efectos legales, favorables o adversos, y tanto en las relaciones entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecante como en las que se producen entre aquél y el tercer poseedor o los titulares de derechos reales o cargas posteriores sobre la finca gravada, adquiridos a título oneroso o gratuito. Esta exigencia no puede, pues, entenderse satisfecha con la fijación de un máximo de responsabilidad que claramente se concreta a las relaciones con terceros, dejando indeterminada la extensión de la cobertura hipotecaria a los intereses remuneratorios entre acreedor y deudor hipotecante o quien se subrogue en la doble posición jurídica de deudor y propietario del bien gravado», por lo que ha de confirmarse el defecto.

5. Esa misma doctrina sirve para confirmar la parte que el auto objeto de apelación mantiene del segundo defecto de la nota recurrida, que es la falta de fijación de un tipo máximo para los intereses ordinarios que devengará el préstamo garantizado con la hipoteca.

El propio argumento del recurrente, la Resolución de 8 de marzo de 1996, reiteración de la de 23 de febrero del mismo año posteriormente confirmada en otras como la de 9 de octubre de 1997– lo confirma. Se decía en ellas que «conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, la delimitación de la responsabilidad hipotecaria por intereses en perjuicio de tercero tiene un límite máximo de cinco anualidades. Ahora bien, dentro de ese máximo la Ley posibilita la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien fijando un número de años distinto, dentro del máximo de cinco, que en conjunción con el tipo de interés previamente establecido, determinará ese máximo de responsabilidad por intereses, ajustado a las exigencias del principio de especialidad (cfr. artículo 12 de la Ley Hipotecaria), bien fijando, simplemente, una cantidad máxima (que no habrá de exceder del resultado de aplicar el tipo máximo de interés establecido a un periodo de cinco años (cfr. artículo 220 del Reglamento Hipotecario) pero no se precisa que en este segundo caso dicha cantidad corresponda necesariamente a los intereses de tres anualidades, ni que se especifique el plazo que dicha cantidad, en conjunción con el tipo de interés pactado, implica». En consecuencia, si es admisible el que la responsabilidad por intereses se fije hasta una cantidad máxima, desde el momento en que ésta no puede exceder del resultado de aplicar a un periodo de cinco años el tipo de interés máximo establecido, la determinación de cual haya de ser ese tipo es de todo punto necesaria.

6. De los varios defectos englobados dentro del ordinal octavo de la nota recurrida, habiendo aceptado el recurrente la no inscripción de los pactos que el Registrador califica como de carácter personal, subsisten dos cuestiones que se han de examinar.

La primera es el rechazo de la posibilidad prevista de que el importe de la deuda reclamada, cuando se acuda al juicio ejecutivo, sea acreditado conforme al sistema previsto en el artículo 1435.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por no ajustarse a lo previsto en el artículo 245 del Reglamento Hipotecario, defecto que a falta de mayores justificaciones por parte del Registrador en su informe ha de entenderse referido a no incluirse en la previsión contractual aquellas que en orden a la notificación del extracto de la cuenta al deudor y posibilidad de oposición por éste de error o falsedad contiene el artículo 153 de la Ley Hipotecaria. Nada ha de objetarse a la validez e inscribibilidad de tal pacto teniendo en cuenta, como advertía la reciente Resolución de 28 de septiembre pasado, que: a) que aun cuando esas exigencias no se contengan en el pacto que atribuye a la certificación del acreedor acreditativa de la cantidad líquida reclamable serían de necesaria observancia dado el carácter de ius cogens de tales trámites procesales; b) que la estipulación en cuestión concreta la aplicación de aquél procedimiento de fijar la cantidad reclamable al procedimiento ejecutivo ordinario; c) que en la tramitación de dicho juicio se prevé expresamente la posibilidad de que el demandado oponga las excepciones de falsedad y pluspetición (cfr. artículos 1.464 y 1.466 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y d) que las exigencias adicionales del artículo 153 de la Ley Hipotecaria aparecen establecidas, y así ha de deducirse de la literalidad de su párrafo segundo, para el caso de ejecución por el procedimiento judicial sumario, donde las peculiaridades de su tramitación no contemplan la alegación de excepciones y en el que no caben otras causas de suspensión que las del artículo 132 de la misma Ley.

La segunda de las cuestiones que surgen del mismo punto de la nota recurrida versa en torno a la admisibilidad del procedimiento extrajudicial de ejecución para el tipo de hipoteca constituido. Es cierto que entre los requisitos exigidos para poder proceder a la ejecución de una hipoteca por aquel procedimiento el artículo 235 del Reglamento Hipotecario incluye el que se trate de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada pues en otro caso el título en cuya virtud se ejecute no determina el importe de la deuda a reclamar, lo que en principio excluye de su ámbito de aplicación las hipotecas de máximo que garanticen obligaciones cuya cuantía exija esa determinación que complemente el título de constitución de la hipoteca, pero como ya puntualizaran las Resoluciones de 6 de octubre de 1994 y la citada de 9 de octubre de 1997 nada impide al acreedor que en su día pueda obtener un título suficiente que concrete la deuda y le permita acudir a la ejecución por ese procedimiento.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando el auto apelado en cuanto confirmó los dos defectos quinto y octavo de la nota de calificación recurridos, desestimando aquél y confirmando el mismo auto en cuanto al resto de los extremos sobre los que se pronunció.

Madrid, 9 de febrero de 2001.–La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

6118 *RESOLUCIÓN de 17 de febrero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Luis Rodríguez Ochoa y otros, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ramales de la Victoria, doña Marta González San Miguel, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación en virtud de apelación de la señora Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Jaime González Fuentes, en nombre de don José Luis Rodríguez Ochoa y otros, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ramales de la Victoria, doña Marta González San Miguel, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación en virtud de apelación de la señora Registradora.

Hechos

I

En autos de ejecución números 85/94, 244/99 y 72/94, acumulados, por despido seguidos ante el Juzgado de lo Social números 1 y 2 de Santander, a instancia de don José Antonio Arenas Fernández y otros más, contra la empresa «B.B. S. A.», fue dictado auto por el Juzgado de lo Social número 2 de Santander, con fecha de 28 de febrero de 1995, por el que se adjudican a los demandantes las fincas registrales números 4322 y 4324 del Registro de la Propiedad de Ramales de la Victoria. En los procedimientos acumulados se habían acordado embargos, los cuales fueron anotados bajo las letras E, F, G y H.

Anteriormente, se había practicado sobre dichas fincas anotación de la admisión a trámite de la solicitud de suspensión de pagos de la empresa ejecutada (anotación letra C). En el expediente de suspensión de pagos se aprobó convenio de cesión de bienes a los acreedores en pago de sus derechos, que fue inscrito el 28 de marzo de 1996; y posteriormente el 12 de septiembre de 1996 se canceló la anotación de la solicitud de suspensión de pagos, extendida sobre las fincas en cuestión.

El auto de adjudicación de fecha 28 de febrero de 1995, había sido objeto de una anterior calificación recurrida gubernativamente, que dio lugar a la Resolución de 28 de septiembre de 1999.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Ramales de la Victoria, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado el documento no se practica operación alguna habiéndose observado los siguientes defectos: a) No consta que los créditos tengan derecho de ejecución separada conforme a los artículos 15 y 22 L.S.P. b) No consta la intervención de la comisión de acreedores designadas en el convenio inscrito, conforme a los artículos 6 y 15 L.S.P. y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de junio de 1988. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de la precedente nota y, en su caso ulterior apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y con los requisitos señalados en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Ramales de la Victoria, 19 de diciembre de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Procurador de los Tribunales, don Jaime González Fuentes, en nombre de don José Luis Rodríguez Ochoa y otros, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que los créditos de los trabajadores que dieron lugar a las ejecuciones que determinaron el embargo y adjudicación de los inmuebles litigiosos son créditos privilegiados. Se trata de indemnizaciones fijadas en sentencia por la extinción de sus contratos de trabajo, cantidades que a la luz del artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores, en su redacción vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 11/1994, producida el 13 de junio de 1994, tenían el carácter de créditos preferentes y el privilegio de la ejecución separada. Que, además, las ejecuciones planteadas en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/94, se debían seguir tramitando con arreglo a la referida normativa. Que tal preferencia y privilegio fue reiterado por numerosas sentencias, entre las cuales cabe citar la del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 1990. Que este privilegio fue expuesto y determinado expresamente en la sentencia dictada por la Sala de lo social del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria el 14 de marzo de 1995, dictada en relación con la ejecución 72/94 del Juzgado de lo social, número uno, y respecto de otras ejecuciones. Que es patente que el Juzgado de lo social es competente para juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, sin tener que rendir cuentas a otros Tribunales. Que es patente asimismo, la preferencia de los créditos ejecutados por el Juzgado de lo social y su privilegio de ejecución separada, por lo tanto la inscripción de la adjudicación de los inmuebles, a favor de los trabajadores de la sociedad, es perfectamente válida e inscribible, con independencia de que esté hecha la anotación preventiva de la solicitud de suspensión de pagos de la sociedad por orden de otro juzgado. Que dicha anotación de solicitud de suspensión de pagos, cuando no existe convenio de acreedores aprobado, no tienen ninguna virtualidad respecto a los créditos privilegiados. Es decir, la solicitud de suspensión no vincula a los bienes de ninguna forma, tan solo supone limitaciones a los acreedores y sobre todo a la entidad suspensa. Lo que vincula a los bienes y en la forma que determina es el Convenio regulador de la suspensión. Que tal convenio no se aprobó hasta el verano de 1995, inscrito incluso con posterioridad a la adjudicación de los inmuebles, por ello ninguna limitación existe para efectuar el registro de la adjudicación ordenada por el Juzgado de lo social. Que la Resolución citada por el Registrador en la nota de calificación, se refiere a un supuesto diferente. 2. Que se entiende que el Registrador se excede en la calificación, aduciendo razones que sólo son aducibles en el ámbito del procedimiento judicial. Que conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, el Registrador no puede analizar si las resoluciones han sido dictadas siguiendo los trámites procedimentales adecuados o no, o si se han hecho las notificaciones necesarias.

IV

La Registradora en defensa de la nota informó: 1.º Que hay que partir de la idea de que el Registrador a la hora de calificar ha de tener en cuenta tanto el documento presentado, como la situación registral de las fincas a que se refiere, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Que hay que citar lo establecido en la Resolución de 27 de julio de 1988. Que, por tanto, cuando se presenta en el Registro el auto de adjudicación, ya consta inscrito un convenio, en el que la compañía «B. B., S. A.», cede a sus acreedores la totalidad de los bienes, derechos, acciones, líquido metálico y elementos de cualquier clase que integran el total patrimonio activo de dicha sociedad, y se constituye una comisión a la que se le atribuyen determinadas facultades. Que, por tanto, como tal convenio aparece inscrito en el Registro, ha de ser tenido en cuenta por el Registrador en su calificación y así se ha hechos. Que sorprende que habiendo cambiado la situación registral de las fincas 4322 y 4324 desde la interposición del anterior recurso gubernativo, que se desestima y el actual, las alegaciones del recurrente sean esencialmente las mismas ignorando la inscripción del convenio en este Registro. 2.º Que aprobado el convenio, ha de estarse a sus términos y tenerlo en cuenta a la hora de calificar los documentos presentados con posterioridad a su inscripción en el Registro. 3.º Que en ningún momento se discutió el carácter privilegiado de los créditos ejecutados, carácter que aparece consignado en el Registro, sino lo que no consta en su derecho de ejecución aislada. Que cuestión distinta a la de los requisitos o garantías que deben ser observados en las ejecuciones individuales para que la posterior adjudicación pueda ser inscrita. Que según las Resoluciones de 17 de febrero de 1986, 29 de junio y 3 de noviembre de 1988, será preciso acreditar: que el crédito ejecutado ha sido incluido en la lista definitiva de acreedores aprobada por el Juez, precisamente en el grupo de los que gozan del derecho de abstención (artículo 12-1-F de la Ley de Suspensión de Pagos) y se ha hecho uso definitivo de tal derecho (artículo 15 de la Ley de Suspensión de Pagos). 4.º Que, por otro lado, debe comprobarse que en las actuaciones procesales han tenido participación debida los órganos de la administración, vigilancia o control previstos en la Ley o establecidos en el convenio (Resoluciones de 21 y 23 de agosto de 1993 y 19 de octubre de 1994). Que es cierto que cuando se dictó el auto objeto de calificación, no estaba aprobado el convenio ni designada la comisión, pero sí existían interventores y del auto presentado no resulta la citación a los mismos a efectos de que hubieran podido oponerse a la ejecución aislada y al cobro privilegiado, o haber intervenido en otro caso en las diligencias de avalúo y subasta. Que, por otra parte, en lo referente a la certificación que exige el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene como finalidad de poder notificar a los titulares de las cargas el estado de la ejecución, con el fin de que puedan intervenir en el avalúo y subasta de los bienes si les conviniera (artículo 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Que en este caso no consta que el por el Juzgado de lo social número 2 de Santander, se expidiera mandamiento ordenando al Registrador el libramiento de la correspondiente certificación, por lo que difícilmente se ha podido notificar la ejecución no sólo a la comisión, sino también al resto de los acreedores, dando lugar a una situación de indefensión no querida por el artículo 24 de la Constitución Española. 5.º Que se entiende que no ha habido extralimitación en la calificación, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 27 de julio de 1988.

V

La ilustrísima señora Magistrada Juez del Juzgado de lo social número 2 de Santander informó: Que en las actuaciones sobre despido, ejecuciones acumuladas números 85/94, 244/94 y 72/94, se han dirigido igualmente la acción contra los interventores judiciales al encontrarse la empresa demandada en situación de suspensión de pagos a la presentación de las correspondientes demandas. En consecuencia, les ha sido comunicadas todas las resoluciones recaídas en las antedichas actuaciones (citación a juicio, sentencia, resolución despachando la ejecución y ordenando el embargo y acta de adjudicación definitiva de los bienes) sin que hubiera oposición ni manifestación alguna. De igual manera se remitió al Registrador de la Propiedad de Ramales de la Victoria, la consideración de créditos privilegiados de acuerdo con el artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores, lo que ostentaban los actores frente a los bienes embargados a la empresa.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria revocó la nota de la Registradora fundándose en que en el informe de la Magistrada del Juzgado de lo Social que expresa detalladamente la citación de los interventores al juicio y las notificaciones que posteriormente les fueron dirigidas en cuantas ocasiones fue preceptivo hacerlo, y en el artículo 32.5 del Estatuto de los Trabajadores que establece que las acciones que puedan ejercitar los trabajadores para el cobro de sus salarios no quedan en suspenso por la tramitación de un procedimiento concursal.

VII

La Registradora apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que se entiende que la situación registral ha variado desde la interposición del anterior recurso gubernativo al actual, ya que hoy existe inscrito en el Registro un convenio de acreedores, en cuya virtud se adjudican a éstos los bienes de la suspensa en pago de deudas, lo cual ha de ser tenido en cuenta por el Registrador al hacer la calificación; 2.º Que de la documentación presentada no resulta citación alguna a los interventores, ni el concurso de la comisión de acreedores designada en el convenio inscrito en el Registro, sin que en ningún caso, el Registrador pueda presumir tales citaciones, sino únicamente estar a lo que resulte de los documentos presentados. 3.º Que en cuanto a la constancia del derecho de ejecución aislada, hay que remitirse a lo contestado en el informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 32.5 del Estatuto de los Trabajadores, 15 y 22 de la Ley de Suspensión de Pagos y Resoluciones de 29 de junio y 3 de noviembre de 1988, 21 y 23 de agosto de 1993 y 15 de octubre de 1994.

En el supuesto del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

a) El 19 de noviembre de 1996 se presenta en el Registro de la Propiedad auto dictado por el Juzgado de lo Social número 2 de Santander el 28 de febrero de 1995, por el que se adjudican dos inmuebles a determinadas personas. Dicho auto recae en ejecuciones acumuladas números 85/94, 244/94 y 72/94 en las que se acordaron embargos que habían sido anotados bajo las letras E, F. G y H de las fincas en cuestión, anotaciones practicadas en el año 1994. Dicho auto fue calificado con los dos defectos que más adelante se examinarán.

b) Sobre dichas fincas se había practicado anteriormente, entre otros asientos que ahora no interesan, anotación de la admisión a trámite de la solicitud de suspensión de pagos de la empresa ejecutada (anotación C, extendida en noviembre de 1993).

c) En dicho expediente, se alcanza convenio de cesión de bienes a las acreedoras en pago de sus derechos, el cual fue inscrito el 28 de marzo de 1996; posteriormente, el 12 de septiembre de 1996 se cancela la anotación de la solicitud de suspensión de pagos, extendida sobre las fincas en cuestión.

d) El auto de adjudicación había sido objeto de una anterior calificación recurrida gubernativamente, y que dio lugar a la Resolución de este Centro Directivo de 28 de septiembre de 1999.

e) Tanto, en el recurso que motivó la reseñada resolución de 28 de septiembre de 1999, como en el presente, se pone de manifiesto —por informe de la Magistrada de lo Social el 2 de Santander— que en las ejecuciones de que dimana el auto calificado, la acción se había dirigido tanto contra el deudor como contra los interventores, a los que fueron comunicadas todas las resoluciones recaídas en el expediente (citación a juicio, sentencia, resolución despachando la ejecución y ordenando el embargo y acta de adjudicación definitiva de los bienes) sin que hubiera oposición ni manifestación alguna. No obstante, esta circunstancia no se conoció por el Registrador al emitir las dos calificaciones que fueron impugnadas.

2. Puesto que en el recurso gubernativo no pueden tomarse en consideración documentos que el Registrador no tuvo a la vista al formular las calificaciones impugnadas, no puede resolverse el presente, en términos favorables al recurrente, como procedería si en la documentación calificada, se hubiera consignado las circunstancias que se reflejan bajo la letra e) del fundamento anterior, toda vez que así se satisfarían las exigencias que según doctrina de esta Dirección General se precisan por la inscripción de la transmisión alcanzada en la ejecución aislada seguida contra persona que se halla en situación de suspensión de pagos (cfr Resoluciones 29 de junio y 3 de noviembre de 1988, 21 y 23 de agosto de 1993 y 19 de octubre de 1994).

3. Concretándonos a los defectos ahora recurridos, el primero de ellos —no constar que los créditos que motivaron las ejecuciones de las que deriva el auto calificado, tengan derecho de ejecución separada conforme a los artículos 15 y 22 de la Ley de Suspensión de Pagos—, no puede ser confirmado toda vez que es doctrina de este Centro Directivo, que la calificación del tal extremo escapa a las funciones del Registrador, quien deberá limitarse a comprobar que en la ejecución aislada seguida se han observado las garantías y cautelas precias para que la colectividad acreedora puede hacer valer sus derechos, esto es, que a los interventores se les ha dado la debida participación para que, como órgano encargado de velar por los intereses de aquélla, pueda oponerse a la ejecución aislada, si la estimara improcedente por no corresponder tal derecho al actor o, en otro caso, pueda intervenir en el avalúo y subasta de los bienes embargados (vid Resoluciones citadas anteriormente).

4. En cuanto al segundo de los defectos de la nota (no acreditarse la intervención en la ejecución de la comisión liquidadora nombrada en el convenio inscrito), es cierto —como se ha señalado— que el Registrador debe comprobar que en la ejecución aislada ha tenido la intervención adecuada el órgano al que corresponde la defensa de los intereses de la colectividad acreedora. Ahora bien, puesto que la adjudicación calificada deriva de una ejecución individual iniciada después del expediente de suspensión de pagos del ejecutado, pero concluida antes de alcanzarse en éste un convenio, y dado que la anotación del embargo acordado y desenvuelto en aquélla ejecución aislada es anterior a la inscripción del convenio, y está vigente el calificarse dicha adjudicación, el defecto tal como es formulado no podrá confirmarse, pues, es indudable que si en esa ejecución aislada se dio la adecuada intervención al órgano al que en ese momento correspondía la defensa de los intereses de la colectividad acreedora, esto es, a los interventores de la suspensión, la actitud que estos hubieren adoptado al efecto seguirá vinculando a aquella colectividad una vez alcanzado un convenio en el que la intervención del deudor—suspenso es sustituida por un nuevo órgano de defensa de los intereses comunes de los acreedores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto pero sin que proceda confirmar el auto apelado por cuanto éste se basa en la consideración de argumentos contenidos en documentos que el Registrador no tuvo a la vista al formular su calificación; y todo ello sin perjuicio de que una nueva calificación que tenga en cuenta tales documentos.

Madrid, 17 de febrero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

6119 *RESOLUCIÓN de 19 de febrero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Ramos Barea, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Soria número 1, don Ángel Valero Fernández-Rayes, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don César Gutiérrez Moliner, en nombre de don Manuel Ramos Barea, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Soria número 1, don Angel Valero Fernández-Reyes, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos 91/78 de juicio declarativo de mayor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia de Soria, a instancia de don Manuel Ramos Barea, contra don M.R.A. por reclamación de cantidad, fue dictada Sentencia de fecha 1 de marzo de 1979, estimando parcialmente la demanda, la cual fue apelada ante la Audiencia Territorial de Burgos, que dictó sentencia en fecha 6 de abril de 1981 y apelada esta en casación se dictó sentencia por el Tribunal Supremo con fecha 22 de abril de 1983, confirmando las dos sentencias anteriores.

Instada la ejecución de la sentencia, fue decretado el embargo, con fecha de 17 de febrero de 1984, sobre una vivienda sita en Soria, perteneciente a la sociedad ganancial del demandado y su esposa. Dicho embargo fue anotado el 4 de enero de 1985 en el Registro de la Propiedad de Soria número 1, con la letra B. El referido inmueble fue adjudicado a favor del demandante en acta de subasta de 4 de febrero de 1984.

Tras la interposición de tercería de dominio por la esposa del demandado, terminando con la Sentencia de 8 de julio de 1997, dictada en recurso de casación, declarando no haber lugar al recurso citado, el Juzgado de Primera Instancia de Soria dictó Auto con fecha 9 de diciembre de 1997, aprobando el remate de la vivienda a favor de don Manuel Ramos Barea y ordenando la cancelación de las cargas, quedando solamente subsistentes las anteriores y preferentes, expidiéndose el correspondiente mandamiento al Registrador de la Propiedad.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Soria número 1, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado este mandamiento, junto con testimonios de las Sentencias de la Audiencia Provincial de Soria de fecha 19 de mayo de 1993, y de la del Tribunal Supremo de fecha 8 de julio de 1997, se cancela la inscripción 8ª de dominio a favor de doña Pilar Obregón Oncins por determinarlo dichas sentencias, por la inscripción novena al folio 55 del tomo 1.655 del Archivo, libro 370 de Soria, finca 16.077. No se cancela la Anotación letra B que causó el procedimiento por el que procede, por estar ya cancelada por caducidad el día 24 de octubre de 1989, ni, la anotación letra C, prorrogada por la E, por no ser posible dada la previa cancelación de la anotación letra B y carecer por tanto de virtualidad cancelatoria (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 28 de septiembre de 1987, 6 de abril de 1994, 7 de octubre de 1994), al haber perdido su prioridad. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses en la forma prevista en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Soria 23 de diciembre de 1997. El Registrador. Firma ilegible».