

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 precisas 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—suspensión 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-Reyes, 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 Ángel 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 determinarlas 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».

## III

El Procurador de los Tribunales don César Gutiérrez Moliner, en nombre de don Manuel Ramos Barea, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que la fecha de adjudicación real del inmueble fue el 4 de febrero de 1988, que fue cuando el Juzgado en acta de subasta, da viabilidad al remate y adjudicación del inmueble al demandante, en autos de juicio de mayor cuantía 91/78, cuya subasta surge de la anotación preventiva letra B, sólo existiendo como preferente la anotación letra A, que es un préstamo hipotecario que queda subsistente. Por tanto, todas las anotaciones posteriores a la letra B, quedan sin efecto y anuladas. Que el Registrador dice que la anotación letra B se canceló por caducidad, el 24 de octubre de 1989, casi dos años después de la adquisición en subasta judicial título bastante de dominio. 2. Que el señor Registrador, al no cancelar la anotación letra C, está incumpliendo las decisiones judiciales, so pretexto de unas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que están en clara contradicción con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Que la anotación letra C, quedó cancelada el 4 de febrero de 1988, en virtud de la adjudicación de la finca y aprobación del remate. Que la interposición de la tercería no pudo afectar a dicha adjudicación. Que dicha suspensión no vicia el título del adjudicatario de 4 de febrero de 1988. Que hay que considerar lo que dicen las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de junio de 1989, 7 de enero de 1992, 1 de febrero de 1995, 8 de julio y 26 de noviembre de 1997.

## IV

El Registrador en defensa de la nota, informó: 1.º Que la única cuestión planteada en este recurso es la posibilidad de inscribir un mandamiento de cancelación de cargas del artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, cuando la anotación preventiva de embargo que le sirve de base ha sido previamente cancelada por caducidad, como se indica en la nota recurrida (anotación letra B). Que cuando una anotación de embargo se deja caducar, pierde automáticamente su rango hipotecario a favor de las posteriores, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que consagra el principio de prioridad registral, por lo que desaparece simultáneamente su virtualidad cancelatoria respecto a las mismas. Que ello es debido a que al haber antepuesto las anotaciones posteriores su rango hipotecario a la caducada, no pueden cancelarse por el solo mandamiento a que se refiere el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, que sólo es bastante en tanto se trate de anotaciones posteriores (las del presente caso ya no lo son), de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 131.17 y 133.2 de la Ley Hipotecaria y 175.2 y 233 del Reglamento Hipotecario. Que tal criterio ha sido reconocido por Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1966 y 26 de marzo de 1991 y Resoluciones de 28 de septiembre de 1987, 7 y 11 de julio de 1989, 6 de abril y 7 de octubre de 1994. 2.º Que de todo lo dicho no obsta para que sustantivamente el crédito o derecho del recurrente pueda ser preferente al del titular de la anotación cuya cancelación se deniega, pero perdiendo el rango hipotecario y tal preferencia deberá ser dilucidada en procedimiento declarativo correspondiente, obteniendo en su caso una sentencia favorable y consiguiente nuevo mandamiento cancelatorio del asiento en cuestión. Que el Registrador debe atenerse sólo a la aplicación de las normas y principios hipotecarios; en este caso los de prioridad y tracto sucesivo, teniendo en cuenta, entre otras cosas, los asientos vigentes y la notificaciones efectuadas. Que refuerza la denegación efectuada, el que el titular del asiento que se pretende cancelar no haya sido parte en el procedimiento del que deriva el derecho del recurrente y al no ser aplicable la cancelación automática del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, dicho titular es con el que habrá de seguirse el procedimiento declarativo antes aludido para determinar la preferencia de derechos, dado que en caso contrario se estaría vulnerando el principio de tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española y el de salvaguardia judicial de los asientos registrales recogido en los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 3.º Que la legislación hipotecaria ante la posibilidad de que un procedimiento judicial (en este caso ejecutivo), se demore en el tiempo y ante consecuencias tan importantes que puede tener la caducidad automática de las anotaciones preventivas, ha previsto en los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 del Reglamento Hipotecario la posibilidad de obviarlas solicitando, dentro de plazo, la prórroga de la anotación, lo que amplía la duración de la misma hasta que recaiga resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación y su prórroga hubiesen sido decretadas y, por tanto, es esa prórroga la que en su día debió solicitar la parte recurrente ante la citada suspensión.

## V

La Ilma Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia de Soria informó que en este supuesto es de aplicación lo que declaran las sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1946 y 12 de febrero de 1985, concluyendo que habrá que tener en cuenta la prioridad registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León confirmó la nota del Registrador fundándose en el principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria y en las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de julio de 1989 y 12 de febrero de 1985 y Resoluciones de 28 de septiembre de 1987, 11 de julio de 1989 y 7 de octubre de 1994.

## VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, 175 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de marzo, 30 de septiembre y 9 de diciembre de 1999;

El único problema a que se reduce el presente recurso es el de dilucidar si, cancelada la anotación base del procedimiento, pueden cancelarse las posteriores a la misma. En este sentido, como ha dicho este Centro Directivo en las Resoluciones citadas en el «vistos», la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, y ello, tratándose de una anotación preventiva de embargo, determina que las cargas posteriores mejoran de rango registral, de modo que no procede acceder a la cancelación de éstas en virtud del mandamiento prevenido en los artículos 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2 del Reglamento Hipotecario, dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si, al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad, pues, caducada la anotación, el mandamiento carece de su virtualidad cancelatoria de anotaciones posteriores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 19 de febrero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

## 6120

*RESOLUCIÓN de 20 de febrero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don Enrique Cortés Valdés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza número 8, don José Luis Batalla, a inscribir una escritura de agrupación, configuración de derecho de dominio y compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don Enrique Cortés Valdés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza número 8, don José Luis Batalla, a inscribir una escritura de agrupación, configuración de derecho de dominio y compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

El 20 de noviembre de 1997, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Zaragoza don José Enrique Cortés Valdés, la compañía mercantil «Ortiz Dieste, Sociedad Anónima», agrupa dos solares de su propiedad sitos en dicha ciudad, y vende a los integrantes de una Comunidad de Propietarios determinadas participaciones de la finca resultante con las particularidades que se recogen en el fundamento de derecho 1.