modo que esa apariencia registral de titularidad posibilitó el embargo y su anotación, igualmente ha de posibilitar la inscripción del remate si no fue oportunamente impugnada en el propio proceso); y aunque es cierto que tales apariencias de titularidad no pueden reputarse inatacables en favor del rematante, por el sólo hecho de haber adquirido su derecho mediante una enajenación judicial (nadie puede adquirir derechos de quien no los ostenta, y no siendo dueño el deudor ejecutado, tampoco podrá serlo el rematante, a salvo siempre lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria), también lo es que, al menos, ha de gozar aquél de la cómoda posición defensiva, en el sentido de que corresponderá a quien contradiga tales apariencias, la carga de la iniciativa procesal (y de ahí el inciso final del artículo 1.533, párrafo 2.º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Pues bien, frente a este esquema legal —en el que tan armoniosamente se concilian los intereses de todas las partes interesadas: Deudor, rematante, verdadero dueño— es obvio que no puede admitirse el que la sola inscripción, después de la anotación del embargo, de un título anterior a la traba, obstaculice ya la inscripción que en su día solicite el rematante, invirtiendo, en su contra, la carga de la iniciativa procesal; no sólo quedaría inutilizada la vía de la tercería de dominio en el caso de ejecución de bienes inmuebles inscritos, sino que además —y ello es menos justificable— tal resultado se produciría por efecto de una decisión —la calificación del Registrador— que es dictada en un procedimiento no contradictorio en el que ni el acreedor embargante ni el deudor tienen posibilidad de alegación y prueba en favor de su derecho, y que se basa en un número muy limitado de medios de calificación (ha de estarse exclusivamente a lo que resulte del título y del Registro —vid artículo 18 de la Ley Hipotecaria—); se produciría, pues, una flagrante vulneración del principio constitucional de la tutela judicial de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española) y del deber de colaboración con la Administración de Justicia que incumbe a toda autoridad o funcionario (artículo 118 del Código Civil y 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

4. Por otra parte, y ya desde la perspectiva estrictamente registral, se confirma la inadmisibilidad del criterio del Registrador. La consideración de que el proceso de ejecución y su resultado —el remate— han de verse inutilizados por el solo juego registral, en beneficio de una adquisición que aun siendo anterior al embargo e incompatible con él, accede al Registro después, resulta absolutamente incompatible con uno de los postulados básicos que rigen esta institución cual es el de la prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). En efecto, por virtud de este postulado, el título que primero accede al Registro, determina, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquier otro que aun siendo anterior, resulte incompatible con él; es indiferente que el título que primero accedió al Registro sea de peor condición que el incompatible, y que, en definitiva, haya de ceder ante él, pues mientras la inscripción de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral y, puesto que aquella inscripción queda bajo la salvaguardia de los Tribunales artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), es obvio que será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla. Siendo esto así, y siendo evidente la incompatibilidad entre el embargo anotado y la enajenación anterior que aún no se ha inscrito, obligado es concluir, bien que esta enajenación anterior no podrá ser ya inscrita después de la anotación del embargo, bien que ha de admitirse —como solución más práctica— tal inscripción (por analogía con la inscripción de una enajenación posterior del bien trabado —artículo 71 de la Ley Hipotecaria—), pero con absoluta supeditación a aquel embargo, de modo que al acceder al Registro el remate, su inscripción provocará la cancelación de aquélla, como ocurre respecto de las inscripciones de enajenación posterior al embargo mismo. Se concilian así los planteamientos procesales e hipotecarios, pues ambos

conducen a la conclusión de que es ese adquirente anterior al embargo, que accede al Registro después, el que debe impugnar judicialmente la apariencia registral de titularidad del embargo si quiere obtener el definitivo reconocimiento registral de su derecho, impugnación que durante la tramitación de la ejecución tiene su vía adecuada en la tercería de dominio.

5. Contra lo anterior no cabe invocar que el embargo no goza de la protección por la fe pública registral. Como se ha señalado, el principio de prioridad es independiente en su esencia y alcance respecto del principio de fe pública; el título que se anticipa en el acceso registral produce por esta sola razón el cierre registral a cualquier otro incompatible, y ello aun cuando aquél no reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (una donación por ejemplo, en conflicto con una venta anterior del mismo bien efectuado por el donante); lo único que ocurre es que ese efecto de cierre registral, basado en la sola prioridad, es provisional, mientras que si el título anticipado en la inscripción reúne los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, tal cierre resultará definitivo; pero esta diferencia no debe llevar a desconocer la significación y autonomía de aquel cierre provisional inherente a la sola prioridad registral.

6. Las consideraciones anteriores vienen avaladas por el nuevo artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario tras su reforma de 1992, que específicamente impone la cancelación de toda inscripción posterior a la anotación del embargo aunque se refiera a enajenaciones anteriores, siempre que no estén basadas en derechos reflejados tabularmente con anterioridad a la propia anotación y no afectados por ésta.

7. Por último, y aunque en el caso debatido no resulte aplicable, debe tenerse en cuenta que tras la reforma del Reglamento Hipotecario se adoptan las precauciones oportunas para que la existencia de una anotación de embargo al tiempo de presentar a inscripción el título adquisitivo anterior al embargo mismo, no pase desapercibido al adquirente y pueda hacer valer su título en el correspondiente proceso (vid. artículo 434 del Reglamento Hipotecario).

8. Así pues, no procede ahora denegar la inscripción pretendida so pretexto de esa inscripción posterior a la anotación y provocada por un título anterior al embargo mismo. Ahora bien, para acceder a la extensión de aquélla sí que será preciso, por exigencia del tracto sucesivo, la previa cancelación de ésta, mediante la presentación del oportuno mandamiento cancelatorio expedido por el Juez que conoció de la ejecución, en el que se exprese el cumplimiento de los requisitos prevenidos en el artículo 175, 2.º, en su redacción anterior a la reforma antes referida, y artículo 233 del Reglamento Hipotecario (vid. artículos 131, 8.º, y 17 y 132, 2.º, de la Ley Hipotecaria).

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto apelado y la nota del Registrador en los términos de los anteriores considerandos.

Madrid, 23 de marzo de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

10329 *RESOLUCION de 25 de marzo de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Lino González Suárez, como representante de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), contra la denegación del Registrador de la Propiedad número 4 de Oviedo, a practicar rectificaciones de asientos registrales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Lino González Suárez, como representante de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), contra la denegación del Registrador de la Propiedad número 4 de Oviedo, a practicar rectificaciones de asientos registrales.

Hechos

I

Por escrituras de 8 de junio de 1989, ante el Notario de Oviedo don José Herrero González Solar, y de 16 de junio de 1989, ante la Notaría de Infiesto doña Inmaculada Pablos Alonso, don Lino González Suárez, en representación de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), compró a distintos particulares diversas participaciones indivisas, que en conjunto representaban el pleno dominio de un solar, finca registral número 8.918,

dividiéndose en ambas «que compran y adquieren en la proporción de un 75 por 100 la primera y 25 por 100 la segunda y con destino a la Unión Temporal de Empresas», motivando ambas las inscripciones 5.ª y 6.ª, respectivamente, de dicha finca.

Por otras dos escrituras, de 9 de enero de 1992, ante el Notario de Oviedo don José Herrero González Solar, se rectificaron las dos escrituras anteriores en el sentido de hacer constar que la adquisición se hizo a favor de la Unión Temporal de Empresas, que era la Entidad representada por don Lino González Suárez, como Gerente único de la misma, y no como se expresó en la escritura y se inscribió en el Registro a favor de cada una de las Entidades componentes de la Unión en diversa proporción. Estas escrituras de rectificación motivaron las inscripciones 10.ª y 11.ª de dicha finca, y con posterioridad a las mismas se presentó en el Registro de la Propiedad número 4 de Oviedo el escrito cuya denegación motivó este recurso.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad número 4 de Oviedo un escrito suscrito por don Lino González Suárez, como Gerente de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), por el que solicitaba la rectificación de todos los asientos registrales posteriores a la citada inscripción 6.ª para adecuarlos a las rectificaciones que resultaban de las inscripciones 10.ª y 11.ª fue calificado con la siguiente nota: Se deniega la inscripción de lo solicitado en el precedente escrito porque, aparte de que las Uniones Temporales de Empresas no tienen personalidad jurídica propia, conforme al artículo 7 de la Ley 18/1982, de 26 de mayo, se precisaría escritura pública en la que constase el consentimiento de los titulares registrales o en su defecto resolución judicial —para la anotación de embargo mandamiento judicial—, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3 y 40, apartado d), de la Ley Hipotecaria.—Oviedo, 10 de junio de 1992.—El Registrador.—Firma ilegible.—Firmado: José Ramón Bustillo Sánchez.

III

Don Lino González Suárez interpuso contra dicha calificación recurso gubernativo alegando: 1.º Que en las primeras escrituras otorgadas y en las inscripciones que motivaron se padeció el error de considerar como Entidades adquirentes a los componentes de la Unión Temporal de Empresas no obstante intervenir en ellas don Lino González Suárez, como representante de ésta, en cuanto Gerente de la misma, y no como representante de aquéllas. 2.º Que para subsanar dicho error se otorgaron las escrituras de rectificación a fin de conseguir que a nivel de titulación y Registro constase claramente que la Entidad adquirente en la Unión Temporal de Empresas con independencia del porcentaje de participación que dentro de la misma tuvieran las Entidades componentes de la Unión. 3.º Que el escrito que motivaba el recurso se presentó con el fin de rectificar los asientos intermedios, pues al haberse construido sobre el solar un edificio y dividido éste horizontalmente en pisos se hacía necesaria la rectificación de la inscripción de éstos para posibilitar la inscripción de las posteriores escrituras de venta, al haber sido suscritos los contratos privados previos por la Unión Temporal de Empresas.

IV

El Registrador de la Propiedad número 4 de Oviedo, en defensa de su nota, informó: 1.º Que las inscripciones practicadas a favor de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada», en la proporción de un 75 por 100 la primera y un 25 por 100 la segunda, está bien practicada ya que según el artículo 7, número 2, de la Ley 18/1982, de 26 de mayo, «la Unión Temporal de Empresas no tendrá personalidad jurídica propia». 2.º Que don Lino González Suárez, al ser Gerente de la Unión, está facultado para realizar la adquisición, pues según el artículo 8.º, apartado d), de la mencionada Ley, «El Gerente ha de tener poderes suficientes de todos y cada uno de los miembros que integran la Unión». 3.º Que las inscripciones 10.ª y 11.ª, más que de rectificación, serían de aclaración, pues se limitan a hacer constar que la adquisición era a favor de la Entidad «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas). Ley 18/1982, de 26 de mayo, sin que exista acta formal de inscripción a favor de dicha Entidad, pues carece de personalidad jurídica, por lo que sigue en plena vigencia la inscripción de las participaciones a favor de cada una de las Sociedades que integran la Unión. 4.º Que el escrito presentado nunca será medio hábil para practicar rectificación alguna, pues de conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria sería necesaria escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, expedido por la autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, y se precisaría el con-