

## Listado de Suplentes

Lector	Universidad	País
ANTEQUERA ALCALDE, SARA. BERRUETE RODRIGUEZ, MARIA DEL PILAR.	Humboldt/Berlín. Berkeley.	Alemania. Estados Unidos.
CABALLERO ROQUE, MARIA DEL CARMEN.	Atenas.	Grecia.
DUEÑAS HERRERO, ARTURO. FERNANDEZ ALVAREZ, CRISTINA. FERNANDEZ DOBAO, ANA MARIA. FIDALGO ENRIQUEZ, FRANCISCO JOSE.	Lisboa. Evora. Trent. Miño.	Portugal. Portugal. Canadá. Portugal.
FLOREZ FERNANDEZ, M. <sup>a</sup> ISABEL. GONZALEZ SALGADO, CRISTOBAL. HINOJOSA PICON, OLGA. JORGE MARTIN, MARIA VICTORIA. LOPEZ QUINTELA, MERCEDES. MARTIN QUELLER, JOSE. MORALO ARAGUETE, LUZ MARIA. MUÑOZ CONDE, MARIA CARMEN. OBREGON SANZ, EVA SOFIA.	Trieste. Leipzig. Tecnica/Dresde. Algarve. U. Nova. Salzburgo. Gotemburgo. Innsbruck. Católica de Lovaina (UCL).	Italia. Alemania. Alemania. Portugal. Portugal. Austria. Suecia. Austria. Bélgica.
OJEDA CASTILLO, JUAN JOSE. QUERO ESTEBAN, MARINA. RODRIGUEZ CODESIDO, JOSE ANTONIO. SEGURA TORNERO, ALFREDO.	Schiller/ Jena. Gotemburgo. Graz. Libre de Bruselas (ULB).	Alemania. Suecia. Austria. Bélgica.
VILLAR DIAZ, MARIA BELEN.	Mons-Hainaut.	Bélgica.

## MINISTERIO DE JUSTICIA

**19128** RESOLUCIÓN de 18 de septiembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de La Laguna, don Juan José Esteban Beltrán, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tacoronte, don Óscar Germán Vázquez Asenjo, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de La Laguna, Don Juan José Esteban Beltrán, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tacoronte, D. Oscar Germán Vázquez Asenjo, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

## Hechos

## I

Por escritura otorgada ante el Notario de La Laguna Don Juan José Esteban Beltrán, el día 21 de Noviembre de 2002, los cónyuges en régimen de gananciales Don Gregorio G. C. y Doña Leocadia C. R. declararon una obra nueva sobre la finca registral 19.298, privativa de la esposa. En dicha escritura, los cónyuges comparecientes estipulan las condiciones que se especifican en el Fundamento de Derecho I de esta resolución.

## II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Tacoronte, fue calificada con la siguiente nota: «Se califica negativamente el documento presentado en virtud de las siguientes causas de tipo suspensivo cuya motivación jurídica se ordena a través de los siguientes: Hechos: Primero.—Que el pasado día veintisiete de noviembre, Don Gregorio G. C. presentó físicamente en esta Oficina primera copia de la escritura autorizada el 21 de noviembre de 2.002, ante el notario D. Juan José Esteban Beltrán, con el número 3.336 de su protocolo, que causó el asiento 152 del Diario 4. Segundo.—Que con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria

este Registrador ha calificado bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas del título presentado, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos en él contenidos, por lo que resulta del mismo y de los asientos de este Registro. Esta calificación se ha llevado a cabo dentro del plazo máximo de quince días contados desde la fecha de presentación tal y como prescribe el párrafo 3.º del referido artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Fundamentos de Derecho: Primero.—Que en el documento presentado por los esposos Doña Leocadia C. R. y Don Gregorio G. C. hacen declaración de obra nueva sobre la finca registral número 19.298 de Tacoronte, solicitando su inscripción con carácter ganancial. Segundo.—Que del estudio de los libros del Registro de la Propiedad de Tacoronte resulta que el solar de dicha finca registral, aparece inscrita a favor de doña Leocadia C. R., por título de donación, con carácter privativo. Tercero.—Que se suspende el documento presentado, sólo en cuanto a la inscripción de la referida obra nueva con carácter ganancial, por no haber título translativo del dominio del solar que acredite tal carácter ganancial. Contra la precedente calificación negativa parcial por causas suspensivas de la misma, los interesados podrán: 1.º Interponer Recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado con los trámites y en la forma prevista en los artículos siguientes: Artículo 324. Contra la calificación negativa del Registrador se podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los apartados siguientes. Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano. Artículo 325.—Estarán legitimados para interponer este recurso: a) la persona natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran; b) el Notario autorizante o aquel en cuya sustitución se autorice el título, en todo caso; c) la autoridad judicial o funcionario competente de quien provenga la ejecutoria, mandamiento o el título presentado; d) el Ministerio Fiscal, cuando la calificación se refiera a documentos expedidos por las Autoridades judiciales en el seno de los procesos civiles o penales en los que deba ser parte con arreglo a las leyes, todo ello sin perjuicio de la legitimación de quienes ostenten la condición de interesados conforme a lo dispuesto en este número; La subsanación de los defectos indicados por el Registrador no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsana, la interposición del recurso. Artículo 326. El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. El plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación. El escrito de recurso deberá expresar, al menos: a) El órgano al que e dirige el recurso. b) El nombre y apellidos del recurrente y, en su caso, cargo y destino del mismo. c) La calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho. d) Lugar, fecha y firma del recurrente y, en su caso, identificación del medio y del lugar que se señale a efectos de notificaciones. e) En el supuesto de presentación en los términos previstos en el artículo 327 párrafo tercero de la presente ley, deberá constar el domicilio del Registro, donde se recurre la calificación del registrador, a los efectos de que sea inmediatamente remitido por el órgano que lo ha recibido a dicho Registrador. El cómputo de los plazos a los que se refiere el presente capítulo se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Artículo 327. El recurso se presentará en el Registro que calificó para la Dirección General de los Registros y del Notariado, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. Al recibir el recurso, el titular del Registro que calificó para la Dirección General de los Registros y del Notariado, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. Al recibir el recurso, el titular del Registro que calificó deberá expedir recibo acreditativo con expresión de la fecha de presentación del mismo o, en su caso sellar la copia que le presente el recurrente, con idéntico contenido. Asimismo, podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico

de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre. Al recibirse el recurso en este último deberá procederse de conformidad con lo dispuesto en el número anterior. A efectos de la prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la Inscripción se recurre. Si no hubiera recurrido el Notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título, el Registrador, en el plazo de cinco días, deberá trasladar a éstos el recurso para que, en los cinco días siguientes a contar desde su recepción, realicen las alegaciones que consideren oportunas. El Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente y, en su caso, al Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente y las demás personas que las hubieren formulado de acuerdo con lo dispuesto en el número anterior, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior. La falta de emisión en plazo de los informes previstos en este precepto no impedirá la continuación del procedimiento hasta su resolución, sin perjuicio de la responsabilidad a que ello pudiera dar lugar. La Dirección General deberá resolver y notificar el recurso interpuesto en el plazo de tres meses, computados desde que el recurso tuvo su entrada en Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución se entenderá desestimado el recurso quedando expedita la vía jurisdiccional, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que ello diere lugar. Publicada en el Boletín Oficial del Estado la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los Registros mientras no se anule por los Tribunales. La anulación de aquélla, una vez firme, será publicada del mismo modo. Habiéndose estimado el recurso, el Registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución. Si se hubieran inscrito los documentos calificados en virtud de subsanación de los defectos expresados en la calificación, la rectificación del asiento precisará el consentimiento del titular del derecho inscrito y surtirá sus efectos sin perjuicio de lo establecido en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Artículo 328. Las resoluciones expresas de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de recurso contra la calificación de los Registradores serán recurribles ante los órganos del orden jurisdiccional civil. La demanda deberá interponerse en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución practicada al interesado o, tratándose de recursos desestimados por silencio administrativo, en el plazo de un año desde la fecha de interposición del recurso gubernativo, ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble y, en su caso, los de Ceuta y Melilla. Están legitimados para la interposición de la misma los que lo estuvieren para recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. A este fin, recibido el Expediente, el Tribunal comprobará a la vista de cuantos aparezcan como interesados en el mismo, especialmente en el apartado cuarto del artículo anterior, y les emplazará para que puedan comparecer y personarse en los autos en el plazo de nueve días. La Administración del Estado estará representada y defendida por el Abogado del Estado. No obstante, cuando se trate de la inscripción de derechos en los que la Administración ostente un interés directo, la demanda deberá dirigirse contra el Ministerio Fiscal. Lo establecido en este artículo se entiende sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo. El procedimiento judicial en ningún caso paralizará la resolución definitiva del recurso. Quien propusiera la demanda para que se declare la validez del título podrá pedir anotación preventiva de aquélla, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación; después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda sino desde su fecha en el proceso regulado por la presente Ley son de aplicación las normas del juicio verbal. Artículo 329. Sin perjuicio de las sanciones que pudieren ser aplicables, contra la denegación del Registrador a extender asiento de presentación, a calificar, a expedir nota y su motivación, a notificar o a elevar el expediente en los plazos y forma establecidos en los artículos precedentes, se podrá interponer ante la Dirección General de los Registros y del Notariado recurso de queja en el plazo de un mes, que se sustanciará por el procedimiento previsto en la legislación hipotecaria. La resolución recaída podrá ser objeto de impugnación en vía jurisdiccional de acuerdo con lo dispuesto para la revisión jurisdiccional de la resolución del recurso gubernativo. 2.º bien instar la aplicación

del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, solicitando al Registrador del cuadro de sustituciones la calificación de los títulos presentados conforme a las reglas siguientes: 1.ª El interesado deberá ejercer su derecho en los quince días siguientes a la notificación de la calificación negativa, durante la vigencia del asiento de presentación, mediante la aportación al registrador sustituto del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria. 2.ª El Registrador sustituto que asuma la inscripción del título lo comunicará al Registrador sustituido, pudiendo con carácter previo y en orden a esta finalidad solicitar que se le aporte información registral completa, de no existir o ser insuficiente la remitida con el testimonio íntegro del título. El Registrador sustituido hará constar dicha comunicación en el mismo día de su recepción o el siguiente hábil, por nota al margen del asiento de presentación, indicando que se ha ejercido el derecho a solicitar la calificación de los títulos a un Registrador de los incluidos en el cuadro de sustituciones, la identidad de éste y el Registro del que sea titular. A partir de la fecha de recepción de la comunicación referida, el Registrador sustituido deberá suministrar al Registrador sustituto información continuada relativa a cualquier nueva circunstancia registral que pudiera afectar a la práctica del asiento. 3.ª Si el Registrador sustituto calificará positivamente el título, en los diez días siguientes al de la fecha de la comunicación prevista en la regla anterior, ordenará al Registrador sustituido que extienda el asiento solicitado, remitiéndole el texto comprensivo de los términos en que deba practicarse aquél, junto con el testimonio íntegro del título y documentación complementaria. En todo caso, en el asiento que se extienda, además de las circunstancias que procedan de conformidad con su naturaleza, deberá constar la identidad del Registrador sustituto y el Registro del que fuera titular. Extendido el asiento, el Registrador sustituido lo comunicará al Registrador sustituto, y devolverá el título al presentante con nota al pie del mismo, extendida conforme a la legislación hipotecaria. 4.ª Si el Registrador sustituto asumiera la inscripción parcial del título se procederá del modo previsto en las reglas segunda y tercera. Dicha inscripción parcial sólo podrá practicarse si media consentimiento del presentante o del interesado. 5.ª Si el Registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de la interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. 6.ª Practicado el asiento solicitado, corresponderá al Registrador sustituto el cincuenta por ciento de los aranceles devengados y al Registrador sustituido el cincuenta por ciento restante. Los derechos arancelarios se abonarán por el interesado a cada Registrador en su parte correspondiente. 7.ª Las comunicaciones que se deban practicar conforme a las reglas precedentes se realizarán por correo, fax, correo electrónico o cualquier otro medio telemático que permita tener constancia de su recepción. De la presente calificación negativa se da notificación tanto al presentante como al Notario de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Tacoronte, a 3 de diciembre de 2.002.—El Registrador, Firma ilegible.»

### III

El Notario de La Laguna Don Juan José Esteban Beltrán, interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la escritura recoge un negocio jurídico atípico y que pueden celebrar entre sí marido y mujer, conforme el artículo 1.323 del Código Civil y que es uno de los medios de adquirir la propiedad a que se refiere el artículo 609 del mismo Código. Que se recoge en la escritura, y así lo otorgaron los comparecientes conforme al artículo 1.280 del Código Civil, el negocio causal que consiste en un contrato atípico y oneroso y que ampara la transmisión de la finca del patrimonio privativo del marido al patrimonio ganancial del matrimonio.

### IV

El Registrador en su informe argumentó lo siguiente: Que para que la edificación declarada sobre la finca registral 19.298 pueda ser inscrita con carácter ganancial, es preciso un negocio causal, sin que sean suficientes la simple mención del artículo 1.323 del Código Civil y que cada uno de los cónyuges resulte tener el mismo interés económico en el edificio resultante y en el suelo. Que en la escritura presentada existe una omisión formal de la entrega o transmisión al patrimonio privativo del esposo de una parte indivisa de una finca privativa de la esposa, en pago de una deuda contraída entre ambos patrimonios privativos, lo que requerirá la liquidación fiscal del hecho imponible correspondiente y si después

se pretende otorgar carácter ganancial a las participaciones indivisas que cada uno de ellos ostenta sobre la finca en cuestión, será preciso un negocio causal traslativo que no se determina en la escritura, todo ello como señala, entre otras, la resolución de 21 de julio de 2001. Que lo que no se puede pretender es que para saldar deudas entre dos patrimonios privativos se solicite sin más la inscripción de una finca con carácter ganancial, sin que el suelo previamente haya recibido tal carácter.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 358 a 274, 1274 a 1277 y 1323 del Código Civil y la Resolución de 26 de mayo de 1999.

1. En el supuesto de hecho de este recurso se presenta en el Registro una escritura por la que dos cónyuges casados en régimen de gananciales, declaran que, sobre una finca privativa de la esposa al haberla adquirido por título de donación, han construido una edificación, con aportaciones proporcionales a fin de que el valor del solar quede compensado con una mayor aportación privativa del esposo en el dinero invertido en la construcción, igual al valor del solar, de modo que cada uno de los cónyuges resulte tener el mismo interés económico en el edificio resultante y en suelo, por lo que solicitan la inscripción correspondiente con carácter ganancial.

El Registrador suspende el documento presentado, sólo en cuanto a la inscripción de la referida obra nueva con carácter ganancial, por no haber título traslativo de dominio que acredite tal carácter ganancial.

2. El defecto no puede ser mantenido pues, si bien, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo, en nuestro Derecho toda transferencia patrimonial debe tener causa, y la misma, a efectos registrales no puede presumirse, no lo es menos que, en la escritura presentada, además de la declaración de obra nueva, se contiene un negocio jurídico de carácter oneroso que, aunque no esté expresamente nombrado, puede tener aptitud suficiente para provocar el traspaso patrimonial en él contenido.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de septiembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Tacoronte.

**19129** *RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Bernabeu Pérez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Elda, don Martín-José Brotons Rodríguez, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D. José Bernabeu Pérez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Elda, D. Martín-José Brotons Rodríguez, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación.

### Hechos

#### I

En autos de procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, n.º 152/99, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, número uno, de Elda, a instancia de Hijos de F. G., S.L. fue dictado auto con fecha 8 de octubre de 2001, en el que se aprueba el convenio celebrado entre el deudor-ejecutado y el acreedor y se acuerda adjudicar la finca registral n.º 42.312 del Registro de la Propiedad de Elda a favor de D. José Bernabeu Pérez, ordenándose la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito de la actora, así como los asientos posteriores.

#### II

Presentado testimonio del referido auto fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente testimonio del auto dictado el ocho de

octubre de 2001 en el procedimiento art. 131 L.H. 152/99 del Juzgado de primera Instancia n.º Uno de Elda completado con testimonio de auto rectificatorio del anterior dictado el veintiséis del mismo mes y año, junto con adición del secretario de dicho juzgado expedida el diecinueve de julio de este año y escrito fechado el mismo día por Don Lorenzo Muñoz Menor como representante legal de la actora, documentos que fueron presentados en este Registro a las 10 horas del 4 de octubre de este año, conforme al asiento 636 del diario 53, del mismo resulta: Que al amparo del artículo 640 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se solicitó una comparecencia entre las partes a fin de convenir el modo de realización más eficaz de los bienes, en dicha comparecencia la parte ejecutada se comprometió a presentar en un plazo de cinco días a persona que abonara al ejecutante la cantidad de tres millones quinientas mil pesetas adjudicándose la finca hipotecada, manifestando que el nombre de esa persona era José Bernabeu Pérez. Verificado el pago se dictó auto el tres de septiembre de dos mil uno aprobando el acuerdo y acordando la suspensión del procedimiento con relación a esta finca, terminándose por adjudicársela y ordenando la cancelación de los asientos posteriores, concretamente la anotación preventiva de embargo a favor del Banco de Alicante S.A. y todos los asientos que se hubiesen practicado con posterioridad a la expedición de la certificación a que alude la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, para lo que ordena se libre testimonio literal de la resolución y mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad de Elda. Por la adición antes dicho se dice que se dio traslado a Banco de Alicante S.A. del convenio, único acreedor posterior al crédito que se ejecuta y que figuraba en el certificado de cargas y subsistencia de hipoteca que figura en los autos, no oponiéndose al mismo. Consultado el Registro de la Propiedad del mismo resulta que la finca, además de otras cargas que no interesan al caso, está afecta a las siguientes: 1.ª) Hipoteca de la inscripción 3.ª a favor de Hijos de Felipe Guillén S.L., a su margen consta que el 16 de julio de 1.999 se expidió certificación de cargas para el procedimiento del art. 131 de la L.H. n.º 152/99 del juzgado de Primera Instancia n.º Uno e Elda. 2.ª) Anotación de embargo letra C a favor del Banco de Alicante S.A. practicada el 16 de diciembre de 1.994 y prorrogada por la anotación letra D el trece de octubre de 1.998. y 3.ª) Anotación de embargo letra E a favor del Ayuntamiento de Elda practicada el 30 de noviembre de 1.999 según mandamiento presentado el 28 de septiembre anterior. Considerando que el art. 640 n.º 3 de la Ley de Enjuiciamiento civil cuando trata de los convenios para la realización de los bienes hipotecados dice «Cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta». Considerando que el artículo 133 de la Ley Hipotecaria establece en los casos de ejecución directa de las hipotecas que «El testimonio expedido por el Secretario Judicial comprensivo del auto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». Suspendo la inscripción del precedente documento por: 1.º No acreditarse la conformidad al convenio del Banco de Alicante S.A. y del Ayuntamiento de Elda. 2.º No acompañarse el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento civil. Contra esta calificación se podrá interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, presentándolo ante este Registro, sin perjuicio de que los interesados ejerciten, en su caso, cualquier otro que entiendan procedente o de acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismo títulos. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. Elda, 18 de octubre de 2.002.—El Registrador. Firma ilegible».

#### III

D. José Bernabeu Pérez interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Que en un primer momento, el Registrador sólo advierte como causa de suspensión el defecto subsanable de no constar la notificación al Excmo. Ayuntamiento de Elda, como acreedor posterior, sin incluir la no acreditación de conformidad del Banco de Alicante, S.A., lo que apunta la inseguridad del Registrador que en una primera calificación habla de un solo defecto subsanable y a posteriori añade otro. 2. Que el auto de adjudicación fue objeto de adición mediante certificación del Secretario judicial de fecha 19 de julio de 2002, en la que se acredita que se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 640.3 de la