

mismo y del contenido del Registro a mi cargo, no se practica la anotación interesada en el precedente documento por aparecer inscritas las fincas a que el mismo se refiere a favor de personas distintas del demandado señor José de Jesús Montes del Cueto según el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y regla primera del artículo 140 del Reglamento Hipotecario.—Insubsanable.—No procede practicar anotación preventiva de suspensión dada la naturaleza del defecto. Contra la presente calificación puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes a contar desde esta fecha, en la forma que determinan los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguarda de los tribunales. Tarragona a 6 de agosto de 2004. El Registrador. Firma ilegible».

III

Don Jesús María de la Cruz Martínez interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Primera.—Exceso en la calificación del Señor Registrador ocasionando vulneración del artículo 24 de la Constitución Española. No es contraria a la tutela judicial la calificación de documentos judiciales. Ahora bien, ésta tiene un límite teleológico: «el fin de que el titular registral no sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal.» (RDGRN 17 de febrero de 1.993). Se trata por tanto de una garantía ad extra al debate litigioso ya que la calificación no puede sustituir lo juzgado por el tribunal, sino simplemente evitar que los efectos de la sentencia se extiendan a quien no ha sido llamado a juicio. El auto firme de 6 de julio de 2003—aportado con el mandamiento cuya inscripción se ha solicitado.—enerva la necesidad de llamar a los titulares registrales a juicio ya que confirma «cosa juzgada» que el demandado es el exclusivo propietario de los bienes cuya inscripción de embargo preventivo se pide, por ser el heredero universal de los fallecidos titulares registrales. Procedimiento, juicio y mandato son congruentes, como también es patente que el auto aportado suple la necesidad de haber llevado a juicio a los fallecidos titulares registrales. Segunda. Infracción de los propios artículos invocados en relación con el artículo 3 del CC y demás normas de aplicación. En las actuaciones que dan lugar al auto firme de 6 de julio de 2003 se ha probado tanto el fallecimiento de los titulares registrales como la aceptación por el demandado de su condición de heredero universal. Lo anterior se ha hecho en un juicio presidido por los principios de inmediación y contradicción ante el juez que ha dictado la resolución, y sólo a través de los recursos legalmente previstos puede modificarse. Procede interpretar que los documentos normalmente exigidos tienen menos fuerza que el auto aportado ya que no se exige la revisión jurisdiccional de dicha documentación a aportar. El auto acompañado sirve para reanudar el tracto sucesivo con la misma, o mayor garantía, que los documentos requeridos en la calificación. En virtud de lo expuesto, solicito de la D.G.R.N. que teniendo por presentado este escrito, documentos adjuntos y copias, los admita y de conformidad con su contenido, y al amparo de lo legal y reglamentariamente previsto para el recurso gubernativo interpuesto, lo estime y en su virtud ordene la inscripción del mandamiento de embargo preventivo denegada, todo ello por ser de justicia que se pide. En Cangas de Onis, para Madrid a 7 de Septiembre de 2.004. Jesús María de la Cruz Martínez. Firma ilegible».

IV

El Registrador de la Propiedad en su informe de defensa de la nota mantuvo la calificación recurrida.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 de su Reglamento.

En el presente recurso, nos encontramos ante un Auto judicial en el que se acuerda el embargo de las fincas registrales 29937 y 29935 del Registro de la Propiedad número 1 de Tarragona, inscritas a nombre de Don Jesús Montes González y Doña Cristina del Cueto de Montes, por deudas de Don Jesús Montes del Cueto y posterior auto recaído en recurso de reposición en el que se considera acreditado que el demandado es universal heredero, por lo que todos los bienes manifestados son privativos y de su exclusiva propiedad.

El principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria (corolario del principio constitucional de tutela judicial efectiva (Artículo 24 de la Constitución Española) impiden la práctica de la anotación preventiva solicitada cuando las fincas están inscritas a favor de terceras personas que no han intervenido en el procedimiento.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa nos encontramos con un supuesto de tracto sucesivo abreviado, o modalización del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, al que se refiere el artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario.

La protección del titular registral, el principio de legitimación y de tracto sucesivo exigen en estos supuestos que podíamos denominar

excepcionales, que las garantías que establece la Legislación Hipotecaria sean exigidas con total rigurosidad. Así en este asunto no se han observado las exigencias del citado artículo del Reglamento Hipotecario, a pesar de que en el citado Auto de fecha doce de febrero de dos mil cuatro se exige al Actor que presente los documentos exigidos en el artículo 140 y 166.1.º del Reglamento Hipotecario.

De esta forma, el Auto recaído en recurso de reposición no es el cauce formal adecuado para la acreditación de la cualidad de heredero, debiéndose aportar el testamento o declaración de herederos, el certificado de defunción de los causantes y el Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad.

Alega así mismo el recurrente la obligación del Registrador de cumplir las resoluciones judiciales, y ello es, en efecto, cierto, pero también lo es (como también esta Dirección ha afirmado reiteradamente) que la calificación del Registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 26 de abril de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Tarragona.

10298

RESOLUCIÓN de 26 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Caja de Ahorros del Mediterráneo, contra la negativa del registrador de la propiedad de Mazarrón a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, Don Joaquín Ortega Parra, en nombre de Caja de Ahorros del Mediterráneo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mazarrón, don Eduardo Cotillas Sánchez, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En autos de juicio ejecutivo número 239/1999 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Totana a instancia de la Caja de Ahorros del Mediterráneo contra don Fernando Pujante Ureña y doña Victoria Pérez Hernández, se libró mandamiento por dicho Juzgado al Registro de la Propiedad de Mazarrón, a los efectos previstos en el artículo 613.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para tomar nota en la anotación preventiva de embargo del aumento de la cantidad prevista en concepto de intereses devengados durante la ejecución y de costas de ésta que asciende a 557,81 euros sobre las fincas números 38.083 y 38.085 del Registro de la Propiedad de Mazarrón.

II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, fue calificado con la siguiente nota:

«Calificado el precedente documento, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha calificado negativamente la anotación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1.º Pretende ampliarse las cantidades de que responden las fincas que fueron embargadas en el procedimiento que motiva el precedente mandamiento por los conceptos de intereses devengados durante la ejecución y costas en la cantidad de 557,81 euros.

Del Registro resulta que con posterioridad a dichas anotaciones de embargo, ambas fincas han sido adquiridas por un tercer poseedor en virtud de escritura de donación otorgada en Mazarrón el 9 de marzo de 2004 ante el Notario con residencia en Cartagena Don Francisco Javier Huertas Martínez como sustituto por licencia reglamentaria de la Notaria de Mazarrón Doña María Victoria Martín del Olmo Mengual y para su protocolo

que provocaron las inscripciones terceras de dichas fincas de fecha quince de marzo de dos mil cuatro.

Y si bien la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil permite en su artículo 613.4 que el ejecutante pueda pedir que se haga constar en la anotación preventiva de embargo el aumento de la cantidad prevista por dichos conceptos: es lo cierto que dicha posibilidad tiene limitaciones establecidas por el propio precepto en su número 3 al establecer que la responsabilidad de los terceros poseedores que hubieren adquirido los bienes embargados en otra ejecución tendrá como límite las cantidades que para la satisfacción del principal, intereses y costas aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquellos hubieran inscrito su adquisición. Y esta misma solución debe entenderse aplicable a los terceros poseedores adquirentes voluntarios, como ocurre ahora, con posterioridad a una anotación de embargo dada la remisión que el artículo 662 de la LEC hace al artículo 613, según el cual en cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación al acreedor el tercer poseedor podrá liberar el bien embargado satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien, y siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 613.

El reconocimiento de la excepción de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 613.4 no sólo en el supuesto de su número 3.º sino también para el caso de que se existan terceros poseedores por la remisión del artículo 662 ha sido declarado por la sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba de 05/02/2004, según la cual el tercer poseedor que adquiere voluntariamente no queda afectado por las ulteriores ampliaciones, porque «en la Ley de Enjuiciamiento Civil se contemplan excepciones a tal principio y por tanto que existen casos en que la cantidad que consta en la anotación de embargo opera como límite de responsabilidad del bien trabado, y es el caso del artículo 613.3 de la LEC, respecto del tercero poseedor del bien que lo hubiera adquirido en otra ejecución, a lo que evidentemente debe añadirse, a tenor de lo preceptuado en el artículo 662.3 del mismo cuerpo legal para cualquier poseedor del bien, adquirido antes de la adjudicación y después de la anotación de embargo» por lo que hay que llegar a la conclusión de que existiendo tercer poseedor debe denegarse la ampliación solicitada. Esta posición resulta además acorde a los principios hipotecarios de prioridad y tracto sucesivo y al principio constitucional de tutela judicial efectiva. Lo dicho impide practicar la ampliación solicitada.

2.º Los embargos que ahora pretenden ampliarse fueron anotados para garantizar una cantidad para gastos, costas e intereses de setenta y cinco mil pesetas, que se corresponden a 450.76 euros. Pretendiendo ahora ampliar la responsabilidad por esos conceptos en 557.81 euros, existe una discrepancia en la responsabilidad total por esos conceptos, que sería de 1008.57 euros y no de 1023.44 euros como se indica en el mandamiento. por lo que surge la duda de cual sea la cantidad que por gastos, costas e intereses deba ser objeto de ampliación.

A tales hechos son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho:

1.º Artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria, 140 del Reglamento Hipotecario, 613.3 y 4 y 662 de la LEC y Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba de 05/02/2004 y artículo 24 de la Constitución Española.

2.º Artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51 y 166 del Reglamento Hipotecario y principio de especialidad.

Dichos defectos se consideran insubsanable el primero y subsanable el segundo, por lo que se deniega la anotación solicitada.

Se han practicado las operaciones registrales que se especifican en la minuta que se acompaña, cuyo importe asciende a euros. (IVA excluido) y sobre valores declarados. Ley 8/1989, Disposición Adicional 3.ª-2.

Contra la precedente nota cabe interponer recurso gubernativo, en el plazo de un mes, desde la fecha de su notificación, para la Dirección General de los Registros y del Notariado, en este Registro o en los Registros y oficinas a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, conforme a lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de dicha Ley y sin perjuicio de que el interesado ejercite cualquier otro que entienda procedente. Asimismo podrá solicitarse calificación sustitutoria por plazo de quince días por el procedimiento y conforme al cuadro a tal efecto previsto en el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto y en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003, publicada esta última en el B.O.E. de 4 de agosto de 2003.

Queda notificado el presentante, y/o Autoridad Judicial o Administrativa, y/o Notario que expidió el documento de la presente calificación negativa, conforme al art. 322 y concordantes de la Ley Hipotecaria. Mazarón, 26 de octubre de 2004. El Registrador. Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales, don Joaquín Ortega Parra, en representación de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, interpuso recurso gubernativo contra el hecho 1.º de la anterior calificación, en lo siguientes

términos: que el único motivo por el cual el titular del Registro no ha anotado el mandamiento de ampliación de embargo en concepto de intereses devengados durante la ejecución, objeto del presente recurso, es exclusivamente por entender, de conformidad con la citada sentencia de la A.P. de Córdoba, que al presente supuesto de venta extrajudicial de los bienes que en su día fueron anotados le es de aplicación lo dispuesto en el punto 3 del artículo 613 de la LEC, esto es, que el límite de las cantidades que para la satisfacción del principal, intereses y costas aparecieran consignadas en la anotación en la fecha de inscripción de la venta extrajudicial a terceros es el límite máximo por el que puede responder el embargo en su día tomado; que la sentencia que cita el Sr. Registrador en su calificación no ha acertado al interpretar el punto 3 del artículo 662 de la LEC, y ello ha producido el error al seguir sin profundizar en la resolución de la DGRyN de 26 de septiembre de 2003 que cita la sentencia de la A.P. de Córdoba, ya que la doctrina de esta última resolución es totalmente contrapuesta a la tan repetida resolución de la A.P. de Córdoba de 5-2-2004, y además, y no como se dice en el párrafo cuarto del fundamento de derecho Tercero de la repetida sentencia, la doctrina sentada por la referida resolución de la DGRyN es totalmente contraria a la calificación producida ahora por este Registro; que el fallo de la sentencia de la A.P. de Córdoba se desvía profundamente de la doctrina de esta resolución, habiendo producido con ello que el Registro siga el mismo error que la mencionada sentencia; que el punto 3 del artículo 662 de la LEC, establece que el tercer poseedor podrá liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien, siempre y cuando ese tercer poseedor lo sea como consecuencia de una adjudicación del inmueble anotado en virtud de ejecución posterior, pero que no será de aplicación este supuesto acabado de decir cuando la adjudicación, por cualquiera de los medios válidos en Derecho, haya sido al margen de la reclamación bien sea judicial, administrativa o social, puesto que no puede haber otro sentido a la frase «en su caso» que establece este párrafo de este precepto; que para el supuesto de que la adjudicación lo sea por un procedimiento posterior, sí operará el límite en la forma calificada por el Sr. Registrador de la Propiedad que es objeto del presente recurso, pero nunca en los demás supuestos, entre los que se incluye el ahora producido, de que las fincas objeto de la ampliación del embargo han sido adquiridas por un tercer poseedor a virtud de escritura de donación; que esta escritura de donación en modo alguno perjudica para que pueda llevarse a cabo en la anotación preventiva de embargo en su día tomada la ampliación ahora ordenada por el mismo, ya que este supuesto no se encuentra contemplado en el punto 3 del artículo 613, sino en el siguiente punto 4 de ese mismo precepto, y ello por aplicación expresa, recta y correcta del punto 3 del artículo 662 de la misma ley adjetiva civil, que viene a señalar que será de aplicación el punto 3 del artículo 613 cuando la adjudicación sea en virtud de una ejecución posterior a la anotación que se pretende ampliar, y cuando así no lo sea, será aplicable el punto 4 del artículo 613.

IV

El Registrador de la Propiedad informó: que el siete de octubre de dos mil cuatro se presentó en el Registro mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número Uno de Totana, dimanante de autos de juicio ejecutivo número 239/1999, al que le correspondió el asiento de presentación 543 del Diario 34 de este Registro; que el indicado mandamiento fue calificado negativamente el 26 de octubre de 2004; que la calificación negativa fue comunicada al presentante por entrega de copia de la misma, en la propia oficina, el día 4 de noviembre de 2004, y por correo certificado al juzgado autorizante del documento, quien recibió la comunicación el 8 de noviembre de 2004; que el día 22 de noviembre de 2004 don Joaquín Ortega Parra, en representación de Caja de Ahorros del Mediterráneo interpuso recurso gubernativo en cuanto al Hecho 1º de la calificación extendiéndose la oportuna nota al margen del asiento de presentación, quedando la vigencia del mismo en suspenso hasta la resolución del recurso; que el día 26 de noviembre de 2004 se requirió a don Joaquín Ortega Parra para que aportara la nota de calificación recurrida pues no la presentó en el momento de interponer el recurso; que el día 30 de noviembre de 2004 don Joaquín Ortega Parra aportó la nota de calificación solicitada; que el día 2 de diciembre de 2004 se notificó, por correo certificado con acuse de recibo, al Juzgado autorizante del mandamiento y al titular del dominio de la finca, don Francisco-Javier Pujante Pérez, de la interposición del recurso y ambos recibieron la notificación el 3 de diciembre de 2004; que no se han recibido alegaciones ni del Juzgado ni del titular del dominio, y por mantener la nota de calificación elevó el recurso a esa Dirección General para la resolución del mismo el día diez de diciembre de dos mil cuatro.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 575, 610, 613, 659 y 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de septiembre y 4 de diciembre de 2003.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de hacer constar al margen de una anotación preventiva de embargo, el exceso devengado durante la tramitación, en cuanto a intereses y costas, respecto de lo inicialmente anotado, y ello cuando con posterioridad a la anotación ha sido inscrita la adquisición por un tercer poseedor en virtud de escritura pública de donación, de las fincas sobre las que recae el embargo.

2. Como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), el artículo 575 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que, al despachar la ejecución, se fije provisionalmente una cantidad por intereses y costas que puedan devengarse durante la ejecución, y se prevé que dicha cantidad pueda ampliarse posteriormente. La cuestión que surge ahora es determinar si la consignación de la ampliación puede realizarse cuando sobre el bien embargado se han inscrito o anotado posteriormente otros derechos o gravámenes. La respuesta negativa se basaría en que, frente a estos terceros, la responsabilidad del bien embargado queda limitada a la cantidad, que en el momento de inscribir su adquisición, constase en la anotación de aquél. Tal solución, sin embargo, no puede prosperar, y ello por las siguientes consideraciones, algunas de ellas claramente formuladas en el texto de la Ley de Enjuiciamiento Civil: 1) Que en ningún lugar de la Ley de Enjuiciamiento Civil –salvo la hipótesis marginal del artículo 613.4– se establece que la cantidad que figura en la anotación de embargo significa el límite de responsabilidad a que queda afecto el bien embargado frente a titulares posteriores de derechos sobre el mismo bien; antes al contrario, la Ley de Enjuiciamiento Civil claramente establece, en el artículo 613.1, como regla básica, que el embargo atribuye al acreedor el derecho a cobrarse íntegramente con el precio de realización del bien trabado, y, en consecuencia, los adquirentes posteriores de algún derecho sobre dicho bien no pueden desconocer legítimamente tal alcance del embargo. 2) Siguiendo la línea del número 1.º del artículo 613 de la Ley, el número 2.º del mismo artículo establece que este derecho al cobro íntegro por el acreedor embargante no puede ser impedido por ningún otro acreedor que no haya sido declarado preferente en tercería de mejor derecho. 3) Que, además, el artículo 610 de la Ley añade, en la misma línea, que el efecto del reembargo queda supeditado a la previa satisfacción del embargante anterior, de modo que ese segundo embargo en modo alguno puede menoscabar ese derecho al íntegro cobro por el acreedor embargante. En consecuencia, cuando se trate de desenvolver el derecho del embargante con respecto a la misma deuda reclamada, haciendo constar la ampliación del embargo por intereses y costas debidos a la dilación del procedimiento, tal ampliación podrá realizarse aunque existieran titulares de derechos posteriores a la anotación ampliada.

3. En cuanto a los adquirentes de dominio posteriores a la anotación de embargo, la regla ha de ser la misma. El artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que la cantidad consignada en la anotación por principal, intereses y costas, servirá de límite de responsabilidad respecto del tercer poseedor que hubiera adquirido el bien embargado en otra ejecución, lo que confirma que quedan excluidos los terceros poseedores que adquieran voluntariamente del embargado, como es el caso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota.

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, 26 de abril de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Mazarrón (Murcia).

10299 RESOLUCIÓN de 27 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Italhispania, S. L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Ibiza número 1, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José María Sarria Montane, en representación de «Italhispania SL», contra la negativa del Regis-

trador de la Propiedad de Ibiza número 1, don Hipólito Rodríguez Ayuso, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Marbella Don Joaquín María Crespo Candela, el día 27 de Mayo de 2003, bajo el número 2572 de su protocolo, la entidad «B'Antexco 2004, SL», conforme está representada, vende una finca sita en el término de San Juan Bautista de Ibiza a la sociedad «Italhispania SL» y a la mercantil «Inmobiliaria Mezquita 1950, SL», que la adquieren por mitades indivisas. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ibiza n.º 1; con fecha de 16 de Julio de 2003 se extendió la siguiente nota de calificación: «... el Registrador que suscribe suspende la inscripción del mismo por los siguientes defectos subsanables: Tal y como advierte el propio Señor Notario autorizante, no se acredita la inscripción en el Registro Mercantil de la copia al mismo presentada de la escritura de la cual resulta el nombramiento para el cargo de Administrador único del representante de la entidad vendedora. Base legal: artículos 94 y 11 del Reglamento del Registro Mercantil y concordantes. Tal y como advierte el propio Señor Notario Autorizante, no se acompaña la correspondiente ratificación de la actuación de don Santiago Roberto Sánchez Marín en representación de la entidad Inmobiliaria Mezquita 1950 SL. Base legal: artículo 1259 del Código Civil y concordantes...».

Habiéndose prorrogado el asiento de presentación de la precedente escritura, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, que se canceló por caducidad el 29 de Septiembre de 2003, durante la vigencia del asiento de presentación de aquel, se presentó en el Registro mandamiento ordenando anotación de demanda sobre la finca vendida, siendo anotado con fecha de 7 de Octubre, una vez cancelado el anterior asiento de presentación. Posteriormente se presentó en el Registro, causando el correspondiente asiento de presentación de fecha 20 de octubre de 2003, una escritura de ratificación por parte de «Inmobiliaria Mezquita 1950, SL», otorgada el 25 de Junio de 2003, y una segunda copia de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales de la entidad «B'Antexco 2004 SL», autorizada por el Notario de Marbella, D. Álvaro E. Rodríguez Espinosa, el día 1 de Septiembre de 1999. Calificado el documento se extiende nota con fecha 6 de Noviembre de 2003, en la que: «... el Registrador que suscribe suspende la inscripción del mismo por los siguientes defectos subsanables: Se mantiene la calificación en cuanto al primer apartado de la precedente nota, de fecha 16 de Julio de 2003, al no acreditarse con la documentación aportada la vigencia del cargo de administrador único de D. Meyer O'Hayon Tapiero en el momento del otorgamiento de la escritura pública, tal y como ya advirtió el propio señor Notario; se hace constar además que se ha practicado en este Registro de la Propiedad y con fecha de 7 de Octubre de 2003 una anotación preventiva de demanda a favor de «B'Antexco 2004 SL», quedando prorrogado el asiento de presentación en los términos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria». El asiento de presentación se cancela por caducidad el 23 de Enero de 2004.

Con posterioridad se presentó en el Registro mandamiento ordenando anotación de prohibición de disponer de la finca vendida, que causó la anotación letra B, de fecha 2 de Febrero de 2004. A su vez seguidamente se presentó mandamiento ordenando embargo como medida cautelar, que causó la anotación letra C, de fecha 4 de Junio de 2004.

El 25 de Mayo del mismo año se presentan dos escrituras de compraventa autorizadas el día 4 de Junio de 2003, por el Notario de Marbella, D. Rafael Requena Cabo, por las cuales «B'Antexco 2004, SL» vende la totalidad de la finca en cuotas indivisas a la entidad «Atlántica XXI Investments SL» y a «Limped Limited». Dichas escrituras fueron calificadas con defectos subsanables, prorrogándose su asiento de presentación y tomándose anotación preventiva de suspensión letras D y E.

La escritura que motiva el presente recurso es de nuevo presentada el día 30 de Julio de 2004, extendiéndose nota de calificación negativa de fecha 13 de Agosto de 2004. Conforme a la misma: «... el Registrador que suscribe suspende la inscripción del mismo por los siguientes defectos subsanables: se mantiene la calificación en cuanto al primer apartado de la anterior nota, de fecha 16 de Julio de 2003, y de la precedente, de fecha 6 de Noviembre de 2003, al no acreditarse con la documentación aportada la vigencia en el cargo de administrador único de don Meyer O'Hayon Tapiero en el momento del otorgamiento de la escritura pública, tal y como ya advirtió el propio Señor Notario, ya que en la escritura de elevación a público de Acuerdos Sociales autorizada por el Notario de Marbella don Álvaro E. Rodríguez Espinosa el 1.º de septiembre de 1999, número 3644, en la que se nombra administrador único de la sociedad a don Meyer O'Hayon Tapiero, aportada, consta la siguiente nota del Registro Mercantil de Málaga: «no practicada operación alguna del documento que precede, por halle inscrito copia del mismo, con fecha 7 de octubre de 1999, en el tomo 1552 del archivo, libro número 465 de la Sección 8 de socieda-