

## VI

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que como fundamento de derecho también hay que señalar el artículo 10 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, para Defensa de los Consumidores y Usuarios, artículo 51 de la Constitución Española, la Directiva 93/13, de 5 de abril, de la Unión Europea, y el artículo 98 del Reglamento Hipotecario.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1.281, 1.284 y 1.285 del Código Civil.

1. En una escritura de partición de herencia integrada por un único bien, se adjudica a la viuda en pago de su haber en la sociedad ganancial el pleno dominio de una mitad, y el usufructo de un sexto por su participación en la herencia; y a cada una de las cuatro hijas del causante se le adjudica «una octava parte de la vivienda inventariada gravada con el usufructo a favor de su madre que antes se le ha adjudicado». El Registrador suspende la inscripción por no diferenciarse con claridad la participación indivisa de cada una de las hijas que queda gravada con el usufructo a favor de su madre.

2. Ciertamente, las expresiones utilizadas son imprecisas, por su extensión, el usufructo materno no grava en su totalidad la participación atribuida a cada hijo y no hay elemento adicional en la adjudicación que haga inequívoca su distribución igualitaria entre todas estas participaciones, de modo que en rigor puede plantearse la duda de en qué media la participación de cada hija queda gravada con ese derecho; ahora bien, pese a la literalidad de los términos, parece claro, a la vista de la ley reguladora de la sucesión, que la verdadera intención de los otorgantes era esa distribución igualitaria (este es, atribución a los hijos, por iguales partes, de un 1/6 del inmueble en plena propiedad y dos sextas en pleno dominio), lo cual en conjunción con los preceptos interpretativos establecidos en los artículos 1.281, 1.284 y 1.285 del Código Civil, conducen a la revocación del defecto impugnado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto.

Madrid, 25 de julio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

**20161** *RESOLUCIÓN de 29 de julio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por «Bellido Asesoría de Inversiones y Financiaciones, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad de Barcelona número 23, a cancelar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alberto Martínez Hernansáez, en representación de «Bellido Asesoría de Inversiones y Financiaciones, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad de Barcelona número 23, a cancelar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del señor Registrador.

**Hechos**

## I

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Barcelona, don Fernando Valdivia González, adoptó el 5 de septiembre de 1994 una providencia por la que se acordaba la cancelación de la anotación preventiva de embargo ordenada en su día dentro del procedimiento ejecutivo 407/1987, promovido por «Bellido Asesoría de Inversiones y Financiaciones, Sociedad Anónima», contra don Julio Seco Díaz y otros, y la expedición del correspondiente mandamiento de cancelación por duplicado y que se dictó el 13 siguiente, y en la que se decía textualmente: «como se pide, en el precedente escrito, unido a los autos, se deja sin efecto y por ende se acuerda la cancelación de la anotación preventiva de embargo del bien inmueble, propiedad de la parte demandada, en el Registro, expidiéndose para ello mandamiento, por duplicado».

## II

Presentado el citado mandamiento de cancelación en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 23, el mismo fue calificado del siguiente modo: «Se suspende la cancelación decretada en el precedente mandamiento, por resultar necesaria la expresión de la causa de la cancelación, aclarando, en su caso, la expresión que encabeza el texto de la providencia acordada como se pide mediante la indicación de cuál de las partes procesales formula la petición dada la distinción sancionada por la legislación hipotecaria entre el régimen cancelatorio de asientos registrales según que medie o no el consentimiento del titular del asiento a cancelar (cfr., artículos 82 y 83, párrafos 2 y 3, de la Ley Hipotecaria), así como el carácter causal y no meramente formal de los asientos registrales —incluidos los de cancelación—, que obliga a la expresión de la causa tanto en el negocio o acto cancelatorio, como en el propio asiento de cancelación (cfr., artículo 193, número 2, Reglamento Hipotecario, que alude a la causa o razón de la cancelación en sentido de título material, por contraposición a título formal al que se refiere el número 4 del citado artículo), bajo sanción de nulidad del asiento de cancelación en caso de omisión: vid., artículo 103 “in fine” Ley Hipotecaria, y cuya causa está sujeta a calificación registral según una extensa jurisprudencia hipotecaria (cfr., entre otras, Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 1955, 12 de febrero de 1958, 30 de junio de 1987, 3 de septiembre de 1982, etc.). No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haber sido solicitada. Barcelona, 18 de enero de 1995. El Registrador, Juan María Díaz Fraile».

## III

Don Alberto Martínez Hernansáez, en representación de «Bellido Asesoría de Inversiones y Financiaciones, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en base a las siguientes consideraciones: 1.º El número 2 del artículo 193 del Reglamento Hipotecario impone al Registrador —que no al Juez— la obligación de hacer constar en la cancelación la causa o razón de la misma. Es evidente que, en este caso, la causa de la cancelación es el mandato judicial. El mandato contenido en el artículo 193 va dirigido exclusivamente al Registrador. 2.º El Registrador tiene el derecho —y la obligación— de calificar los documentos judiciales, pero, como tiene reiteradamente declarado la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, tal calificación se encuentra mucho más limitada que en la de los restantes documentos al provenir de órganos jurisdiccionales (Resoluciones de 13 de febrero y 21 de octubre de 1992 y de 24 de agosto de 1993); constando en el mandamiento que el procedimiento se sigue a instancia del titular de la anotación, parece evidente que queda descartada toda posibilidad de indefensión, puesto que si la cancelación fuera contraria a derecho y perjudicara sus intereses, hubiera tenido buena cuenta de recurrir la resolución que así lo acordaba. En su consecuencia, la exigencia de que conste en el mandamiento la causa por la que se ordena su cancelación, constando como consta que su titular es parte en el mismo, además de no venir respaldada por norma legal alguna, supone una injerencia del Registrador en la función jurisdiccional al pretender calificar si lo ordenado por el Juez es o no conforme a Derecho, cosa que sólo al Juez compete declarar. 3.º Los mandatos que contiene el artículo 193 del Reglamento Hipotecario quedan cumplidos expresando que la cancelación se practica por así haberlo ordenado el Juzgado en virtud a un mandamiento, sin que el repetido precepto obligue al Juez a hacer constar en éste la causa de la cancelación que ordena, ni al Registrador la causa de la cancelación que practica, sino tan sólo la causa de ésta. 4.º Tampoco son de aplicación los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria por cuanto que ambos contemplan el supuesto contrario al del caso, es decir, ambos casos contemplan, de un lado, la necesidad del consentimiento de todos los interesados en el derecho que se cancela, o, en su defecto, la Resolución judicial firme (Sentencia en el caso del artículo 82 y Providencia en el del 83), siendo especialmente significativo el último párrafo de dicho precepto en cuanto que ordena al Juez dictar la Providencia ordenando la cancelación cuando fuera procedente, aunque no consienta en ella el interesado. El indicado precepto avala aún más, si cabe, la tesis contraria a la sustentada en la nota. La cancelación deberá practicarse cuando la acuerde el Juez, sea a petición de parte interesada, o lo sea contrariando su criterio, sin perjuicio, naturalmente, de los recursos y acciones que al interesado puedan corresponder, a los que es ajeno el Registrador, que debe limitarse a ejecutar lo resuelto siempre que el título no adolezca de algún defecto, pero sin poder hacer extensiva la calificación a la procedencia o no de lo ordenado. Es decir, que si en el caso de autos en lugar de ordenarse la cancelación

a instancia de la actora, lo fuera a la de la demandada, o de oficio, e incluso con la oposición de una u otra parte, o de las dos, el Registrador estaría obligado a practicarla, sin perjuicio de los derechos que correspondieran a una u otra parte, o a las dos. Y sería de nula trascendencia la constancia registral del motivo por el que se ordena la cancelación, la causa de la causa, bastando por dar satisfacción al precepto que se dice infringido con hacer constar la causa: el mandato judicial.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º El artículo 100 del Reglamento Hipotecario circunscribe la calificación registral de los documentos judiciales a los siguientes puntos: 1. La competencia del Juzgado o Tribunal; 2. La congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado; 3. Las formalidades extrínsecas del documento presentado, y 4. Los obstáculos que surjan del Registro. La limitación de la calificación a estos extremos, dejando a salvo la corrección de la Resolución judicial en cuanto al fondo del asunto, que queda de la competencia exclusiva del órgano jurisdiccional, permite la compatibilidad entre la calificación registral y la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado (artículos 117 de la Constitución Española y 2.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Hacer aplicación de este precepto, en los términos de extensión de la calificación a los cuatro aspectos señalados, las Resoluciones de 5 de julio de 1991, de 3 de junio de 1992, de 17 de febrero y 6 de julio de 1993 y la de 12 de noviembre de 1990. Esta línea jurisprudencial es, igualmente, la sostenida por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Auto de 26 de julio de 1993). 2.º El sistema constitutivo y transmisivo de derechos reales diseñado por nuestro ordenamiento jurídico, como tributo propio de la célebre teoría del título y el modo y del principio de consentimiento material y no meramente formal, nuestro sistema hipotecario responde a una caracterización causal, por oposición a la caracterización abstracta propia de otros Derechos, como el alemán. En nuestro Derecho, este principio de causalización general, no sólo opera en la esfera negocial u obligacional (cfr., artículos 1.274 y 1.277 del Código Civil), sino que rige, asimismo, en el ámbito hipotecario mediante la exclusión del consentimiento formal (el consentimiento ha de ser material, es decir, responder a un título o causa jurídica suficiente) para operar modificaciones en los asientos registrales (Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991 y 2 de noviembre de 1992 y Autos del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 8 de abril de 1993 y 6 de junio de 1994). Es de observar que la exigencia de causalización, extrapolada del ámbito civil al registral, se proyecta respecto de toda modificación que se pretende verificar sobre el contenido de los libros y asientos del Registro, como consecuencia de la exclusión del consentimiento formal, sea cual fuere la naturaleza del título en virtud del cual se insta dicha modificación, incluidos los documentos judiciales. 3.º El artículo 193, número 2 del Reglamento Hipotecario, de forma absolutamente congruente con el sistema causal propio de nuestro Derecho Registral, dispone que el asiento de cancelación ha de contener, entre otras, la siguiente circunstancia: «causa o razón de la cancelación». Se trata del precepto que encabeza la sección relativa a las «circunstancias generales de las cancelaciones» siendo de aplicación general a todo tipo de asientos cancelatorios, sean o no afectantes a asientos practicados en virtud de mandamiento o ejecutoria judicial, y sin que por tanto quepa establecer salvedades en función de tal circunstancia («ubi lex no distinguit...»). El referido artículo 193, número 2 del Reglamento Hipotecario constituye, por otra parte, un desarrollo de las previsiones del artículo 79 de la Ley Hipotecaria que especifica las causas o razones por virtud de las cuales puede pedirse u ordenarse la cancelación total de las inscripciones «o anotaciones preventivas» y cuyas causas han de ponerse de manifiesto en el título —en nuestro caso judicial— cancelatorio para dar cumplimiento al repetido precepto reglamentario, así como al artículo 173, número 1 del Reglamento Hipotecario, que igualmente responde al principio causalista que informa nuestro sistema hipotecario. Se afirma, por parte del recurrente, que el artículo 193, número 2 del Reglamento Hipotecario va dirigido al Registrador, pero no al Juez que podría omitir toda mención a tal circunstancia en el mandamiento. Sin embargo, tal interpretación desconoce la regla registral según la cual los asientos registrales constituyen un «extracto» de los títulos en cuya virtud se practican, de los que han de tomar sus datos y circunstancias. Así resulta, con carácter general, de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, y así se establece con carácter particular para las anotaciones preventivas practicadas en virtud de mandamiento judicial por el artículo 73 de la Ley Hipotecaria, según el cual «todo mandamiento judicial disponiendo hacer una anotación preventiva expresará las circunstancias que debe ésta contener según lo prevenido en el artículo ante-

rior». La cuestión ahora suscitada ya fue planteada y resuelta por la jurisprudencia registral en dos ocasiones diferentes respecto de un supuesto claramente similar al que es objeto del presente recurso en materia de anotaciones preventivas de embargo. En efecto, respecto de estas últimas (contempladas en el momento de su constitución) dispone el artículo 72 de la Ley Hipotecaria que «las anotaciones preventivas (...) que deban su origen a providencia de embargo o secuestro expresarán la causa que haya dado lugar a ello, y el importe de la obligación que los huiera originado». Este precepto ha sido interpretado por las Resoluciones de 28 y 31 de enero de 1905 en el sentido inequívoco de que tal causa ha de constar no sólo en el asiento registral, sino también en el mismo documento judicial. Es preciso recordar que la mención de las circunstancias que han de expresarse en los asientos practicados en virtud de documentos judiciales —y por ende, en estos mismos— constituye uno de los elementos que integran el concepto de «formalidades extrínsecas» de los propios documentos judiciales, que como vimos están sujetos a calificación registral (cfr., Resoluciones de 5 de julio de 1991 y de 16 de mayo de 1968). 4.º La expresión en el asiento registral de cancelación de la anotación de embargo, puede resultar de gran interés para los terceros pues si es por pago podrán cobrar los acreedores del acreedor y si es por desistimiento o renuncia podrán ejercitar la acción de impugnación de actos en fraude de acreedores (cfr., artículo 1.111 «in fine» del Código Civil). En función de la causa determinante de la cancelación queda modalizada la exigencia registral de otros requisitos y así, en caso de desistimiento resulta excusable el requisito de la firmeza. En caso de interpretar el mandamiento judicial como una nueva orden exenta de calificación carecería de sentido alguno la previsión sobre el recurso de queja del artículo 136 del Reglamento Hipotecario en caso de apremio judicial para la práctica de un asiento que, a juicio del Registrador, resulte improcedente.

## V

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Barcelona, don Fernando Valdivia González, informó: 1.º El embargo dictado incumbe al bien trabado al proceso de ejecución, por ello es una garantía para el demandante con fines procesales, por ello el embargo como acto procesal, idea que refuerza el artículo 1.520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como las Resoluciones de 6 de septiembre de 1988 y 12 de junio de 1989; ante lo cual el embargo confiere a los órganos judiciales poderes inmediatos sobre las cosas. 2.º Dado el sistema legal imperante el embargo se circunscribe como fruto de una decisión judicial —véase por toda Resolución la de 12 de junio de 1989— que viene dado a instancia de parte y acordado reviste la forma de mandamiento —artículos 746 y 1.409 de la Ley de Enjuiciamiento Civil—; el cual está sujeto a una reducida calificación registral —artículo 100 del Reglamento Hipotecario—. 3.º El nombramiento judicial es una comunicación al Registrador con los datos estrictamente pertinentes para su práctica al ser un acto procesal y de jurisdicción —Resolución de 28 de junio de 1989— y adaptándose a los artículos 72 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 144 y 165 de su Reglamento, amén de la Resolución de 15 de marzo de 1975.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña estimó el recurso interpuesto y revocó la nota del Registrador en base a que el artículo 83 de la Ley Hipotecaria no exige ninguna fundamentación a la providencia ejecutoria que ha de cancelar inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial y la razón o causa a las que se refiere el artículo 193 del Reglamento Hipotecario es la providencia ejecutoria que contemple el artículo 83 de la Ley Hipotecaria.

## VII

El Registrador de la Propiedad, don Juan María Díaz Fraile, apeló el Auto presidencial reiterando los argumentos de su informe en defensa de la nota y añadiendo: 1.º La necesidad de expresar la causa de la cancelación no significa que la providencia ejecutoria tenga que tener una fundamentación jurídica de la Resolución. 2.º El artículo 73 de la Ley Hipotecaria debe ser aplicado sistemática y análogamente y no en base a su mera literalidad. 3.º La expresión de la causa viene exigida igualmente por el principio de publicidad registral en su vertiente formal pues a los terceros no resulta indiferente, en modo alguno, conocer cuál haya sido la causa o razón de la cancelación del embargo. 4.º La interpretación del apelante deja a salvo de la calificación registral el fondo de la Resolución judicial.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.923 del Código Civil; 1.453 y 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 21, 43, 72, 73, 74, 82, 83, 100, 103 de la Ley Hipotecaria; 100 y 193 de su Reglamento y las Resoluciones de 12 de junio de 1989 y 2 de noviembre de 1992.

1. Se debate en el presente recurso, ante todo, acerca de si en un mandamiento donde se ordena la cancelación de una anotación preventiva de embargo debe o no expresarse la causa de la misma.

2. El artículo 72 de la Ley Hipotecaria exige que las anotaciones preventivas que tengan su origen en una providencia de embargo expresen la causa que haya dado lugar a ello. Y el artículo siguiente añade que, para que tal circunstancia pueda hacerse constar en el asiento, es necesario que se exprese en el mandamiento judicial que lo motiva. Respecto de la cancelación de las anotaciones preventivas el artículo 103.5 exige en su párrafo segundo «cuando la cancelación se practique en el caso del párrafo segundo del artículo 82, se expresará la razón determinante de la extinción del derecho inscrito o anotado»; y por su parte el artículo 193 del Reglamento Hipotecario, aplicable a todas las cancelaciones, exige la expresión en ellas de su causa o razón, y a ello ha de añadirse que es principio general que los documentos, en cuanto se pretenda su inscripción, deben contener las circunstancias que necesariamente debe contener las inscripciones (cfr., artículo 21 de la Ley Hipotecaria). No hay razón, pues, para entender que la exigencia de expresión de la causa en la anotación de embargo no sea aplicable a la anotación que tiene por objeto su cancelación.

3. Debe determinarse ahora qué ha de entenderse por «causa» de la cancelación de una anotación de embargo y a este respecto es necesario hacer dos consideraciones previas: a) Una se refiere a la naturaleza misma del embargo; la traba no es un negocio, sino un acto jurídico de naturaleza procesal que provoca una afección real —oponible erga omnes— del bien trabado al proceso en que se da cuenta; de modo que no es posible trasladar a él requisitos propios del negocio jurídico, cual es la causa, sin considerar las diferencias existentes (piénsese en la imposibilidad de cancelar una anotación preventiva de embargo por medio del documento público en el que, la persona a cuyo favor se practicó, renunciara a ella); b) la otra hace referencia a la autonomía del embargo respecto de su anotación preventiva, en cuanto que ésta no es indispensable para que el embargo despliegue su consustancial eficacia, sino que se limita a impedir que el juego del principio de fe pública registral pueda dejar sin efecto el embargo y a otorgar al crédito para cuya satisfacción se decretó aquél la preferencia del artículo 1.923, 4.º del Código Civil (cfr., Resolución de 12 de junio de 1989).

De lo anterior se desprende que la causa de la cancelación de una anotación preventiva de embargo no puede consistir en los fundamentos jurídicos que haya tenido en consideración el Juez para levantar el embargo, ni en el hecho de que el levantamiento y la cancelación hayan sido solicitados por alguna de las partes (cuestiones éstas que, además, caen fuera de la calificación del Registrador —cfr., artículo 100 del Reglamento Hipotecario— y cuya consignación registral resultaría intrascendente para el tráfico jurídico del bien en cuestión), sino, exclusivamente en el hecho de su levantamiento por el Juez o el agotamiento de toda su eficacia por conclusión de la ejecución y adjudicación del bien trabado.

4. Determinado el sentido de la «causa» de la cancelación de anotaciones preventivas de embargo, se hace preciso determinar si el mandamiento calificado satisface esa exigencia. Dicho documento se limita a recoger la providencia en la que se acuerda su expedición y en la que se dice textualmente: «Como se pide, en el precedente escrito unido a los autos, se deja sin efecto y por ende se acuerda la cancelación de la anotación preventiva de embargo». La frase carece, ciertamente, de la precisión que sería deseable, pues no es posible saber, en una interpretación meramente gramatical, si lo que ha quedado sin efecto es la anotación o el embargo. No obstante, el carácter obligatorio de la anotación preventiva del embargo (cfr., artículos 1.453 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 43 de la Ley Hipotecaria) que impide que tal anotación pueda ser cancelada mientras el embargo subsista, y la consideración de que, tratándose de anotaciones ordenadas judicialmente, el Juez sólo puede acordar su cancelación y no el dejarlas sin efecto (cfr., artículo 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), obligan a entender que la expresión «se deja sin efecto» se refiere al embargo mismo, de modo que ha de entenderse cumplido en el mandamiento calificado la exigencia de expresión de la causa de la cancelación que se ordena.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmar el auto apelado y revocar la nota del Registrador.

Madrid, 29 de julio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**20162** *RESOLUCIÓN de 30 de julio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Clavaguera i Puigmiquel, contra la negativa de don Catalino Ramírez Ramírez, Registrador de la Propiedad de El Vendrell número 2, a prorrogar una anotación preventiva de embargo en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Clavaguera i Puigmiquel, contra la negativa de don Catalino Ramírez Ramírez, Registrador de la Propiedad de El Vendrell número 2, a prorrogar una anotación preventiva de embargo en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

En autos de ejecutivo-letras de cambio número 431/1990, seguidos a instancia de don Joaquín Clavaguera i Puigmiquel, contra «Central Catalana de Valores, Sociedad Anónima», se libró mandamiento el día 21 de marzo de 1995, dirigido al Registrador de la Propiedad de El Vendrell número 2, ordenando la prórroga de la anotación preventiva de embargo, letra C, sobre una finca propiedad de la demandada, finca registral número 14.568, practicada el día 3 de abril de 1991, en virtud del juicio ejecutivo antes referido.

#### II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de El Vendrell, fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de El Vendrell número 2. Denegada la prórroga que se ordena en el precedente mandamiento por constar cancelada la anotación que se pretende prorrogar. El Vendrell, a 30 de marzo de 1995. El Registrador, Catalino Ramírez Ramírez.

#### III

Don Joaquín Clavaguera i Puigmiquel interpuso recurso gubernativo alegando: Que según el historial registral de la finca número 14.568, en la inscripción de venta de dicha finca por parte de Caja de Ahorros Provincial de Tarragona, que antes había ejercido el derecho de opción de compra a don Francisco Benaque Gómez y doña Francisca García Aranda, en fecha 15 de julio de 1993, se cancela la anotación preventiva de embargo letra C y otras dos más, pero no una hipoteca anterior, en virtud del artículo 210 del Reglamento Hipotecario y porque se solicitaba en la escritura. Que dicho artículo, junto con el 190 también del Reglamento hipotecario, habla de cancelación registral en el ámbito de la confusión de derechos; pero en este caso no hay ninguna confusión de derechos, ni los embargos se habían extinguido. Que el recurrente no ha tenido noticia de tal cancelación hasta la nota de calificación que motiva este recurso. Que hay que citar la Resolución de 7 de diciembre de 1978. Que como fundamento de Derecho se citan los artículos 86 de la Ley Hipotecaria, y 210 y 190 del Reglamento.

#### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que conforme a lo dispuesto en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 18 de junio de 1960, 25 de mayo de 1962, 17 de abril de 1970, 28 de octubre de 1986 y 19 de enero de 1988, el informe se basará exclusivamente en la defensa de la nota de 30 de marzo de 1995 y no en la cancelación de la anotación de embargo que se pretende prorrogar en el mandamiento calificado, y cuya cancelación se practicó el día 15 de julio de 1993. Que hay que tener en cuenta lo declarado en las Resoluciones de 7 de junio y 7 de noviembre de 1991, y que la calificación del Registrador, según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se hará también por lo que resulte del Registro, lo que se confirma en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario para los documentos judiciales. Que este Registrador, en su nota de denegación, se basa en lo establecido en el artículo 97 de la Ley Hipotecaria, precepto que concuerda con el artículo 38, apartado 1.º y 1, apartado 3.º, de la Ley Hipotecaria. Que está claro que al recurrente sólo le queda la vía judicial, a la que alude el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, en concordancia con el artículo 1.3 de dicha Ley para impugnar la cancelación del embargo, sin que proceda la admisión del recurso gubernativo entablado. Que, en virtud de diligencia