

un procedimiento ejecutivo seguido por deudas de su titular, pues el Registrador niega que sirva de vehículo idóneo para la obtención de dicha cancelación.

2. La Ley Orgánica del Poder Judicial, en los particulares que ahora interesan y en aras de la agilidad y eficacia procesales, a la vez que establece que la administración de justicia se ejerce por Jueces y Magistrados, atribuye a los Secretarios la actividad de documentación, comunicación y ordenación e impulso procedimental (artículos 1.º, 279, 280 y 288 de la Ley Orgánica del Poder Judicial) y a estas nuevas normas deben quedar supeditadas las reglas que, sobre mandamientos judiciales establecen el artículo 257 de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones concordantes de la legislación hipotecaria.

3. En el caso debatido y puesto que se trata de cancelar asientos registrales que están bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria), la resolución que así lo acuerde deberá ser adoptada por el Juez o Tribunal y no por el Secretario judicial (vid. artículos 2 y 290 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 40 y 82 de la Ley Hipotecaria); ahora bien, una vez que aquella resolución o mandamiento ha sido debidamente dictado, para su ejecución bastará con el adecuado traslado por documento en el que el Secretario asevere su autenticidad y aunque falte la firma del Juez.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 28 de junio de 1989.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de la Comunidad Autónoma de Madrid.

18936 RESOLUCION de 30 de junio de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Narciso Ranera Cahís, en representación de don Ramón Arán Pascual, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tarragona a inscribir una escritura de venta judicial, en virtud de apelación del recurrente.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Narciso Ranera Cahís, en representación de don Ramón Arán Pascual, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad de Tarragona a inscribir una escritura de venta judicial, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

Mediante escritura autorizada por la Notario de Barcelona doña Margarita Baudín Sánchez, el día 14 de abril de 1977, en méritos del juicio ejecutivo 93/74 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Barcelona, el ilustrísimo señor Magistrado-Juez, en nombre y rebeldía de doña María Teresa de Pablos Herranz, vendió a don Ramón Arán Pascual, además de otra finca, un apartamento en Tarragona, registral 21.599. El señor Registrador de la Propiedad de Tarragona denegó la inscripción de la citada finca por aparecer inscrita a favor de doña Lidia Carulla Resano, tercer adquirente que inscribió su derecho antes del día 28 de abril de 1975, fecha en que se expidió la preceptiva certificación de cargas.

Por auto de 31 de octubre de 1980 el Magistrado-Juez aludido acordó citar a doña Lidia Carulla a los efectos previstos en el artículo 126 de la Ley Hipotecaria, y, al no haber comparecido, por providencia de 27 de enero de 1982 se la requirió para que otorgara escritura de venta a favor de don Ramón Arán Pascual. Doña Lidia Carulla formuló, con fecha 3 de marzo de 1982, incidente de nulidad, desestimado por providencia de 10 de marzo de 1982. No habiendo otorgado dicha señora la correspondiente escritura de venta, por providencia de 26 de abril de 1982 se acordó otorgarla de oficio, siendo esta autorizada por el Notario de Barcelona don Luis Pijuan Vila, con fecha 14 de diciembre de 1982, interviniendo el ilustrísimo señor Magistrado-Juez de Primera Instancia número 8 de Barcelona en nombre y rebeldía de la misma.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Tarragona, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «habiendo sido presentado el precedente documento a las doce veinticinco horas del día 16 de marzo último, asiento 1.340, al folio 241 del tomo 119 del Diario, se observa lo siguiente: 1.º, no constar la nota de presentación del mismo en el Ayuntamiento de Vilaseca-Saiou a los efectos del arbitrio de plusvalía; 2.º, no cumplirse lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos;

3.º, haberse practicado la citación a la tercera poseedora en cuyo nombre se otorga la escritura con posterioridad al otorgamiento de la venta del inmueble efectuada en un principio en nombre de la deudora doña María Teresa de Pablos Herranz por escritura de fecha 14 de abril de 1977, ante la Notario de Barcelona doña Margarita Baudín Sánchez, presentada igualmente el día 16 de marzo último, según asiento 1.339 del Diario 119, por lo que tal citación, extemporánea, y requerimiento posterior para que otorgare la escritura de venta de la finca, no convalidan el requerimiento que debió practicarse en el momento procesal oportuno de acuerdo con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 143 del Reglamento Hipotecario en relación con el párrafo último del artículo 38 y el artículo 126 de la Ley Hipotecaria. Los dos primeros defectos se consideran subsanables y el tercero es insubsanable, por lo que no ha lugar a practicar operación registral alguna. La presente nota se extiende con la conformidad de mi cotitular, Tarragona a 15 de abril de 1983.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

Don Narciso Ranera Cahís, en nombre del comprador don Ramón Arán Pascual, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que el señor Registrador califica el requerimiento hecho al tercer poseedor como «extemporáneo» y no convalidante del que debió hacerse en el momento procesal oportuno, defecto causante de indefensión, con lo que realiza un juicio de valor acerca de unos hechos procesales sobre los que se ha pronunciado el Juez de Instancia en sentido contrario al rechazar el incidente de nulidad. Que, con ello, el señor Registrador ha revisado el fundamento de una resolución judicial, atribuyéndose facultades privativas de los Jueces ordinarios, por lo que la nota infringe el artículo 99 de la Ley Hipotecaria (sic) en relación con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros de 27 de junio de 1953 y 27 de noviembre de 1961.

IV

El señor Registrador de la Propiedad de Tarragona informó: Que el recurso debe entenderse limitado al tercero de los defectos señalados en la nota, pues el recurrente nada objeta contra los anteriores. Que la nota no infringe el artículo 99 —hoy 100— del Reglamento Hipotecario, pues la función calificadora se extiende a la materia relativa a notificaciones y citaciones ya que los derechos de los titulares registrales afectados por el asiento ordenado por la autoridad judicial están bajo la salvaguarda de los Tribunales y no pueden ser anulados sin ser vencidos u oídos en el correspondiente juicio. Que la citación al tercer poseedor, a los efectos del artículo 126 de la Ley Hipotecaria, la exige el artículo 143 del Reglamento Hipotecario siempre que hubiere inscrito su derecho con anterioridad a la expedición de la certificación de cargas, como ocurre en el presente caso. Que no se trata de invadir competencias del Juzgado sino de resaltar un obstáculo registral consistente en la existencia de un asiento que publica unos derechos que, por estar bajo la salvaguarda de los Tribunales, no pueden ser desconocidos, sino que el titular debió ser oído en el procedimiento en tiempo hábil para defender su derecho y no cuando ya está agotada la vía procesal, como ya señaló la Dirección General de los Registros en Resoluciones de 19 de mayo de 1908, 11 de agosto de 1914, 27 de junio de 1953, 29 de marzo de 1954, 24 de agosto de 1981 y otras. Que, además, no se califica un documento judicial sino una escritura pública, con lo que el ámbito de la calificación registral es el señalado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, tal y como se reconoce en Resoluciones de 31 de marzo y 11 de julio de 1936 y 17 de mayo de 1955. Que en cuanto a la cuestión de fondo planteada en el recurso —extemporaneidad de la citación al tercer poseedor— el adquirente de finca anotada es protegido por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria mediante remisión a las reglas previstas para la ejecución de hipoteca, entre las cuales el artículo 126 le concede ciertas facultades y el artículo 143 del Reglamento Hipotecario exige su citación, a los efectos del artículo 126 de la Ley Hipotecaria, siempre que hubiere inscrito su derecho con anterioridad a la expedición de la certificación de cargas. Que la finalidad procesal de tal citación es permitir al tercer poseedor, si lo estima oportuno, pagar el crédito con sus intereses, evitando la ulterior subasta de la finca, desampararla, o bien oponerse al pago, en cuyo caso «será considerado como parte en el procedimiento y se entenderán con el mismo y con el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes, debiendo el tercer poseedor otorgar la escritura de venta u otorgarse de oficio en su rebeldía» (artículo 127.6 de la Ley Hipotecaria). Que la Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la cuestión planteada en el presente recurso, en Resoluciones de 30 de mayo de 1898, 20 de febrero y 15 de marzo de 1907, 17 de julio de 1908, 13 de enero de 1912, 31 de octubre de 1914, 27 de abril de 1921, 11 de diciembre de 1937, 9 de noviembre de 1955 y 16 de octubre y 13 de diciembre de 1974. Que la Resolución de 24 de agosto de 1981, que resolvió un supuesto prácticamente idéntico, confirmó que los Registradores están facultados para apreciar si se hicieron o no las notificaciones y que es necesario notificar a los titulares de derechos inscritos con anterioridad a la fecha de la expedición de la certificación de cargas. Que, además, los extremos alegados en la nota quedan reforzados

cuando, al haber transcurrido más de cuatro años desde que se practicó la anotación preventiva, los efectos de ésta y su nota marginal han dejado de producirse en virtud de caducidad.

V

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez número 8 de Barcelona emitió informe calificando de exorbitante la nota denegatoria extendida por el Registrador, habida cuenta de que descende a extremos tales como los de la pureza del procedimiento judicial que sirvió de antecedente al título objeto de inscripción, vulnerando los artículos 100 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona dictó auto manteniendo la nota de calificación, alegando motivos análogos a los vertidos por el Registrador en su informe, y, especialmente, que la denuncia de la necesaria citación omitida «no supone invasión de competencias jurisdiccionales, sino el hecho de poner de relieve la titularidad vigente de un asiento registral que no puede ser desconocido y sí haber oído el procedimiento competente, sin que ello pueda rectificarse una vez agotada la vía procesal procedente».

VII

El recurrente se alzó de la decisión presidencial y alegó: Que cuando se otorga la segunda escritura el tercer poseedor ya había sido formalmente requerido. Que si el Juez entiende que el defecto de notificación o requerimiento ha sido subsanado, al Registrador no le queda más opción que acatar y cumplir.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.442, 1.489 y 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 24 de la Ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1909; 20, 38, 126, 127, 131 y 134 de la Ley Hipotecaria vigente; 143, 175 y 232 del Reglamento Hipotecario; las sentencias de 14 de noviembre de 1874, 24 de diciembre de 1904 y 12 de julio de 1941 y las Resoluciones de 20 de febrero y 15 de marzo de 1909, 11 de diciembre de 1937, 9 de noviembre de 1955 y 24 de agosto de 1981.

1. La cuestión que plantea este recurso versa sobre si es inscribible la adjudicación producida en un procedimiento ejecutivo ordinario, a pesar de que determinado tercer poseedor fue notificado sólo cuando ya se había otorgado la escritura de la venta judicial en nombre del deudor. Se trataba de un tercer poseedor que había adquirido la finca con posterioridad a la anotación de embargo, pero la inscripción de esta adquisición, aunque fue practicada después de la expedición de la certificación de cargas prevenida en el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tenía efectos con fecha anterior a la nota de expedición, por ser anterior la fecha del correspondiente asiento de presentación.

2. Esta cuestión plantea otra previa: Si tratándose de actos emanados de la autoridad judicial, como ocurre con la adjudicación en que termina un juicio ejecutivo, el Registrador puede calificar si se han cumplido o no en el procedimiento determinados requerimientos, citaciones o notificaciones o si tal apreciación excede de los límites que a la calificación registral de los documentos judiciales impone el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Cuando para el acto que afecta a derechos inscritos no se cuenta con el consentimiento del titular registral sino que a él se llega conforme a la Ley en virtud de un procedimiento y sin o contra el consentimiento del titular registral, el principio de tracto sucesivo exige que el procedimiento haya sido seguido contra el titular registral y que, por tanto, se hayan cumplido con él aquellos trámites (requerimiento, notificaciones, citaciones, expresiones registrales) que garantizan la defensa, en ese procedimiento, de los intereses del titular inscrito, y de no haberse cumplido, debe negar el Registrador la inscripción porque se oponen a ella obstáculos que surgen del Registro, al resultar incumplido el exigido enlace entre el acto cuya inscripción se pretende y los derechos del titular registral, como para supuesto análogo señaló la Resolución de 24 de agosto de 1981.

3. Entrando ya en la cuestión principal, ha de resolverse si, en el caso presente, debió ser notificado el tercer poseedor en otro momento del procedimiento. Conforme a doctrina reiterada de este Centro (Resoluciones de 20 de febrero y 15 de marzo de 1907, 11 de diciembre de 1937 y 9 de noviembre de 1955), que tiene su apoyo en una antigua sentencia del Tribunal Supremo (sentencia de 24 de diciembre de 1904), la cuestión habría de resolverse en el sentido de no poderse inscribir la adjudicación porque resulta que no se dio cumplimiento a la citación o requerimiento de ese tercer poseedor en momento procesal oportuno, que había de ser con anterioridad a la subasta, por entenderse que así se desprende de los dos últimos párrafos del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, del artículo 143 del Reglamento Hipotecario y de los demás preceptos concordantes. Efectivamente, el artículo 38 in fine señala que si, después de efectuada en el Registro la anotación de

embargo, pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor, se habrán de observar las mismas reglas establecidas para cuando se persiguen bienes hipotecados que hubieren pasado a ser propiedad de un tercero: en concreto, habría de tener aplicación lo dispuesto en los artículos 134 y concordantes de la Ley Hipotecaria, expresión en la que se entienden incluidos los artículos 126 y 127, que imponen el requerimiento o citación al tercer poseedor a fin de que éste pueda pagar, desamparar los bienes u oponerse, y el artículo 131-5.º que obliga a notificar la existencia del procedimiento a la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio, la cual necesariamente habría de ser comprendida en la certificación que el Juez ha de reclamar previamente al Registrador (en el juicio ejecutivo la certificación que se ha de pedir conforme al artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil era inicialmente sólo de cargas).

4. Ahora bien, es necesario analizar detalladamente los preceptos apuntados, para comprobar si realmente el tercer poseedor de bienes embargados en el juicio ejecutivo ordinario ha de ser requerido o notificado en el procedimiento, toda vez que: a), ni la Ley de Enjuiciamiento Civil (que recoge la normativa básica de ese procedimiento) ni ningún otro texto de rango legal imponen expresamente tal notificación; b), ese tercer poseedor ya conoce, o puede conocer al tiempo de efectuar su adquisición, la existencia de un procedimiento ejecutivo en marcha sobre el bien, dado que está practicada la anotación de embargo.

5. Debe tenerse en cuenta en primer lugar la diferencia esencial existente entre la hipoteca y la anotación de embargo; aquella implica una fase de pendencia previa en tanto se produce el incumplimiento de la obligación asegurada y es posible que se extinga sin desenvolver su potencialidad realizatoria; la anotación de embargo, en cambio, supone ya una obligación incumplida y la puesta en marcha del mecanismo procesal oportuno para obtener su satisfacción; por tanto, si frente a la hipoteca es posible distinguir dos tipos de terceros poseedores: el que adquiere e inscribe su derecho durante la fase de pendencia y que ignora en ese momento la suerte que seguirá a la hipoteca y el que lo hace cuando ha comenzado la fase de ejecución, frente a la anotación de embargo sólo cabe hablar de este último. En consecuencia, la equiparación que resulta del artículo 38 de la Ley Hipotecaria no habría de darse con aquellas reglas que regulan la posición en el procedimiento de los que ya son terceros poseedores del bien hipotecado antes de iniciarse la ejecución, sino con las reglas relativas a los que pasan a ser terceros poseedores cuando ya se ha consignado registralmente el comienzo de la realización del bien hipotecado. (Para el que resulta del Registro que ya era dueño del bien antes de que éste fuera embargado en procedimiento seguido contra otra persona, lo que procede, si el bien no sufre la carga de la hipoteca, no es entender incumplido el trámite del requerimiento, sino, pura y simplemente, la aplicación de las reglas de la tercera y, en particular, las de la tercera registral de acuerdo con el artículo 38-III de la Ley Hipotecaria.)

6. Por otra parte, no deben desconocerse las diferencias estructurales existentes entre el juicio ejecutivo y el procedimiento judicial sumario, lo que debe tenerse en cuenta al valorar el concreto alcance y repercusiones que en el ejecutivo tendrá la remisión del artículo 38 in fine de la Ley Hipotecaria. Este precepto no implica que el régimen del tercer poseedor de bienes hipotecados (o embargados) haya de ser igual en cualquier tipo de procedimiento y cualquiera que sea la fase en la que éste se encuentre cuando sobreviene dicho tercero, sino que la posición de uno y otro tercero —el que lo sea respecto de bienes hipotecados o de bienes embargados— queda sujeta al mismo régimen. Cada procedimiento está sujeto a sus propias normas (la Ley de Enjuiciamiento Civil con las especialidades que imponen los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria, para el primero, y el artículo 131 de la Ley Hipotecaria y concordantes, para el segundo) y sólo regirán las mismas cuando expresamente se disponga, como ocurre en materia de subsistencia de hipotecas y otros gravámenes preferentes (artículo 133-2.º de la Ley Hipotecaria).

7. En cuanto a los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria, de nuestro ordenamiento resulta claro que el requerimiento que imponen al tercer poseedor no ha de hacerse en cualquier momento del procedimiento, sino como trámite previo para que el acreedor pueda dirigir su acción precisamente contra el bien determinado. Así lo demuestran las razones siguientes: a), el requerimiento que ordenan los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria respecto del tercer poseedor completa el que preceptúa el artículo 1.442 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto del deudor, y que tiene carácter previo al embargo; b), este carácter de previo y complementario aparecía con toda claridad en la Ley Hipotecaria de 1861, pues en ella se señalaba que es requisito para que el acreedor pueda pedir «que se despache mandamiento de ejecución contra los bienes hipotecados» (cfr. artículo 133 de la Ley Hipotecaria de 1861); aclaraba su Exposición de Motivos que «ha de acudir al deudor principal para que pague, antes de molestar al que, por un título legítimo de adquisición, es el dueño de la finca hipotecada», y si requerido después el tercer poseedor, tampoco paga éste, ni desampara los bienes hipotecados, entonces el acreedor «puede ya entablar la acción ejecutiva contra los mismos bienes»; c), también resulta el carácter de previo del propio tenor de los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria vigente, pues sólo el requerimiento previo es el

que abre las amplias posibilidades que para el tercer poseedor señalan esos artículos: Pagar, desamparar u oponerse y ser, por tanto, considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes que posee. En particular, sólo si el requerimiento al tercer poseedor tiene carácter previo podrían entenderse con él, como exige el artículo 127-IV, «todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes».

Es claro, pues, que las reglas que en el juicio ejecutivo imponen el requerimiento al tercer poseedor sólo pueden tener cumplimiento respecto de los que tienen tal condición con anterioridad al inicio del procedimiento, lo cual sólo puede ocurrir, como antes se ha dicho, cuando se ejecuta una hipoteca y respecto al tercer poseedor de finca hipotecada anterior al embargo y nunca por hipótesis con el tercer poseedor de finca sujeta a embargo decretado en seguridad de un crédito no garantizado realmente.

8. La no necesidad de notificación en el ejecutivo ordinario del tercer poseedor del bien embargado se confirma si se observa el criterio seguido en el procedimiento judicial sumario: Si tanto la nota marginal del artículo 131, regla 4.ª, de la Ley Hipotecaria como la anotación de embargo en el juicio ejecutivo ordinario, proporcionan la primera noticia registral de la existencia de la ejecución en marcha (el paralelismo entre ambos asientos en cuanto a dicho papel divulgador ha sido reconocido por el Tribunal Supremo en sentencia de 12 de julio de 1941) y solamente el tercer poseedor anterior a la citada nota ha de ser requerido en el judicial sumario a los efectos prevenidos en la regla 5.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, bastando respecto al posterior con la información que le suministra el Registro y el derecho que le concede el artículo 134 de la Ley Hipotecaria, este último tratamiento procesal es el que ha de corresponder en el ejecutivo ordinario al tercer poseedor del bien embargado.

9. Esta equiparación entre la nota del artículo 131-4.º de la Ley Hipotecaria y la anotación de embargo en el ejecutivo no debe quedar enturbiada por la previsión para este último procedimiento de una nota marginal acreditativa de la expedición de la certificación del artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por cuanto dicha nota, sobre no venir impuesta ni por la Ley de Enjuiciamiento Civil ni por los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria, sino por el párrafo 2.º del artículo 143 del Reglamento Hipotecario, no puede contradecir la unidad y características esenciales del juicio ejecutivo, sino que ha de valorarse en armonía con la normativa legal rectora de dicho procedimiento y con la significación que éstas atribuyen a cada uno de sus trámites.

10. Por otra parte, y respecto del juicio ejecutivo, se ha recurrido para afirmar la necesidad del requerimiento o notificación a estos terceros poseedores que surgen después de la anotación de embargo, a la aplicación extensiva del artículo 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil pues si prevé la necesidad de la notificación al acreedor hipotecario posterior, con mayor razón debería extenderla al tercer poseedor, posterior. Debe, en primer lugar, señalarse la devaluación que la previsión de este precepto supone respecto de la contemplada por los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria; aquí ordena notificar al tercer poseedor para el avalúo y subasta y éstos disponen, en cambio, que se le dé ocasión para, incluso, oponerse. Mas el contenido del artículo 1.490, detenidamente analizado, más que contradecir, ratifica la tesis mantenida. Efectivamente, el tenor del precepto revela que no está pensando en el juicio ejecutivo por créditos ordinarios, sino en el promovido para la efectividad de créditos hipotecarios; al comenzar señalando que «Si de la certificación resultaren gravados los bienes con segundas o posteriores hipotecas...», está evidenciando que el crédito que se ejecuta es hipotecario y precisamente garantizado por hipoteca anterior. Si el crédito del actor no fuera hipotecario sino garantizado exclusivamente con el embargo acordado en el procedimiento, no habría por qué excluir la primera o las anteriores hipotecas, porque ni el ser primera significaría siempre ser anterior al embargo ni el ser segunda, posterior; y no se alegue que es que se parte de considerar como primera hipoteca al embargo anotado, pues la expresión hipoteca judicial para referirse a éste ya había sido abandonada por la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre negocios y causas de comercio de 1830 (esto es, medio siglo antes).

11. Al referirse el artículo 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al juicio ejecutivo para hacer efectivo un crédito hipotecario, habría de regularse especialmente la posición de aquellos otros acreedores garantizados con hipotecas de rango inferior a la del actor pero anteriores al comienzo de su ejecución (esto es, anteriores al embargo del bien hipotecado que, conforme al artículo 1.447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, habría de practicarse cuando el crédito hipotecario se persiguiese por la vía del juicio ejecutivo) por cuanto dichas hipotecas intermedias ordinariamente habían de quedar canceladas al realizarse el bien (artículos 1.516 y 1.519 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) recayendo la garantía sobre el metálico sobrante si lo hubiere (que será consignado a disposición de los interesados); son, pues, estos acreedores hipotecarios intermedios los únicos a los que el artículo 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ordenaba notificar, despreocupándose, en cambio, de los adquirentes posteriores al embargo, lo fueran del dominio o de un derecho real limitado, y ello se confirma si se tiene en cuenta: a), que según el artículo 1.489-1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no habrá

de incluirse en la certificación registral solicitada la última inscripción de dominio; b), que aunque ya no rija la antigua doctrina, anterior a la Ley de Enjuiciamiento Civil, que consideraba nulos e ineficaces frente al acreedor a los actos dispositivos realizados por el propietario del bien embargado por infringir la prohibición de enajenar que el embargo comportaba (sentencia del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 1874), rige hoy la de que la enajenación ha de entenderse sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación (artículo 71 de la Ley Hipotecaria).

12. Basta, por último, examinar el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, en el que expresamente se ordena la notificación al tercer poseedor de bienes embargados. Mas cabe afirmar la inoperancia de dicho precepto —u otros también reglamentarios que parten de la misma premisa— no sólo por lo anteriormente apuntado que evidencia su falta de apoyo legal y, consiguientemente, su incompetencia para alterar el ordenamiento procesal, sino, además, por la contradicción sustancial en que incurre su mandato. Efectivamente, se dispone en él que la notificación al tercer poseedor de los bienes embargados se haga a los efectos del artículo 126 de la Ley Hipotecaria: no se trata, pues, de una notificación para intervenir en el avalúo y subasta como la que previene el artículo 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para los acreedores hipotecarios posteriores a la hipoteca que se ejecuta, sino de una citación que habría de permitir al tercer poseedor adoptar una de estas posiciones: Pagar, desamparar u oponerse, con la consecuencia, en este último supuesto, de ser tenido, en cuanto al bien adquirido con posterioridad al embargo, como parte en el procedimiento, con la consiguiente interferencia y retroceso en el desenvolvimiento de las actuaciones. La contradicción con el artículo 126 de la Ley Hipotecaria es evidente, porque, como antes ya se señaló, el requerimiento a que se refiere este artículo tiene siempre carácter previo al inicio del procedimiento contra el bien, es anterior a «todas las diligencias» del embargo. De aceptarse la solución que da el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, se alteraría —sin norma legal— la regla de que los presupuestos que determinan la legitimación de las partes se perpetúan durante todo el proceso; se menoscabaría la eficacia «erga omnes» del embargo, con todas sus consecuencias; se obligaría a duplicar trámites —el requerimiento hecho en tiempo oportuno— ya cumplido con el transmitente (sea o no el deudor); se exceptuaría la regla de la eficacia «inter partes» de los contratos (vid. artículo 1.257 del Código Civil) —en este caso, la del contrato traslativo—. En cambio, la doctrina contraria es coherente con la consideración de que lo que al tercer poseedor interesa, para evitar su burla, es que, antes de efectuar su adquisición, conste debidamente en el Registro la existencia del trámite de ejecución sobre el bien que pretende adquirir (lo que queda perfectamente cumplido por la anotación de embargo), pero no la concreta fase en que se halla dicho procedimiento, y luego es a él —carga— a quien incumbe decidir, de acuerdo con las leyes, la posición que ha de adoptar en el procedimiento en marcha.

Con la conformidad del Consejo Consultivo, esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 30 de junio de 1989.—El Director general, José Candido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Generalidad de Cataluña.

MINISTERIO DE DEFENSA

18937 REAL DECRETO 1021/1989, de 26 de julio, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al General de Brigada de Infantería Honorífico, retirado, don Manuel López Pérez.

En consideración a lo solicitado por el General de Brigada de Infantería Honorífico, retirado, excelentísimo señor don Manuel López Pérez, y de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo.

Vengo en concederle la Gran Cruz de la referida Orden, con antigüedad de 25 de noviembre de 1988, fecha en que cumplió las condiciones reglamentarias.

Dado en Palma de Mallorca a 26 de julio de 1989.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
NARCIS SERRA I SERRA