V

El recurrente se alzó contra la anterior decisión, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que en cuanto al libro de actas, ni el artículo 27.2 del Código de Comercio ni el artículo 106.2 del Reglamento del Registro Mercantil, ni ningún otro precepto, indican expresamente que en todas las hojas de dicho libro se haya de identificar la entidad para que las mismas se legalicen. Que el plazo para interponer el recurso finalizaba el 7 de marzo de 1999. Según dispone el artículo 48 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuando el último día de plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente. Por tanto, el plazo para interponer el recurso gubernativo finalizó el 8 de marzo de 1993, día en que el Registro Mercantil de Pamplona recibió por correo el recurso interpuesto por «Conservas Juanchu, Sociedad Limitada».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 27 del Código de Comercio y 332 y 333 del Reglamento del Registro Mercantil:

1. Aunque el Registrador hace constar en su decisión que el recurso se ha interpuesto fuera de plazo, no indica qué fechas son las que han de determinar el cómputo del mismo, a diferencia de lo que con precisión y para rebatir el argumento hace el recurrente en su alzada, lo que unido al hecho de no ser aquél el fundamento determinante de su decisión desestimatoria del recurso, conduce a que no pueda aceptarse como causa de inadmisión y obligue a entrar en el fondo de la cuestión planteada.

2. De los dos motivos por los que se rechaza la legalización de los libros, el primero y común a todos ellos es no aparecer los mismos debidamente encuadernados siendo así que se presentan a legalizar antes de comenzar a utilizarse, modalidad a su juicio no permitida por el artículo 27 del Código de Comercio frente al que no pueden prevalecer criterios reglamentarios.

La norma legal, al regular los requisitos extrínsecos de legalización de los libros que obligatoriamente han de llevar los empresarios a través de su presentación en el Registro Mercantil del lugar donde tuvieran su domicilio, expresamente señala que habrán de hacerlo «antes de su utilización». Pero, acto seguido, admite la validez de los asientos y anotaciones realizados por cualquier procedimiento idóneo sobre hojas que después habrán de ser encuadernadas correlativamente para formar los libros, los cuales, añade, serán legalizados antes de que transcurran los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

Por su parte, el Reglamento del Registro Mercantil distingue en sus artículos 332 y 333 entre la legalización de los libros antes de su utilización o en blanco, y de los libros encuadernados una vez efectuados en sus hojas los asientos correspondientes. Y, en el primer caso, expresamente admite que los libros estén encuadernados o formados por hojas móviles.

Pese a la evidente superior jerarquía de la norma legal sobre las reglamentarias, no cabe entender que el citado artículo 332 del Reglamento esté en contradicción con aquélla. Si bien el concepto de libro hace referencia a un volumen cuyas hojas estén cosidas o encuadernadas, cuando la norma legal impone que se presenten a legalización antes de su utilización, no necesariamente está exigiendo que ya formen ese volumen encuadernado, sino que pueden ser las hojas llamadas en su día a integrarlo, las hojas móviles a que se refiere la norma reglamentaria, las que se presenten a tal fin. Y es que la exigencia de su previa encuadernación tan sólo permitiría la posterior escritura en los libros a mano, sin poder utilizar medios mecánicos ni los que las modernas técnicas de vertido de datos almacenados en soportes informáticos permiten, lo que se traduciría en la práctica en la inviabilidad de ese sistema de legalización previa.

Y no debe confundirse el supuesto de legalización previa de libros con hojas móviles, debidamente numeradas y selladas, o sea, con un formato predeterminado, con la legalización a posteriori de libros fruto de la encuadernación de hojas ya escritas a que se refiere el apartado segundo de la norma legal y el artículo 333 del texto reglamentario. Ésta es una excepción al requisito de la legalización previa a la utilización, impuesta tanto por razones técnicas de llevanza de la contabilidad y su posterior traslado a soporte papel, como prácticas de dar a los libros el formato y extensión que en cada caso exijan los asientos contables de un ejercicio. La interpretación del Registrador conduciría a que las pequeñas empresas que deseasen llevar informatizada su contabilidad deberían acudir cada año a encuadernar y legalizar los libros —integrados tal vez por tres o cuatro hojas— en que aquélla se reflejase, sin poder simultanear la llevanza de la contabilidad por tal procedimiento con la legalización previa de los libros integrados por un número de hojas que les dieran una duración indefinida, pudiendo recoger los asientos contables de varios ejercicios en tanto aquéllas no se agotasen.

3. Por último, el segundo de los motivos por los que se rechaza la legalización, en este caso tan sólo la de libros de actas, tampoco puede ser acogido. No cabe duda que la identificación de la sociedad en todas las hojas del que una vez utilizado pasará a ser un libro encuadernado de actas supondría una garantía añadida sobre la que suponga el sistema de sellado por el Registro Mercantil, pero no todo lo que pueda ser útil se convierte por ello en exigible y, desde luego, no es el Registrador el llamado a elevar a tal condición criterios personales de conveniencia, sean éstos más o menos razonables.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la decisión apelada.

Madrid, 26 de julio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Navarra.

16327 *RESOLUCIÓN de 27 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ángel Pariente Soto y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pinto, don Francisco Javier Die Lamana, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de los recurrentes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ángel Pariente Soto y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pinto, don Francisco Javier Die Lamana, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de los recurrentes.

Hechos

I

En expediente de dominio número 237/97 para reanudación del tracto sucesivo, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número uno de Aranjuez, a instancia de don J.M.S. y otros, fue dictado auto con fecha de 1 de diciembre de 1978 en el que se declaró justificado el dominio alegado por los promoventes sobre la finca registral número 1461 del Registro de la Propiedad de Pinto, ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias.

II

Presentado testimonio del auto citado anteriormente, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado de nuevo el título a que se refiere el asiento 1247 del diario 28 de este Registro, junto con diversos certificados de nacimiento, defunción y últimas voluntades de los promoventes del expediente de dominio y algún otro familiar, se suspende de nuevo la inscripción del referido título por el mismo defecto a que se refiere la precedente nota de calificación de 1 de marzo de 1999 consistente en: «la falta de interrupción del tracto sucesivo registral ya que consta en el mismo que los promoventes y el Sr. S. V. son los únicos herederos del último titular registral. Según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado la falta de formalización e inscripción de una sola herencia no supone interrupción de tracto a efectos de expediente de dominio de reanudación». Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo mediante escrito dirigido al Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, presentado en este Registro en el plazo de tres meses a partir de hoy, conforme al artículo 113 del vigente Reglamento Hipotecario. Pinto, 20 de mayo de 1999. El Registrador. Firma ilegible».

III

Don Ángel Pariente Soto y otros, interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegaron: Que el expediente de dominio se promueve con todos los requisitos legales y garantías recogidas en el artículo 201 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Hipotecaria y concretamente su artículo 6. Que la única razón por la que el Registrador niega la inscripción del, testimonio del auto judicial que declara justificado el dominio a efectos de que sirva de título para la reanudación del tracto sucesivo, es que

no se trata de un supuesto de interrupción del tracto ya que consta que los promoventes y el Sr. S. V. son los únicos herederos del titular. Que en este caso se está ante unos titulares actuales que traen causa del titular registral a través de una cadena de transmisiones en las que no fueron parte; por tanto, los titulares reales no tienen causa directa del titular registral y se demuestra que hay un tracto sucesivo que restaurar a efectos de la adquisición del dominio. Que no cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos como este en que el titular real trae causa del titular registral a través de una cadena de transmisiones; por tanto, no resulta procedente imponer al titular o titulares actuales que promuevan la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios, en lo que no fueran parte, conforme establece el artículo 285, apartado III, del Reglamento Hipotecario. Que en este caso, el titular registral en origen ha fallecido dejando varios herederos, algunos de los cuales han fallecido también dejando otros herederos por lo que se justifica la suficiencia del expediente para hacer posible la reanudación del tracto, sino se quiere perpetuar la discordancia registral al exigir para rectificarla una cadena desproporcionada de formalismos. Que se está ante una situación de interrupción de tracto sucesivo, puesto que los que promueven el expediente no traen causa directa del titular registral, conforme establecen los artículos 40, 198 y 200 de la Ley Hipotecaria. Que se trata de inscribir un expediente que goza de firmeza judicial desde el año 1978, sin que se pueda argumentar por el Registrador la falta de interrupción de tracto que evidentemente se da a lo largo de estos años y sin que se pueda exigir a la parte recurrente probar lo que en su día quedó suficientemente acreditado, ya que por otra parte, se podría pensar en una extralimitación de las funciones del Registrador.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: Que se mantiene íntegramente la calificación recurrida por lo siguiente: a) La no interrupción del tracto sucesivo registral. Que del resultando del Auto consta que los promoventes y el Sr. S.V., si bien carecían de título escrito de dominio son los únicos «herederos del último titular registral de la finca» quien era abuelo de todos ellos, y en el mismo sentido se dice en dicho Resultando que «la posesión de a finca por los promoventes en concepto de dueños se remonta a la fecha de fallecimiento de aquel (el abuelo) o más propiamente a la fecha del óbito de su esposa. Que si los promoventes del expediente de domino habían adquirido sus derechos en concepto de herederos directos del titular registral, no hay en sentido estricto interrupción del tracto sucesivo registral, pues bastaría formalizar, por cualquiera de las vías legalmente establecidas, e inscribir el título correspondiente a dicha herencia, ya que la última inscripción de dominio es a favor de don A.S.P., pero a título oneroso y con carácter presuntivamente ganancial, como en supuestos análogos ha establecido reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 30 de mayo de 1988, 21 de junio de 1991, 7 de julio de 1997 y 13 de abril de 1999). Que como destaca esa doctrina el cauce del expediente de dominio es excepcional, según se deduce del artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria y sólo debe aplicarse cuando no sea posible obtener el tracto mediante la inscripción de títulos intermedios. b) Que se alega la existencia de una cadena de transmisiones hereditarias no inscritas entre el titular registral y los promoventes del expediente y se deduce, según los recurrentes, de los diversos certificados del Registro Civil aportados con el testimonio del Auto en el Asiento de presentación citado y con el escrito del recurso. Que ni la Ley Hipotecaria (artículo 201) ni los preceptos del Reglamento prevén que el Registrador pueda tener en cuenta en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo registral ningún documento complementario del título inscribible que es el testimonio del Auto (artículo 201 de la Ley Hipotecaria y 283 del Reglamento Hipotecario) con la única salvedad del artículo 276 del Reglamento Hipotecario sobre certificación catastral actualizada. c) Que de la calificación sólo puede deducirse que dice: que del título inscribible, que es el testimonio del Auto, no resulta la existencia de interrupción del tracto sucesivo registral, y esa interrupción es requisito básico del expediente de dominio de reanudación, según la doctrina de la Dirección General, antes citada; c) Que el requisito básico de la interrupción del tracto sucesivo registral puede y debe ser calificado por el Registrador, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, ya que es un obstáculo que surge del Registro.

V

La Ilma. Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia, número uno de Aranjuez informó sobre los trámites del Expediente de Dominio número 237/97.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en la doctrina contenida en la Resolución de 30 de mayo de 1988, 21 de junio de 1991, 7 de julio de 1997 y artículos 276 y 100 del Reglamento Hipotecario.

VII

Los recurrentes apelaron el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo, y añadieron la cita de la Resolución de 22 de mayo de 1993 y que se vulneran los derechos de los recurrentes y por extensión los artículos 3, 40 apartado a), 118, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria y 202 del Reglamento Hipotecario.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 999, 1279 y 1280 del Código Civil, 3, 20, 40, 82, 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100 y 209.1 de su Reglamento y las Resoluciones de este Centro Directivo de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991, 21 de enero de 1993, 22 de mayo de 1995, 1 de junio de 1996, 10 de diciembre de 1998, 25 de febrero y 13 de abril de 1999 y 18 de marzo de 2000.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de determinar si en virtud de Auto recaido en expediente de dominio para la reanudación del tracto puede inscribirse un inmueble a favor de personas que son herederas del titular registral.

2. Como ha declarado reiteradamente este centro directivo, el Auto recaido en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de ona finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón:

a) Porque, contra la regla básica de nuestro sistema, que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. arts. 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias.

b) Porque, contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. art. 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios.

c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. arts. 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se hace posible la inscripción en virtud de un Auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado, y que tal Auto recae en un procedimiento en el que no queda asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr arts. 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 201 reglas 3.ª y 4.ª de la Ley Hipotecaria).

Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del Registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidos, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en aquellos supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo, la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral, o para la elusión de obligaciones fiscales).

Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación de tracto y en estecial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis, y resulte así del Auto calificado, puede accederse a la inscripción. Ahora bien, llegados a este punto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando, como ocurre ahora, los promotores del expeciente son herederos del titular registral, pues, si bien es cierto que el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, es obvio el reconocimiento en la legislación hipotecaria la inscripción directa a favor de los herederos del titular registral. En consecuencia, en tal caso, el expediente de dominio debe rechazarse pues no sería sino una vía, bien para evadir el impuesto sucesorio pertinente, bien para burlar los derechos hereditarios de alguno

de los llamados; sin que pueda alegarse con ello que se multiplican innecesariamente los formalismos legales, pues bastaría la documentación pública de la herencia, sensiblemente más barata y rápida que el expediente seguido.

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

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

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

16328 *RESOLUCIÓN de 28 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Carlos Gutiérrez González, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de La Vecilla, doña Ana Julia Marlasca Morante, a cancelar determinadas cargas, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Carlos Gutiérrez González, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de La Vecilla, doña Ana Julia Marlasca Morante, a cancelar determinadas cargas, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En el procedimiento ejecutivo número 272/93, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número 6 de León, a instancia de «Centra Leasing, Sociedad Anónima» contra don M.A.G.R. y doña M.S.C. en auto de adjudicación de 15 de noviembre de 1994, se aprobó el remate de la subasta de fecha 13 de septiembre de 1994 y se adjudica al rematante don J.C.G.L. la finca registral número 6736 del Registro de la Propiedad de La Vecilla acordándose la cancelación de la anotación de embargo, causada en virtud de los presentes autos anotación letra A de 11 de agosto de 1994 y la anotación de embargo letra B de fecha 11 de enero de 1994, e igualmente la cancelación de todas las anotaciones posteriores a la fecha de la expedición de la certificación de cargas que lleva fecha de 21 de marzo de 1994.

Con fecha 18 de enero de 1995 fue expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de León mandamiento por duplicado dirigido al Registrador de la Propiedad a fin de que practique la inscripción y cancelaciones que se expresan en el citado artículo.

II

Presentado el anterior mandamiento y el testimonio del auto de adjudicación en el Registro de la Propiedad de La Vecilla, con fecha de 25 de mayo de 1990 fue calificado con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento, previa calificación ha sido denegada la cancelación ordenada en el precedente mandamiento, por aparecer obstáculos derivados de los asientos del Registro, de los que resulta lo siguiente: la anotación de embargo letra A, de fecha once de agosto de 1993 a favor de ''Lico Leasing, Sociedad Anónima'', que ampara el procedimiento de juicio ejecutivo número 273/93, y del que deriva el citado mandamiento, incurrió en caducidad al no haber sido prorrogada, y fue cancelada por nota al margen de la misma de fecha 5 de noviembre de 1998, perdiendo su prioridad registral. Como consecuencia de lo anterior, las anotaciones de embargo letras D y E, prorrogadas, por las anotaciones letras H e I, respectivamente, y la anotación letra G, vigentes, al pasar a ser preferente no pueden cancelarse por el Mandamiento que previene el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que sólo es bastante con respecto a segundas anotaciones no preferentes a la del actor, pero no para resolver las cuestiones que deben decidirse en trámites del juicio declarativo correspondiente (artículo 44 de la Ley Hipotecaria y artículo 1923.4 del Código Civil y 175.2.º del Reglamento Hipotecario. No procede anotación de suspensión. Contra la presente nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que deberá presentarse en este Registro, en el plazo de tres meses, de conformidad con los artículos 113 y siguientes del Reglamento Hipotecario. La Vecilla, a 26 de junio de 1999. La Registradora de la Propiedad. Fdo. Ana Julia Marlasca Morante».

III

Don Juan Carlos Gutiérrez Lozano, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la nota denegatoria de cancelación de cargas ordenada en el mandamiento es fruto de una interpretación desacorde con la legislación hipotecaria, pues el artículo 1923.4º del Código Civil establece la preferencia para el cobro de los créditos que se anotan en el Registro por medio de anotación preventiva de embargo. Que, sin embargo, dicha preferencia no alcanza a los créditos contraídos con anterioridad a la fecha de la anotación, según determina dicho precepto, siempre que estos tengan carácter preferente por razones de derecho sustantivo. Que de ello se deduce que el artículo 1923.4.º del Código Civil otorga preferencia a los créditos anotados sobre otros posteriores, respecto a bienes inmuebles afectados por la anotación y que dicho privilegio cede cuando existe un crédito de fecha anterior a la anotación del crédito del ejecutante. Que en el caso que se estudia al existir varios créditos anotados respecto al mismo inmueble hay que atender al principio de prioridad registral (artículo 1927.2.º del Código Civil) y aunque se haya cancelado por caducidad la anotación de embargo letra A, a la fecha de presentación del mandamiento cancelatorio constándole al Registro por la expedición de la certificación de cargas, haberse iniciado la vía de apremio del juicio ejecutivo del que deriva dicha anotación de embargo, debió cumplimentarse la orden cancelatoria, pues a la fecha de su presentación en el Registro no se había inscrito por los titulares de las anotaciones letras D, E y sus prórrogas H e I y G sentencia judicial firme derivada de la tercería de mejor derecho que alterase dicha prioridad registral y que les declarase preferentes a la letra A de embargo. En consecuencia, no ha desaparecido el privilegio de la anotación letra A, aunque se haya cancelado por caducidad dicha anotación, porque no consta registralmente que los créditos amparados en las anotaciones letras D, E y G y sus prórrogas hayan sido declaradas preferentes a la A. Que no se comprende como se puede denegar un mandamiento cancelatorio, sobre la base del artículo 1923.4º del Código Civil, cuando el ahora recurrente y adjudicatario del bien es un tercero ajeno a cualquier cuestión de derecho sustantivo que se pueda suscitar entre anotantes en cuanto a la preferencia de sus respectivos créditos sobre el bien que se adjudica, ya que no estima legitimado para plantear ninguna tercería de mejor derecho, pues como adjudicatario no es el titular de ningún crédito contra el deudor sino de un título de dominio. Que demandar a los anotantes posteriores es una situación verdaderamente absurda en derecho y contraria al principio de economía procesal, cuando existe un acto firme ordenando la cancelación de las anotaciones. Que se considera que si se ha inscrito el auto de adjudicación es porque aún se mantiene la sustancia prioritaria de la anotación de embargo letra A (aunque esté caducada) por lo que el mandamiento cancelatorio de cargas posteriores es suficiente, al tener su base en una inscripción de venta judicial, y ello debido a que se comunica la prioridad. Que se traen a colación las Resoluciones de 22 de febrero de 1993 y 3 de octubre de 1985. Que la nota denegatoria de cancelación infringe los artículos 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el 175.2º y 233 del Reglamento Hipotecario. De lo que dicen dichos preceptos parece evidente que las anotaciones letras D, E, H, I y G han de cancelarse, por ser posteriores en el tiempo a la anotación letra A y el mero hecho de que esta se haya cancelado por caducidad no altera dicha situación porque el auto ordenando la cancelación, aunque se haya presentado con posterioridad a la cancelación de la anotación letra A, se dictó el 15 de noviembre de 1994 cuatro años antes de que se produjera dicha caducidad, luego sus efectos han de retrotraerse a esta última fecha en que aún constaba vigente dicha anotación. Que es un supuesto similar al de la Resolución de 28 de julio de 1989. Que el auto de referencia es documento público y surte efectos contra terceros desde su fecha, tal como establece el artículo 1218 del Código Civil. Que hay que llamar la atención sobre el contenido del artículo 38, párrafo 3º de la Ley Hipotecaria, pues de él resulta que han de ser los anotantes posteriores quienes habrían de acudir a juicio declarativo en caso de que se sobresea el procedimiento dirigido contra bienes cuyo titular es distinto del deudor, como es este caso. Que la nota de calificación infringe el principio de seguridad jurídica (artículo 9.3 de la Constitución Española). Que la tesis tradicional de la jurisprudencia y de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con el artículo 44 de la Ley Hipotecaria que se remite al artículo 1923 del Código Civil, es la de entender que la anotación de embargo tan sólo concede preferencia frente a créditos posteriores o preferentes y muchos menos, frente a actos dispositivos anteriores por exigencias del artículo