

ficios o reservas libres, por un importe igual al percibido por los socios en concepto de restitución de las aportaciones sociales (artículo 80.4).

3. Ciertamente el mecanismo ordinario de garantía consistente en la responsabilidad solidaria de los socios entre sí y con la sociedad no podrá cumplir plenamente su función de darse un supuesto como el aquí planteado en el que la cantidad que percibe el socio cuyas participaciones se amortizan no alcanza el valor nominal de éstas, pues el límite de la responsabilidad que le será exigible no alcanza a compensar la disminución de la que supone la reducción de la suma de garantía del capital social.

Ahora bien, limitado como está el recurso gubernativo a las cuestiones que se relacionen directamente con la calificación registral (artículo 68 del Reglamento del Registro Mercantil), la exigencia en ella contenida de que ante tal eventualidad la reducción de capital quede condicionada a la constitución de la reserva especial por la diferencia no puede sostenerse. Como se ha dicho, la constitución de esa reserva no sólo es una decisión puramente voluntaria de la sociedad, sino que está condicionada a la existencia de beneficios o reservas disponibles con cargo a la que dotarse, que bien pueden no existir. Tampoco la solución que brinda el Registrador en la decisión que se apela puede aceptarse, pues la pretendida previa reducción de capital social para compensar pérdidas es facultativa y tan sólo obligatoria en la medida que se pretenda eludir la causa de disolución prevista en el artículo 104.1.e) de aquella Ley.

Ha de tenerse presente, por otra parte, que las mismas garantías son aplicables a otros supuestos en que la reducción del capital carece de autonomía sustantiva y no es sino el efecto necesariamente impuesto a otras situaciones como son separación o exclusión de socios (cfr. artículo 103) en las que es difícil imaginar que la tutela de los intereses de los acreedores la procuren los socios que permanecen en la sociedad constituyendo una reserva con tal finalidad, ni se acuerde una reducción de capital para compensar pérdidas, máxime cuando el ejercicio del derecho de separación es unilateral por parte del socio y su ejecución, al igual que la del acuerdo de exclusión, incluida la necesaria reducción del capital social motivado por ambas situaciones, competencia de los administradores (cfr. artículos 100 y ss. de la Ley) que ni podrán por sí mismos constituir la reserva correspondiente ni llevar a cabo una reducción de capital previa para compensar pérdidas.

4. Ante esa situación podría plantearse si la reducción del capital social en cuantía superior al importe de las devoluciones que operan como causa del acuerdo de reducción no supone en realidad, y en cuanto a la diferencia, una simultánea reducción por pérdidas a la que fueran exigibles las garantías que el legislador ha establecido para ese supuesto consistentes en una constatación de la real situación patrimonial de la sociedad (cfr. artículo 82 de la Ley), pues es evidente que acreditada la misma quedaría justificada una reducción nominal por importe superior al de las devoluciones, que ningún perjuicio supondría para los acreedores sociales al no verse privados de ninguno de los elementos patrimoniales afectos a la garantía de sus créditos, pero tal cuestión no se ha suscitado en el recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la decisión y nota de calificación del Registrador.

Madrid, 27 de marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador mercantil de Madrid.

9317

RESOLUCIÓN de 28 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Ramírez Arroyo y doña María del Carmen Real Duro contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Jaén número 2, don Ramón Orozco Rodríguez, a cancelar determinadas cargas en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Blas Cubillo Pinilla en nombre de don Francisco Ramírez Arroyo y doña María del Carmen Real Duro, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Jaén, número 2 don Ramón Orozco Rodríguez, a cancelar determinadas cargas en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos contenciosos número 392/96, seguidos ante el Juzgado de lo Social, número 3, de Jaén, a instancia de don J.L.O. y don F.A.C., contra

determinada sociedad en reclamación de diversas cantidades, correspondiendo parte de ellas a los salarios devengados durante los últimos treinta días, se acordó el embargo de la finca registral 6155, del Registro de la Propiedad de Jaén, número 2, del cual se practicó la correspondiente anotación preventiva, adjudicándose la finca trabada en subasta pública a don Francisco Ramírez Arroyo por auto de 4 de julio de 1998, y dictándose mandamiento por el referido Juzgado de fecha 8 de julio de 1998, el cual fue ampliado por otro de 16 de septiembre de 1998, en el que se ordena la cancelación del embargo del que dimana el procedimiento y las cargas anteriores o preferentes.

II

Presentados los dos anteriores mandamientos en el Registro de la Propiedad de Jaén número dos, fueron calificados con la siguiente nota: El Registrador que suscribe, previa calificación del documento que precede, ha resuelto practicar la cancelación del derecho en él contenido, en el tomo 1906, libro 61 de Jaén, folio 223 vuelto, finca número 6155, cancelación letra K, la cual se presume exacta y válida, está bajo la salvaguardia de los tribunales y produce los demás efectos establecidos en la legislación vigente. Se acompaña mandamiento de ampliación de cancelación de embargo dado el día 16 de septiembre último, por don Ricardo de Villegas Méndez Vigo, Magistrado Juez de lo Social número tres de Jaén. La cancelación solamente se practica en cuanto a la anotación preventiva de embargo letra J. dimanante de los autos a que se refiere el precedente mandamiento. No se practica la cancelación de las anotaciones letras B, C, D, E, F, G, H e I, por ser anteriores a la anotación letra J, que produjo el procedimiento del que dimana el precedente mandamiento, de conformidad con los artículos 84 de la Ley Hipotecaria, 175.2 del Reglamento Hipotecario, 24 de la Constitución Española y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de abril de 1998. Jaén, 27 de octubre de 1998. El Registrador. Firma ilegible. Con fecha 3 de Febrero de 1999 se volvieron a presentar los dos mandamientos anteriores motivando la nota siguiente: Presentado nuevamente el documento precedente el día tres de los corrientes bajo el número 555 del Diario 15, y previa calificación del mismo y de los asientos del Registro, se devuelve sin practicar operación alguna, porque la cancelación de la anotación letra J, dimanante de los autos a que se refiere el precedente mandamiento aparece ya cancelada con fecha 27 de octubre de 1998, según consta también en la nota anterior, por la anotación letra K. Se reitera la denegación de la cancelación de las anotaciones letras B, C, D, E, F, G, H, e I, por ser anteriores registralmente a la anotación letra J, que produjo el procedimiento del que dimana el precedente mandamiento, de conformidad con los artículos 84 de la Ley Hipotecaria, 175.2.º del Reglamento Hipotecario, 24 de la Constitución Española y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de abril y 18 de julio de 1998. Contra esta nota puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de tres meses, en la forma establecida en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Jaén, 4 de febrero de 1999.—El Registrador.—Firma ilegible».

III

Don Blas Cubillo Pinilla en nombre y representación de don Francisco Ramírez Arroyo interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que sólo se habían cancelado las cargas posteriores en tiempo a la actuada pero no haciéndolo respecto de las no preferentes en derecho, creándose una discordancia entre la realidad registral y la jurídica, dejando subsistentes las anotaciones de embargo de créditos no preferentes al ejecutado, con el perjuicio que ello supone para quien ha adquirido el bien en la ejecución. Que la calificación no es acorde con la regulación de preferencia establecida por el artículo 32.1 y 3 del Estatuto de los Trabajadores, en relación con el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, ya que deben cancelarse los créditos o derechos no preferentes al del actor a instancia del que resulte dueño de la finca. Que de las anotaciones declaradas subsistentes, ninguna lo es por hipoteca o prenda, sino que dimanan de juicios ejecutivos o declarativos, o deudas con la Tesorería de la Seguridad Social, por tanto anteriores en el tiempo pero no preferentes en derecho a la actuada.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: 1. Que no se pueden cancelar las cargas anteriores y sí la anotación de la que dimana el procedimiento y las posteriores, porque, si bien es cierto que el artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores, concede el carác-

ter de crédito singularmente privilegiado a los de los trabajadores, con los límites establecidos en dichos preceptos, y ello tanto respecto de créditos posteriores como anteriores, también es cierto, que la legislación hipotecaria establece una prioridad registral en sus artículos 17, 20 y 32 de la ley Hipotecaria y 175.2 de su Reglamento, por tanto el Estatuto de los Trabajadores concede una «prioridad civil o sustantiva», mientras que las normas hipotecarias establecen una «prioridad registral». La colisión de créditos preferentes con otros que no lo son pero que gozan de prioridad según el Registro debe resolverse por medio del juicio de tercería, tras una fase contradictoria con los titulares de los créditos sobre los que se pretende tener preferencia (Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de abril y 17 de julio de 1998). Que el crédito que se ejecuta es privilegiado sólo en parte. 2. Que los términos del artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario en su redacción dada por el Real Decreto de 13 de Noviembre de 1992 son claros. 3. Que de la documentación presentada no resulta notificación a los titulares de cargas anteriores cuya cancelación se pretende, cuando debería haberse notificado, en aplicación del principio constitucional de garantía jurisdiccional o tutela judicial efectiva, consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española, de los principios registrales de salvaguardia judicial de los asientos registrales del artículo 1 de la Ley Hipotecaria; prioridad del artículo 17, y tracto sucesivo de los artículos 20,40 y 82 de la misma ley, así como de soluciones adoptadas por el legislador en supuestos análogos. 4. Que la cancelación de cargas anteriores ordenadas por diferentes Juzgados se opone al artículo 84 de la Ley Hipotecaria. 5. Que en el mandamiento no ordena el Magistrado la cancelación de las cargas anteriores. Aunque en el segundo mandamiento, ampliación del primero, se ordena que se cancelen los asientos posteriores, y los demás que procedan legalmente en relación con lo establecido en el artículo 32.1 y 3 del Estatuto de los Trabajadores, no se aclara los asientos a cancelar. 6. Que lo que expone el recurrente no se ajusta a lo que figura en el Registro ya que la anotación de embargo letra H, deriva de un crédito singularmente privilegiado según el artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores, por lo que su cancelación sería improcedente. 7. Que no pueden admitirse las tesis del recurrente porque quedarían cuestionados los principios de Publicidad, Legitimación y Especialidad con el consiguiente perjuicio para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

V

El titular del Juzgado que acordó la cancelación del embargo informó en sentido de estimar ajustada a derecho la nota de calificación del Registrador y que la preferencia del crédito lo es en favor del trabajador en garantía del salario correspondiente a los últimos treinta días pero no en beneficio de un tercero adquirente del bien ejecutado para realizar dicho crédito.

VI

El Presidente del Tribunal de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en su informe y en los del titular del Juzgado que dictó el mandamiento de cancelación.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que procedía la cancelación de cargas anteriores no preferentes a la actuada en virtud de la preferencia otorgada al crédito salarial por el artículo 32.1 del estatuto de los Trabajadores, teniendo presente que si se aplica el principio de prioridad registral se estaría vaciando de contenido la garantía preceptuada por dicho artículo. Que no se puede atribuir carácter real a créditos que carecen de tal cualidad. Que con respecto al crédito salarial anterior, en el momento de la adjudicación debería haberse instado la correspondiente tercería de mejor derecho para hacer efectivo el crédito con el sobrante o por parte del Juzgado al existir identidad en los acreedores de ambos créditos notificar el sobrante el resto de los Juzgados por tener constancia de las preferencias credituales existentes. Que no puede modificarse el contenido de una norma del Estatuto de los Trabajadores, mediante aplicación de principios registrales, Que no se produce indefensión o vulneración de la tutela judicial respecto de los acreedores pues tienen conocimiento de la existencia del crédito y su cualidad por las certificaciones de cargas y pueden hacer valer sus créditos mediante los medios procesales oportunos y si se produce indefensión y se vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva respecto del adquirente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1911 y 1929 del Código Civil, 1512, 1516, 1518, 1520, 1532 y 1536 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, 133.2 de la Ley Hipotecaria y 175.2 de su Reglamento, 32.3 del Estatuto de los Trabajadores, 266 de la Ley de Procedimiento Laboral, las Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 1983, 23 de marzo y 20 de diciembre de 1988, 10 de julio de 1989, 17 de diciembre de 1994, y las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de abril de 1988, 22 de noviembre de 1989, 21 de noviembre de 1991, 23 y 24 de abril de 1996, 3 de abril, 5 de mayo y 12 de noviembre de 1998 y 7 de mayo de 1999;

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Como consecuencia de un procedimiento de ejecución por créditos laborales que, en parte, gozan de la preferencia del artículo 32.1 del Estatuto de los Trabajadores, se ordena la cancelación del embargo practicado en autos, los posteriores, «y los demás que procedan legalmente en relación con lo establecido al efecto en el artículo 32, 1 y 3 del Estatuto de los Trabajadores».

Denegada la cancelación de las anotaciones anteriores a la que es objeto del procedimiento, se recurre tal denegación. El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso.

2. El recurso no puede prosperar. Como ha dicho este Cetro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), la preferencia de un crédito es una cualidad intrínseca del mismo cuya virtualidad exclusiva es determinar una anteposición en el cobro en las situaciones de concurrencia de acreedores, frente al criterio general de la par conditio creditorum (inherente al principio de responsabilidad patrimonial universal proclamado en el artículo 1911 del Código Civil) que determinaría el reparto proporcional de los bienes del deudor entre los acreedores concurrentes (cfr. artículo 1929 del Código Civil). La preferencia creditual es, pues, una modalización del principio de responsabilidad patrimonial universal, y sólo puede operar cuando se está actuando exclusivamente dicha responsabilidad.

3. Dejando al margen ahora las hipótesis de ejecución colectiva quiebra y concurso de acreedores y centrándonos en el supuesto de ejecución singular, para que se produzca la concurrencia de acreedores que permita desenvolver la virtualidad de la denominada «preferencia», es preciso que el acreedor pretendidamente preferente acceda por vía de tercería de mejor derecho, a la ejecución ya instada por otro acreedor del ejecutado (cfr. artículo 1532 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y que, tras una fase contradictoria entre el tercerista y el actor y ejecutado, recaiga sentencia declarando el orden de pago entre los acreedores concurrentes (cfr. artículo 1536 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Así pues, es el acreedor pretendidamente «preferente» el que debe acudir a una ejecución ya iniciada por otro acreedor del común deudor, si quiere hacer valer su pretendida preferencia respecto del actor, y si no lo hace, dicha preferencia devendrá inoperante, pues el precio de remate del bien ejecutado se destinará en primer lugar al pago íntegro del ejecutante (cfr. artículo 1520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); por otra parte, resulta inequívoco que la actuación de una preferencia presupone un reconocimiento judicial de la misma en procedimiento contradictorio entre los dos acreedores concurrentes.

4. De lo anterior se desprende que la mera yuxtaposición sobre un mismo bien de embargos acordados en procedimientos distintos, seguidos contra su propietario, no implica una concurrencia de créditos y por tanto, ninguna relevancia puede tener la eventual preferencia intrínseca de alguno de ellos; en tal caso, cuando sobre un bien del deudor se decretan dos embargos acordados en procedimientos distintos incoados por sendos acreedores de aquél, hay, ciertamente dos acreedores que pretenden cobrarse con cargo al mismo bien deudor, pero no hay concurrencia entre ellos en sentido jurídico, de modo que ninguna relevancia juega la eventual relación de preferencia entre los créditos subyacentes; el acreedor que obtiene el segundo embargo no cuestiona con ello el derecho del primer embargante a que el bien se ejecute en el procedimiento por él instado y a cobrarse con el precio de remate en los términos previstos en el artículo 1520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; el segundo embargo en nada afecta al desenvolvimiento de la ejecución en que se acordó la primera traba, la cual se desarrollará como si aquél no existiese, de modo que una vez ultimada, el bien pasará al rematante libre del segundo embargo, conforme previenen los artículos 1512 y 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y el acreedor que obtuvo esta segunda traba, ya no podrá cobrarse con cargo al bien ejecutado a no ser que hubiere remanente después de pagado íntegramente el actor (en este sentido, debe advertirse, que la sola práctica del segundo embargo ni siquiera implica que el remanente resultante en esa primera ejecución, después de pagado el autor íntegra-

mente, debe quedar a disposición del acreedor embargante, pues para ello, es preciso que el Juez que acordó esta segunda traba, pida oportunamente al Juez de la primera ejecución, la pertinente retención del remate (cfr. artículo 1516 de la Ley de Enjuiciamiento Civil): El segundo embargo únicamente garantiza, a quien lo obtiene, que si se alza la primera traba, podrá seguirse la ejecución del bien en el procedimiento en que se decretó ésta (cfr. artículo 256 de la Ley de Procedimiento Laboral, único texto que regula expresamente el reembolso), y aun cuando se entienda que la ejecución en que se acordó la segunda traba puede desenvolverse simultáneamente con la ejecución en que se acordó el primer embargo, en tal caso es indudable, por imperativo del artículo 133.2 de la Ley Hipotecaria, que aquélla se desarrollará bajo la consideración de que el embargo será de carga preferente y, por tanto, quedará subsistente pese al remate del bien en esta segunda ejecución.

5. La colisión de embargos sobre un mismo bien del deudor no implica, pues, concurrencia entre los créditos que los determinan y, consiguientemente, no puede pretenderse que aquella colisión, se resuelva por la relación de preferencia entre los créditos subyacentes. Siendo el embargo una afección real en virtud de la cual el bien trabado queda vinculado erga omnes al proceso en el que se decreta, y no al crédito que lo motiva, al efecto de facilitar la actuación de la Justicia y la efectividad de la ejecución (independientemente de cuál sea el crédito que en definitiva resulte satisfecho en ésta, ya el del actor, ya el de un tercerista triunfante), que atribuye al órgano jurisdiccional poderes inmediatos sobre el bien trabado que pueden ser actuados sin la mediación de su dueño, y que restringe las facultades dominicales en cuanto que sólo es posible la enajenación de ese bien respetando el embargo, resulta evidente que la colisión entre embargos debe resolverse por el criterio del prior tempore, que es el criterio de solución de conflictos que rige en el ámbito de los derechos reales, y que conduce, como antes se ha señalado a que el Juez que acordó al primera traba sea el que puede desenvolver la ejecución del bien trabado sin ninguna interferencia derivada de nuevos embargos posteriores recaentes sobre ese mismo bien y acordados en otros procedimientos: Estos otros procedimientos de ejecución podrán desenvolverse simultáneamente con aquél o no, pero en todo caso, su desarrollo y su resultado debe quedar plena e inequívocamente supeditado al propio desarrollo y resultado de la ejecución en la que se acordó la primera traba. Las conclusiones anteriores son las únicas que garantizan una racional organización de la actuación ejecutiva y conjugan, además, la salvaguardia del juego de las preferencias de los distintos créditos con el necesario respeto del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), al garantizar al acreedor que primero inicia la ejecución sobre un bien de su deudor, que ningún otro acreedor del mismo deudor se le anticipa en el cobro con cargo a ese bien so pretexto de ser de mejor condición, si previa declaración judicial que así lo reconozca, recaída en trámite contradictorio.

Si a lo anterior se añade, que en virtud del principio de prioridad, el mandamiento cancelatorio a que se refieren los artículos 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.º del Reglamento Hipotecario se contrae a los asientos posteriores a la anotación de la traba acordada en dicho procedimiento, habrá de concluirse en la imposibilidad de acceder a las cancelaciones ahora pretendidas.

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

Madrid, 28 de marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

9318

RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Guadalajara, don Pedro Jesús González Peraba, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 2, don Fernando Alonso-Mencia Álvarez, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Guadalajara, don Pedro Jesús González Peraba, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 2, don Fernando Alonso-Mencia Álvarez, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El 9 de julio de 1996, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Guadalajara, don Pedro Jesús González Peraba, los cónyuges don Eduardo Manuel Ruiz Muñoz y doña Francisca del Castillo Valdehita, venden y transmiten a doña M.ª Teresa Vázquez Díaz, que compra y recibe en pleno dominio el piso que se describe en la escritura. En el otorgamiento segundo se establece: «La parte compradora queda posesionada en concepto de dueña en virtud de éste otorgamiento de la finca comprada, pero la posesión material de la misma no se entregará hasta el 15 de julio de 1996 en cuya fecha, totalmente desocupada y en el mismo estado de conservación en que actualmente se encuentra, se entregará la llave de ella».

II

Presentada copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Guadalajara, número dos, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de que no es un título traslativo del dominio, pues no ha habido entrega de la cosa vendida, sin que pueda entenderse, en base al artículo 1.462 del Código Civil y a lo dicho en la escritura, que en este caso, el otorgamiento de la misma equivalga a la entrega de la cosa, ya que de dicha escritura resulta claramente lo contrario, pues dice que la posesión material no se ha transmitido en el momento del otorgamiento, no resultando tampoco que la finca vendida sea poseída por los vendedores en concepto de precario. Todo ello hace que no se haya adquirido el dominio sobre la finca a que se refiere la escritura, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.095 y 609 del Código Civil que exige la entrega de la cosa para adquirir dicho dominio, lo que impide su inscripción según los artículos 1.º 2.º-1 de la Ley Hipotecaria. No se ha practicado anotación de suspensión porque no se ha solicitado. Contra la presente nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia, en el plazo de cuatro meses a contar de la fecha de la misma, según se regula en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 111 y siguientes del Reglamento para su aplicación. Guadalajara, 7 de febrero de 1998.—El Registrador».—Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que para evitar dudas sobre si se cumple o no el requisito de la entrega de la cosa en la forma instrumental que establece el artículo 1.462, párrafo 2.º del Código Civil, en el otorgamiento segundo de la escritura se dice literalmente que «la parte compradora queda posesionada en concepto de dueña en virtud de este otorgamiento de la finca comprada...» sin que pueda alegarse que lo que indica a continuación puede dejar sin efecto lo dicho en la primera frase. En esta última frase lo único que se hace es dar un plazo a los vendedores para desocupar la vivienda y, por tanto, si se obliga a la parte vendedora a conservar la vivienda es porque no es suya, obligación que asume frente a la compradora que ya es propietaria. 2.º Que la posesión transmitida en virtud del otorgamiento de la escritura «es en concepto de dueña», una posesión en sentido jurídico, con todos los atributos propios de la misma como la protección interdictal y que produce el efecto, al seguir al contrato de compraventa, de transmitir la propiedad de la vivienda y plaza de garaje vendidas. Que esta entrega de posesión cumple el requisito de la tradición de la teoría del título y el modo, recogido en los artículos 605 y 1.095 del Código Civil. Por tanto, es claro que la tradición instrumental que tiene lugar mediante el otorgamiento de la escritura de compraventa y que es suficiente para transmitir la propiedad, a la que se refiere el artículo 1.462, párrafo 2.º del Código Civil, es la entrega de la posesión jurídica. Que la posesión material no se produce por el otorgamiento de la escritura, y cuando el Código Civil en el artículo 1.462 establece que el otorgamiento equivale a la entrega, se refiere a la entrega que equivale a la tradición, la posesión jurídica, que es la indicada en el otorgamiento segundo de la escritura, y la posesión material, nombrada en la frase siguiente es la pura detentación física que no es necesaria para la transmisión de la propiedad. Que la posesión puede ser mediata o inmediata. La más moderna doctrina suele dar entrada en nuestro derecho a dicha distinción. Que en este supuesto, la compradora esta ejerciendo su posesión de forma mediata, por medio del vendedor, desde el momento que se ha producido la transmisión de la propiedad mediante el contrato y el otorgamiento de la escritura. Que los vendedores en este supuesto ocupan la cosa en virtud de un título, además totalmente legítimo, y es