

vigente solo le reconoce capacidad procesal y de gestión; de ahí que el artículo 11 del Reglamento Hipotecario, (último párrafo), permita que sólo se practiquen anotaciones de embargo y demanda a favor de dichas comunidades, en cuanto son asientos transitorios con la finalidad e garantizar las resultas de un procedimiento. 3.º No acreditarse la vigencia del cargo de Presidente de la comunidad a favor del señor Carpena Gómez, así como tampoco la facultad certificante del Secretario señor Medina. En lo referente a la acreditación de los acuerdos de las Juntas de las Comunidades de Propietarios se pronuncia con claridad la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1987, cuando dice que ello puede verificarse por una doble vía: Testimonio notarial del contenido del libro de actas, (en este caso sólo se aporta una fotocopia de un acuerdo del año 1994, sin que tampoco conste los sucesivos acuerdos de renovación), o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad de propietarios a quien corresponda esa facultad, si bien en este último caso es exigible aseveración notarial con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio del cargo. 4.º En la escritura de reconocimiento de derechos suscrita el 18 de mayo de 1987 no aparece nota que acredite el pago, exención o no sujeción del impuesto, ni tampoco consta acreditada de otra forma su presentación en la oficina competente. Artículo 254 de la Ley Hipotecaria. En la elaboración de la presente nota de calificación se ha tenido en cuenta la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1970, 13 de diciembre de 1971, 15 de junio de 1983, 17 de marzo de 1993 y 13 de junio de 1998. Los defectos señalados con los números 1 y 2 son insubsanables, si bien no quiere decir ello que no pueden ser rectificadas, sino que la escritura que se otorgue a tal fin no gozará de la prioridad registral adquirida por el asiento del documento calificado.

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso, y el recurrente apela el Auto presidencial.

2. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser confirmado. En primer lugar, no es cierto, como alega el recurrente que en el Registro se cometió error al inscribir el bloque C sin constancia del elemento dedicado a portería, pues la afirmación que se contiene en los Estatutos es una simple declaración genérica que no vinculaba ningún elemento del futuro edificio al destino expresado, careciendo tal manifestación de eficacia real, por lo que el Registrador obró correctamente al inscribir la obra nueva y la descripción de los pisos independientes del bloque C.

Siendo así las cosas, es irrelevante discutir si el problema consiste en la rectificación de un error proveniente del título, o, por el contrario, se trata de una modificación estatutaria, pues en ambos casos es necesario el consentimiento unánime de todos los afectados (cfr. artículo 40 «in fine» de la Ley Hipotecaria), por lo que es preciso que se apruebe por todos ellos la correspondiente rectificación o modificación. La facultad que a los constructores se atribuye en la cláusula transcrita se agotó con la declaración de obra nueva y la descripción de los elementos comunes y privativos del bloque C.

3. Por otra parte, tiene también razón el Registrador al aducir que el consentimiento de los titulares registrales del local que se pretende convertir en elemento común es incompleto, pues, estando dicho local inscrito a nombre de las dos personas que consienten como bien presuntivamente ganancial, es preciso el consentimiento de sus respectivos cónyuges (artículo 94.3 del Reglamento Hipotecario), y es indudable que el consentimiento para una rectificación de este tipo es un acto de disposición.

4. También debe confirmarse la calificación del Registrador en la que afirma no poderse realizar la inscripción del local a favor de la Comunidad de Propietarios, ya que la misma carece de personalidad jurídica, y, por tanto no cabe que ostente la titularidad registral.

5. En cuanto a la acreditación de los cargos del Presidente y Secretario de la Comunidad, este Centro Directivo tiene declarado (cfr. Resolución de 26 de junio de 1987) que tal acreditación puede verificarse por una doble vía: Testimonio notarial del contenido del Libro de Actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al Libro de Actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que los que solicitan la inscripción ostenten los cargos que alegan.

6. En cuanto al último de los defectos, la falta de liquidación del impuesto, que el recurrente dice que es un defecto incomprensible, ya que el propio Registrador es el Liquidador, olvida el recurrente que ambos cargos son oficialmente distintos, sin que el Registrador pueda actuar en su cualidad de Liquidador si el documento no ha sido presentado oportunamente en la oficina liquidadora.

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

Madrid, 23 de junio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

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

**16300** *RESOLUCIÓN de 25 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don José María Badía Gascó, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, número 5, doña Carmen Betegón Sanz, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don José María Badía Gascó, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, número 5, doña Carmen Betegón Sanz, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

El 17 de julio de 1998, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Zaragoza, don José María Badía Gasco, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid concede un préstamo a don F.J.S.P, el cual constituye primera hipoteca sobre una vivienda de su propiedad. En la cláusula hipotecaria primera de la citada escritura se establece: «Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte prestataria, en garantía de la obligación principal de la amortización del préstamo que se formaliza en la presente escritura, constituye hipoteca a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, que por medio de sus representantes en este acto la acepta, sobre la finca descrita en el número segundo del expositivo II de esta escritura, la cual queda respondiendo de la suma de un millón de pesetas de principal, dos anualidades de intereses remuneratorios al tipo del 4,75 por 100, salvo modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato, y de tres anualidades de intereses moratorios al tipo de los que resulta establecido para su cálculo en la cláusula sexta, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del 13 por 100, y de la cantidad de cuatrocientas mil pesetas que se estipulan para costas y gastos».

### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 5, fue calificada con la siguiente nota: «Previo calificación del precedente documento, se suspende la inscripción por el siguiente defecto subsanable: Siendo la hipoteca en garantía de los intereses moratorios una hipoteca de máximo no se determina, al constituirse, la cantidad máxima de que responde la finca conforme al artículo 153 de la Ley Hipotecaria No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de tres meses, a contar desde esta fecha en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir ante los Tribunales de Justicia para que declaren la validez e inscribibilidad del presente documento a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos citados. Zaragoza, 6 de noviembre de 1998. La Registradora. Firma ilegible».

### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que no procede tal suspensión en base a los argumentos siguientes: 1.º Que el artículo 153 de la Ley Hipotecaria regula la hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito, hipoteca de máximo. La hipoteca cuya escritura de constitución es objeto de calificación es una hipoteca de tráfico ordinario, si bien de interés variable, cuya cuantía está determinada por principal y costas y gastos, y solamente en lo relativo a los intereses que son variables quede pendiente de determinar, pero cuya cuantía es determinable para la integración del título ejecutivo, sin que sea aplicable ninguno de los procedimientos que regula dicho artículo. Bastará simplemente hacer el cálculo de los intereses en los términos con-

venidos con referencia a unos tipos preestablecidos. En tal sentido, la hipoteca se constituye como de caución y seguridad y por ello es necesario, por exigencias del principio de especialidad, la determinación de un máximo, con distinción de uno y otro tipo de intereses. 2.º Que parece ser que el defecto a que se refiere la Registradora es la indeterminabilidad del máximo garantizado por intereses moratorios con los datos que se reflejan en el documento, aunque creo que lo mismo que para los moratorios sería predicable respecto de los ordinarios. Dado lo escueta que es la nota no se puede adivinar cuál debería ser la redacción correcta a juicio de la Sra. Registradora. Que se intuye que la cuestión se reduce a si con los datos con que se cuenta se puede hacer el cálculo del máximo garantizado por este concepto. El capital al que se aplica el tipo es el principal prestado. El tipo tiene que ser determinable y máximo. Determinable con arreglo a la estipulación tercera-bis: MIBOR a un año, redondeado por exceso al cuarto, incrementado a setenta y cinco centésimas, eliminando el tercer decimal. Y máximo, el 13 por 100, aplicable igualmente a los intereses ordinarios. 3.º Que, por lo expuesto, el cálculo correcto del total garantizado es: Principal: 1.000.000 pesetas. Dos anualidades de intereses remuneratorios al tipo máximo del 13 por ciento: 260.000 pesetas. Tres anualidades de intereses moratorios al tipo máximo del 13 por 100: 390.000 pesetas y costas y gastos: 400.000 pesetas. Total 2.050.000 pesetas. Cantidad total por la que responde la finca por razón de la hipoteca, que además sirve de base, tanto para la liquidación de honorarios, como a la liquidación del impuesto de Actos Jurídicos Documentados. 4.º Que se considera que la fórmula utilizada en la cláusula primera de constitución de la hipoteca, no sólo deja claro el tope máximo garantizado, sino también que al prestatario le van a hacer la liquidación de unos y otros intereses en los términos convenidos y no le van a aplicar a palo seco el 13 por 100.

## IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota informó: A. Se constituye una hipoteca de máximo, sin que la escritura contenga todos los elementos o circunstancias necesarias para su inscripción. En el documento calificado se constituyen dos tipos de hipoteca. 1. Una hipoteca de tráfico ordinario cuya cuantía se determina por el principal prestado y los intereses remuneratorios calculados sobre el mismo (cfr. artículo 315 del Código de Comercio y cláusula tercera de la escritura expresiva de que «la cantidad prestada devengará intereses»). 2. Dos hipotecas de máximo, una en garantía de posibles intereses moratorios y otra en garantía de posibles costas y gastos, esta última perfectamente constituida al establecerse una cifra determinada de responsabilidad hipotecaria y que, por tanto, no es objeto de recurso. Que ambas hipotecas, la de tráfico y la de máximo, garantizan intereses en un caso recayentes sobre el principal prestado y en otro caso recayentes sobre las cantidades en las que el deudor incurra en mora, si que la circunstancia de que estos sean variables, pendientes de determinar o determinables, tenga relevancia a los efectos del recurso, porque ni se cuestiona ni se señala como defecto en la nota de calificación. Pero la distinta naturaleza de ambos tipos de intereses significa que son dos hipotecas distintas y de distinta naturaleza jurídica, por cuando garantizan obligaciones diferentes, no obstante sin conexión causal, como dicen las Resoluciones de 20 de mayo de 1987 y 11 de febrero de 1998. Que resulta que hay que constituir una garantía específica en seguridad de los intereses moratorios y que la escritura debe contener todos los elementos necesarios para su inscripción, fundamentalmente la determinación de la cantidad máxima de la que responde la finca, mediante una declaración de voluntad expresa. Que la hipoteca de máximo en garantía de intereses moratorios garantiza una obligación futura al amparo de los artículos 1861 del Código Civil y 142 de la Ley Hipotecaria y, por tanto, indeterminada no sólo en cuantía sino también su existencia o como dice el artículo 142 de la Ley Hipotecaria. Que la única exigencia legal para la constitución de la hipoteca de máximo es que se establezca en la escritura «la cantidad máxima de que responde la finca», exigencia derivada del principio de especialidad (artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) y exigida literalmente por el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, que es aplicable por analogía a todo tipo de hipoteca en garantía de obligación futura. En relación con este tipo de hipotecas cabe traer a colación, como dice la Resolución de 23 de diciembre de 1987, que la escritura de constitución de la hipoteca de máximo no es por sí sola un título ejecutivo, toda vez que no acredita de modo fehaciente la existencia, vencimiento y exigibilidad de la deuda, debiendo acudir a cualquier procedimiento liquidatorio, con lo que la analogía se acentúa con el supuesto tipificado en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria. Que la cláusula primera de la constitución de la hipoteca establece el tiempo y el tipo, no establece la base sobre la que haya de aplicarse el tipo para, con una simple operación matemática resulte determinada la cantidad máxima de que responde la finca. Que al no resultar explícitamente

la base, ni haberse establecido una cifra cierta, como dice la Resolución de 29 de octubre de 1984, existe una clara indeterminación en la escritura de constitución de la hipoteca que infringe el principio de especialidad que a estos efectos hubiera sido suficiente explicitar que el tipo se aplicaría sobre el principal, para cumplir la exigencia legal de determinación de un máximo y ello pudiendo y debiendo hacerlo como resulta de la Resolución de 20 de mayo de 1987 y no se hace. Que de las cláusulas de la escritura no resulta otra cosa que una hipoteca indeterminada en la cuantía de la responsabilidad hipotecaria. B. Que el recurso se limita a explicar «a posteriori» lo que la escritura podía y debería decir y no dice, con lo que implícitamente se reconoce la imprecisión de la cláusula e incluso el defecto señalado. Que el recurrente acude a la ficción de presumir o presuponer que es el principal del préstamo garantizado con la hipoteca de tráfico el que tiene que servir de base de cálculo para determinar la cuantía de la hipoteca de máximo, cuando son hipotecas distintas que garantizan obligaciones de distinta naturaleza, sin que pueda presumirse que la primera pueda servir de referencia para suplir omisiones en la constitución de la segunda, sin declararlo expresamente. Que el mismo recurrente no dice que la escritura calificada determine o establezca la responsabilidad por intereses moratorios, sino que de la escritura resultan, a su juicio, elementos para determinarla, pero siempre basando su afirmación sobre la premisa de presumir la base del cálculo, presunción respetable, que ni es compartida ni asumida por el Registrador que califica, ni sirve de base para la extensión del asiento registral como afirma la Resolución de 29 de octubre de 1984. En efecto, para que se pudiera inscribir la escritura constituida, tal como resulta del documento calificado, tendría necesariamente que consignar en la inscripción que el tipo fijado se aplica sobre el principal prestado ya que de otro modo quedaría indeterminada la cifra de la responsabilidad hipotecaria y no respondería a las exigencias del principio de especialidad, ni del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, trasladándose la misma indeterminación a la inscripción. Que en este punto hay que señalar lo que dicen las Resoluciones de 6 de marzo de 1997 y 30 de junio de 1987. Que la cuestión tiene importancia a los efectos de publicidad registral y conforme a lo que establece el artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón confirmó la nota de la Registradora fundándose en los argumentos contenidos en el informe de aquélla.

## VI

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

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1281 y 1284 del Código Civil; 12 y 153 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de marzo y 28 de septiembre de 2000.

1. Se plantea en este recurso si es posible interpretar una cláusula que pretende determinar la responsabilidad hipotecaria por intereses de demora de un préstamo especificando solo el número de anualidades (tres) y el tipo máximo del interés (13 por 100), en el sentido de que la base de cálculo es el capital del préstamo, para salvarla del defecto de indeterminación.

2. Ciertamente, como sostiene la Registradora, la extensión de la garantía se ha de dar a conocer por datos numéricos (Resolución de 29 de octubre de 1984), y, por otra parte, no puede el Registrador modificar los términos del contrato (Resolución de 6 de marzo de 1997), ni integrarlo o configurarlo en todos sus aspectos (Resolución de 30 de junio de 1987). Pero esto, que sería en verdad excederse de la función calificadora, no es equiparable a la interpretación, que es búsqueda de la verdadera voluntad de las partes, insuficiente u oscuramente expresada y debe realizarse en todo caso, y, salvo que se exija la constancia expresa en el título de cierta circunstancia o dato esencial para la válida constitución de la relación o derecho de que se trate (cfr. por ejemplo, artículo 54 Reglamento Hipotecario sobre determinación de cuotas de los condóminos) será posible inducir tal circunstancia o dato en caso de omisión expresa, aplicando las pautas del Código Civil sobre interpretación de los negocios, lo que no ha de confundirse con la conjetura o presuposición de voluntad sin base alguna.

3. Centrada así la cuestión, hay que saber si al ser hipoteca de máximo la que garantiza la eventual obligación de pago de intereses de demora, para cuya constitución hay que determinar en la escritura la cantidad máxima de que responda la finca (cfr. artículos 12 y 153 Ley Hipotecaria), es necesario

que consten en forma expresa en la escritura todas las circunstancias para la determinación de los intereses asegurados sin que sea posible su deducción por interpretación.

4. La determinación de la responsabilidad hipotecaria es un pacto negociable susceptible de interpretación como los demás, ya que no exige la ley que se fije numéricamente una cifra sino sólo que se «determine» dentro del límite admisible, tratándose de cobertura de intereses ordinarios o de demora, y la determinación que resulte es imputable a la voluntad de las partes, aunque surja solo del empleo del criterio objetivo de atribución del sentido más favorable al pacto para que surta efectos el contrato, de acuerdo con su naturaleza.

5. En la interpretación del negocio (cfr., entre otras, las Resoluciones de 17 de marzo de 2000 y de 28 de septiembre de 2000) ninguno de los medios (literal, sistemático, finalista) es jerárquicamente superior o excluyente de los otros. El elemento literal, por insuficiente, es el que suscita la duda (artículo 1281 del Código Civil). El sistemático (artículo 1284 Código Civil) tampoco sirve, porque el pacto sobre devengo de intereses de demora incurre con claridad en la figura de anatocismo, ya que ordena la capitalización por trimestres vencidos de los intereses de demora liquidados y no satisfechos, lo que en el ámbito registral es rechazable, según reiterada doctrina de este Centro Directivo. Habrá que optar forzosamente por la interpretación más conforme a la naturaleza del negocio para que éste produzca efectos, (artículo 1285 Código Civil), y así, al delimitarse la cuantía de los intereses moratorios asegurados mediante la consignación de un número de años y de un tipo máximo, sin expresar sobre qué se computan, y dado que la obligación de pago de intereses de demora sobre ser eventual incurre en anatocismo, no pueden haberse referido útilmente a ésta obligación como base de cálculo, sino, más bien a la obligación de pago del capital, que surge ya, y nada impide que como ordinariamente ocurrirá, salvo que claramente resulte lo contrario se tome como base para la determinación de la cobertura hipotecaria máxima de los intereses de demora, habida cuenta, además, de la evidente conexión más que causal de accesoria entre el aseguramiento hipotecario de los intereses moratorios y el del principal e intereses ordinarios, todo ello dentro del único derecho real de hipoteca constituido, inscribible en único asiento, con único rango.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el Auto apelado y la calificación del Registrador.

Madrid, 25 de junio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

**16301** *RESOLUCIÓN de 26 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Leoncio Expósito Hernández, como Presidente de la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Fuenlabrada, número 2, doña Carmen de Grado Sanz, a cancelar determinadas cargas en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Leoncio Expósito Hernández como Presidente de la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Fuenlabrada, número 2, doña Carmen de Grado Sanz, a cancelar determinadas cargas en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

Mediante procedimiento de diligencias preparatorias de ejecución, número 150/92, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Fuenlabrada, la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», obtuvo reconocimiento de deuda a su favor a cargo del demandado don J.S.G.. Tras dichas diligencias se interpuso juicio ejecutivo, ante el mismo Juzgado, autos 398/92, en el cual recayó sentencia en fecha 21 de diciembre de 1993, ordenando seguir adelante la ejecución despachada, practicándose anotación preventiva de embargo el 20 de abril de 1994, letra A sobre la finca 8.611, del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 3. El 27 de noviembre de 1995 se expide, por parte de la Registradora de la Propiedad, certificación de dominio y cargas. Por auto de 17 de diciembre de 1998 se aprueba definitivamente la adjudicación del bien a la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», acordándose en el mismo

la cancelación de todas las cargas posteriores a la propia anotación ejecutada.

La anotación preventiva de embargo letra A caducó conforme el artículo 86 de la Ley Hipotecaria el 21 de abril de 1998, sin haberse solicitado prórroga alguna.

### II

Presentados, con fecha 8 de enero de 1999, el auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, en el Registro de la Propiedad, número 3, de Fuenlabrada fueron calificados con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento y alegada exención del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por autoliquidación, según nota extendida por la Oficina Liquidadora de Madrid, el 7 de enero de 1999, al pie del testimonio del auto que se acompaña, se deniega la cancelación de las anotaciones de embargo siguientes posteriores a la anotación de embargo letra A que se ejecuta que son: Anotación letra E practicada a favor de la Caja de Ahorros Provincial de Pontevedra, con fecha 10 de abril de 1995; Anotación letra F practicada a favor del Banco de Sabadell, Sociedad Anónima», con fecha 7 de noviembre de 1995; Anotación letra G practicada a favor de Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», con fecha 8 de marzo de 1996 y anotación letra H practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, con fecha 18 de enero de 1999, porque la anotación letra A ejecutada en el procedimiento practicada a favor de «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima» —DEALSA—, el 20 de abril de 1994, se canceló por caducidad el 18 de enero de 1999 conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 353 del Reglamento Hipotecario. Su caducidad ha originado la pérdida de prioridad con la consiguiente mejora de rango de las anotaciones posteriores, no siendo posible proceder a su cancelación en virtud del precedente mandamiento que sólo es bastante para ello en tanto se trate de cargas no preferentes según se desprende del artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario y de reiteradas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como las de 19 de abril de 1988, 11 de julio 1989 y 7 de octubre de 1994 entre otras. Contra esta calificación se puede recurrir conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Se hace constar además, que según el Registro y respecto de una hipoteca que grava la finca anterior a la anotación que se ejecuta practicada a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, se ha expedido certificación de cargas por los autos 549/92 del Juzgado de Primera Instancia, número 31 de Madrid. Además se ha expedido certificación de cargas para el procedimiento de la anotación letra E. Autos 268/89 del Juzgado de Primera Instancia, número 1 de Pontevedra; para el procedimiento de la anotación letra F. Autos 431/94 del Juzgado de Primera Instancia, número 5 de Fuenlabrada para el procedimiento administrativo de la Tesorería General de la Seguridad Social, Unidad de Recaudación Ejecutiva número 25 de Fuenlabrada. Fuenlabrada, 3 de febrero de 1999. La Registradora. Fdo.: Carmen de Grado».

### III

Don Leoncio Expósito Hernández como Presidente de la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que en relación con la anotación de embargo letra H, cuando accede al Registro de la Propiedad el 2 de diciembre de 1998, que efectivamente se practica bajo la letra H, el 18 de enero de 1999, aún cuando la anotación preventiva de embargo letra A, que da lugar a la ejecución, caducó el 21 de abril de 1998, la finca objeto de traba ya había sido adjudicada a la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», en la subasta celebrada el 14 de octubre de 1998, aprobándose la adjudicación el 17 de diciembre de 1998, aún cuando accedió al Registro dicha adjudicación el 8 de enero y se practicó la inscripción de dominio el 5 de febrero de 1999. Que la nota de calificación no se ajusta a derecho ya que no obstante la caducidad de la anotación preventiva de embargo letra A, significa pérdida de prioridad registral, no real o efectiva, la anotación preventiva de embargo letra H, no es carga preferente respecto de la adjudicación a favor de la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», efectuada con anterioridad, ya que la anotación preventiva de embargo sólo otorga rango preferente sobre los actos dispositivos celebrados y sobre los créditos contraído con posterioridad a la fecha de la anotación, ni tampoco el favorecido goza de la protección de la fe pública, porque aquellos actos anteriores no estén inscritos, ya que el embargo de bienes del deudor solo pueden recaer sobre los que estén incorporados a su patrimonio en tal momento (sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1995 que cita a la de 12 de diciembre de 1989 y resolución de 12 de septiembre de 1983). Que en relación con