

trato. Que con independencia del notorio carácter fraudulento del arrendamiento de fincas que se trata, lo cierto es que el mismo no goza de los privilegios y beneficios de la Ley de Arrendamientos Rústicos, por exceder claramente las extensiones máximas a que la misma se refiere, por lo que queda sometido al principio hipotecarios de la prioridad registral y, en consecuencia, sometido al mandato genérico de purga del artículo 131, 17.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1297 del Código Civil, 2, 3, 13, 17, 18, 20, 32, 129 y 131 de la Ley Hipotecaria, 7, 13, 18, 74 y 78 de la Ley de Arrendamientos Rústicos y 28 Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, las Sentencias del Tribunal Constitucional de 17 de mayo de 1985, 16 de enero de 1992, 28 de febrero de 1995 y 2 de octubre de 1997, las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1945, 22 de mayo de 1963, 23 de diciembre de 1988, 17 de noviembre de 1989, 9 de junio de 1990, 23 de febrero y 6 de mayo de 1991, 23 de junio de 1992 y 9 de mayo de 1996 y las Resoluciones de 27 de enero de 1986 y 19 de noviembre de 1987.

1. Se debate en el presente recurso acerca de si deben o no cancelarse los arrendamientos sobre fincas rústicas inscritas con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta en virtud de mandamiento de cancelación de cargas dictado por el Juez ante el que se tramitó el procedimiento judicial sumario. Si bien es cierto que, en caso de enajenación de una finca arrendada, el nuevo propietario, aunque reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, debe subrogarse en el arrendamiento constituido sobre la finca por el transmitente (cfr. artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), tal subrogación no puede imponerse al adquirente posterior a la celebración del contrato de arrendamiento cuando su adquisición es consecuencia de la enajenación forzosa del derecho del arrendador en virtud de un derecho, la hipoteca, que es anterior al mismo arrendamiento (cfr. artículos 13 y 78 de Ley de Arrendamientos Rústicos).

2. La subrogación establecida por el referido artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos debe entenderse concretada a aquellas obligaciones relativas al bien en cuestión, asumidas por el anterior titular en cuanto dueño pleno, libre e incondicionado, excluyendo las contraídas una vez que su derecho como arrendador queda temporalmente limitado, ya sea de modo definitivo, ya eventualmente; así lo establece expresamente la Ley de Arrendamientos Rústicos para el caso de resolución (cfr. su artículo 78 que, en el ámbito de esta legislación específica, supera incluso al criterio recogido en el artículo 1.520 del Código Civil), y para el caso de sobrevenencia del hecho extintivo que fijaba desde su nacimiento la dimensión temporal del derecho de aquél (cfr. artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Rústicos); y así debe ocurrir también en el caso de que la extinción provenga del ejercicio de un derecho real como la hipoteca que puede comportar la enajenación forzosa del bien. Tal conclusión viene avalada, además, por la necesaria interpretación estricta de un precepto como el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, que contra el principio general del sistema (cfr. artículo 1.257 del Código Civil), traslada al adquirente de un bien, determinadas obligaciones que en relación con él ha contraído su titular; y de la exigencia de interpretación sistemática de los textos legales (cfr. artículo 3 del Código Civil), pues no sería lógico que la ejecución hipotecaria comportara la extinción de verdaderos derechos reales de goce sobre la cosa, constituidos después de la hipoteca ejecutada, como el usufructo, la enfiteusis o la superficie, (cfr. Artículos 17 y 131, regla 17.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria) y que, en cambio, debieran subsistir derechos a los que no corresponde tal carácter, y es que, en definitiva, aquel criterio de purga de las cargas posteriores no evidencia sino que el «ius distrahendí», inherente a la hipoteca determinará, que la transmisión, en su caso, del bien o derecho gravado, se producirá con el alcance y contenido que este derecho tiene al tiempo de constitución de la hipoteca.

3. Ahora bien, que el adjudicatario en la enajenación forzosa del bien hipotecado no deba subrogarse en el arrendamiento constituido sobre el bien con posterioridad a la hipoteca, no quiere decir que la adjudicación haya de producir de forma automática la extinción del arrendamiento, pues, la alternativa que el artículo 78 de la Ley de Arrendamientos Rústicos ofrece al nuevo titular, en previsión de que las condiciones económicas del arriendo convengan al nuevo titular, y que consiste en que éste pueda optar entre la extinción o la subsistencia del arriendo, también debe aplicarse al adjudicatario del bien hipotecado. Por ello el mandamiento de cancelación de cargas consecuente al auto de adjudicación no es suficiente para cancelar el arrendamiento posterior a la hipoteca, sino que es necesario que conste, de un modo adecuado para producir efecto en el Registro de la Propiedad, la voluntad del nuevo propietario de resolver el contrato de arrendamiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota y el auto apelado en los términos que resultan de los fundamentos anteriores.

Madrid, 24 de febrero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha.

## 5674

*RESOLUCIÓN de 25 de febrero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Construcciones Juan Redondo, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Rozas, don Francisco Villanueva Castellano, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Teresa Rodríguez Pechín, en nombre de la entidad mercantil «Construcciones Juan Redondo, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Rozas don Francisco Villanueva Castellano, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

En autos de juicio ejecutivo número 607/1990, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 51 de Madrid, a instancia de la entidad «Construcciones Juan Redondo, Sociedad Anónima», contra la Cooperativa Monte Verde Las Matas-2, se trabó embargo sobre 100 fincas propiedad de los socios cooperativistas para responder de 40.881.856 pesetas de principal más 18.000.000 de pesetas presupuestadas para intereses y costas, expidiéndose el oportuno mandamiento que ordena la anotación preventiva de embargo correspondiente el día 18 de julio de 1996, en el que se hace constar que el embargo trabado se hace en virtud de lo dispuesto en el artículo 11 de los Estatutos de la entidad demandada y que la responsabilidad de cada socio titular es mancomunada simple y limitada a sus aportaciones y compromisos adquiridos.

##### II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Las Rozas, fue calificado con la siguiente nota: «Se deniega la anotación preventiva de embargo, que se solicita, en todas y cada una de las fincas relacionadas en el mandamiento, por el defecto insubsanable de no haberse dirigido el procedimiento contra los titulares registrales de las mismas, no encontrándose ninguna de ellas inscrita a favor de la Cooperativa Monte Verde Las Matas-2.—Las Rozas de Madrid, a 24 de julio de 1996.—El Registrador.—Firma ilegible».

##### III

La Procuradora de los Tribunales, doña María Teresa Rodríguez Pechín, en nombre de la entidad «Construcciones Juan Redondo, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó:

Que desde el momento en que por el Juzgado se acuerda la mejora o la ampliación del embargo sobre las 100 viviendas cuya titularidad registral ostentan ahora los cooperativistas y que antes ostentaba la cooperativa, el procedimiento se entiende dirigido contra los 100 socios cooperativistas, y el exigir que en el mandamiento conste expresamente tal circunstancia resulta demasiado riguroso y formalista e infringe el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución.

Que aún en el caso de que el Registrador entendiera que en el mandamiento ha de constar que el procedimiento se ha dirigido contra los 100 cooperativistas y que la resolución mediante la cual se ha acordado se haya notificado a los mismos, la omisión de tales menciones son subsanables librando nuevo mandamiento en el que consten tales circunstancias, y no insubsanables.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó:

Que, por aplicación del principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en los casos de anotación de embargo en juicio ejecutivo es indispensable que las fincas estén inscritas a nombre del demandado y no de tercera persona, y siendo los socios cooperativistas y la Cooperativa personas distintas, aquel precepto obliga a denegar las anotaciones ordenadas. No se discute si los socios tienen o no responsabilidad por las deudas de la cooperativa, lo cual es un problema a resolver por el Juez.

Que el defecto señalado es insubsanable en base al artículo 20.2 de la Ley Hipotecaria, porque no se puede subsanar ya en este procedimiento sino por la incoación de uno nuevo contra los socios cooperativistas y con las normales oportunidades de defensa que ello implica a favor de los demandados, siendo también necesario, para anotar, un nuevo mandamiento, «un nuevo otorgamiento sustancial» del título.

Que la práctica de las anotaciones solicitadas habría dejado en la más absoluta indefensión a los socios cooperativistas, a los que se les ha privado de la oportunidad de oposición al ejecutivo y a los que ni siquiera se les ha informado del embargo.

Que otro argumento en defensa de la nota es el artículo 38.3 de la Ley Hipotecaria, que llega a ordenar el sobreseimiento de todo procedimiento de apremio en las circunstancias que se indican, lo cual es una consecuencia del principio de legitimación registral y que está en perfecta concordancia con el principio de tracto sucesivo, y también el artículo 140.1 del Reglamento Hipotecario.

Que 58 fincas de las 100 que se pretendió anotar están inscritas a favor de la sociedad conyugal que forma cada cooperativista con su cónyuge, por lo que también habría que cumplir la exigencia del artículo 144 del Reglamento Hipotecario (demanda contra ambos cónyuges o, al menos, notificación al no demandado) y otras 27 han pasado a terceros adquirentes a título oneroso, y es preceptivo suponer que de buena fe, contra los cuales no hay anotación posible.

## V

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 51 de Madrid informó que el acuerdo por el que se despachó ejecución en el procedimiento se adoptó a la luz de la legislación vigente en el momento en que la cooperativa demandada se constituyó, la cual, si bien fue posteriormente derogada, inspira directamente los Estatutos de la entidad a través de la Ley de Cooperativas vigente en lo que se refiere a responsabilidad patrimonial de los socios frente a las obligaciones de la cooperativa.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en que, de los artículos 1.442 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 38 de la Ley Hipotecaria, resulta que es preceptivo para la anotación de embargo que el titular registral haya sido oído en el procedimiento y, en el presente caso, de las actuaciones practicadas se desprende que los 100 propietarios no han sido requeridos con carácter previo al mandamiento de embargo, aunque los mismos puedan ser cooperativistas de la demandada y puedan tener alguna responsabilidad en las obligaciones contraídas por ésta, la cual tiene que ser reconocida y declarada con anterioridad a despachar el embargo.

## VII

El recurrente apeló el auto presidencial alegando el artículo 24 de la Constitución y la parte dispositiva de auto dictado por la Audiencia Provincial de Madrid, el cual se aporta, desestimatorio del recurso de apelación interpuesto por la Cooperativa Monteverde Las Matas-2 contra el auto dictado en el Juzgado de Primera Instancia número 51 y que dio lugar al mandamiento calificado.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 20, 38 y 42.2 de la Ley Hipotecaria; 22 de la Ley de Propiedad Horizontal, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1992, 24 de agosto de 1993 y 23 de septiembre de 1998:

1. En autos de Juicio Ejecutivo número 00607/1990, seguidos contra la Cooperativa Monteverde Las Matas-2, se trabó embargo de 100 fincas propiedad de los socios cooperativistas. Y, por mandamiento expedido en dicho procedimiento, se solicita la anotación preventiva del embargo trabado sobre aquellas fincas, haciéndose constar que el mismo se hace en virtud de lo dispuesto en el artículo 11 de los Estatutos de la demandada, y que la responsabilidad de cada socio titular lo es mancomunada simple y limitada a sus aportaciones y compromisos adquiridos.

El Registrador «deniega la anotación preventiva de embargo, que se solicita, en todas y cada una de las fincas relacionadas en el mandamiento, por el defecto insubsanable de no haberse dirigido el procedimiento contra los titulares registrales de las mismas, no encontrándose ninguna de ellas inscrita a favor de la Cooperativa Monteverde Las Matas-2».

2. No ha de discutirse ahora sobre la responsabilidad de los socios cooperativistas de la demandada ni sobre si éstos tienen algún tipo de responsabilidad en las obligaciones contraídas por la cooperativa, responsabilidad que, como señala el Auto apelado, tiene que ser reconocida y declarada con anterioridad. En cualquier caso, el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interés legítimos (artículo 24 de la Constitución Española) y los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo (artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), suponen que en el procedimiento correspondiente los titulares de las fincas cuya ejecución se pretende hayan sido parte con carácter directo y personal, sin que sea suficiente —como pretende el recurrente— la mera notificación de la existencia del juicio entablado (cfr. Resolución de 23 de septiembre de 1998), por lo que, estando dirigido el procedimiento sólo contra la Cooperativa —que tiene personalidad jurídica independiente de la de sus socios—, debe rechazarse la anotación pretendida.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto y la nota.

Madrid, 25 de febrero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

## 5675

*RESOLUCIÓN de 26 de febrero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Isacio Calleja García, en nombre y representación de don Guillermo César Mateo Rodríguez, contra la negativa del Registrador de Majadahonda, don Jesús López Medel, a inscribir una escritura de venta derivada de un procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Isacio Calleja García, en nombre y representación de don Guillermo César Mateo Rodríguez, contra la negativa del Registrador de Majadahonda, don Jesús López Medel, a inscribir una escritura de venta derivada de un procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

En escritura otorgada el día 17 de enero de 1991, doña M.<sup>a</sup> del Carmen Rodríguez Gutiérrez constituye hipoteca sobre dos fincas de su propiedad, las registrales 7.929 y 7935 del Registro de la Propiedad de Majadahonda, en favor de la entidad «Comave, Sociedad Anónima» en garantía de diversas cantidades que el esposo de la hipotecante, don Guillermo Mateo González reconoce adeudar a dicha sociedad, cuya cuantía, con el interés ya incorporado del 12 por 100 anual asciende a 17.000.000 de pesetas y que habrán de devolverse en cinco cuotas de 3.400.000 pesetas cada una. En la reseñada escritura se estableció que la hipoteca podría ejecutarse, entre otros procedimientos, por el extrajudicial, señalando un domicilio para la práctica de diligencias y notificaciones al deudor y el valor en que las partes tasán las fincas hipotecadas.

Ante el incumplimiento de la obligación de devolución de capital e intereses por el deudor, el día 17 de noviembre de 1993 se inicia ante el Notario de Majadahonda, don José M.<sup>a</sup> Suárez Sánchez-Ventura, el expediente de ejecución extrajudicial de dicha hipoteca, número 103M-10-04-1994.