

Apellidos y nombre	Nacionalidad invocada	Fecha de la concesión
MADRIAGA RAMOS, MARISSA	FILIPINA	27-12-2001
MARIANO PALLONES, MARCIANO	FILIPINA	27-12-2001
PINLAC BAUTISTA, SUSANA	FILIPINA	27-12-2001
VERGARA, EDMUNDO M	FILIPINA	27-12-2001
GAETANO, ALEXIS DIMITRI DE	FRANCESA	27-12-2001
GAETANO, STEPHANIE DE	FRANCESA	27-12-2001
ROMBAUT, DOMINIQUE ROGER	FRANCESA	27-12-2001
JAITEH, SANKUNG	GAMBIANA	27-12-2001
TRAWALLY, MOMODOU	GAMBIANA	27-12-2001
ATHANASIADIS, DIMITRIOS	GRIEGA	27-12-2001
ABESO MONSUY, ANGELA	GUINEANA	27-12-2001
NCHASO NCHASO, ANSELMO	GUINEANA	27-12-2001
SZENDREI, JULIANA JUDIT	HUNGARA	27-12-2001
SIKKA, VISHAL	INDIA	27-12-2001
SUNDERDAS VASNANI, KAVITA	INDIA	27-12-2001
SANATI KOOPAEI, NAVID	IRANI	27-12-2001
ABDELKADER, BEN ALI	MARROQUI	27-12-2001
ACHKARA KHOSSOU, AMINA	MARROQUI	27-12-2001
BOUKAMOUS, SLIMAN	MARROQUI	27-12-2001
CHARHOUAOUI, MHAMED	MARROQUI	27-12-2001
EL BAKKALI, ABDELLAH	MARROQUI	27-12-2001
EL GHANMI, MOHAMED	MARROQUI	27-12-2001
EL HILALI, AHMED	MARROQUI	27-12-2001
GHAYAT, ABDELMAJI	MARROQUI	27-12-2001
HATHAT, NAZIHA	MARROQUI	27-12-2001
IBNDRISS, FATIMA	MARROQUI	27-12-2001
JAHJAH, YOUSSEF	MARROQUI	27-12-2001
KARTOUCH DJEBARI, MOHAMMED	MARROQUI	27-12-2001
MAKHDAR, MINA	MARROQUI	27-12-2001
MOUBACHIR, MUSTAPHA	MARROQUI	27-12-2001
MOUSSAOUI, OUARDA	MARROQUI	27-12-2001
OUJLALI, SAID	MARROQUI	27-12-2001
SABBAN, ABDELZAZ	MARROQUI	27-12-2001
ZARROUK, MOHAMED	MARROQUI	27-12-2001
ZOUBAIR, NAJAT	MARROQUI	27-12-2001
AGUIRE MARTINEZ, GUSTAVO	MEJICANA	27-12-2001
BARAJAS MONTES, MARIA DEL CARMEN	MEJICANA	27-12-2001
VERGARA CRUZ, DALIA AIDA	MEJICANA	27-12-2001
GILLMAN, STEPHEN SCOTT	NORTEAMERICANA	27-12-2001
RODAS LOPEZ, MARINA	PARAGUAYA	27-12-2001
ALIAGA DIAZ, CESAR AUGUSTO	PERUANA	27-12-2001
AMOROS JIMENEZ, JORGE SEGUNDO	PERUANA	27-12-2001
BELLODAS GUAYLUPO, MIRTA GLORIA	PERUANA	27-12-2001
CASTRO RIOJAS, MARTITA MARIA	PERUANA	27-12-2001
GUIPUZCOA HORNA, LELLY DENISE DEL SOCORRO	PERUANA	27-12-2001
JARA VASQUEZ, REBECA	PERUANA	27-12-2001
ORTIZ JUAREZ, MIGUEL	PERUANA	27-12-2001
PERALTA LOZADA, CARLOS MIGUEL MARTIN	PERUANA	27-12-2001
SALAS MARQUEZ, PAULA MARLENY	PERUANA	27-12-2001
VASQUEZ ALVAREZ, FLOR	PERUANA	27-12-2001
AZEVEDO DA SILVA, ALFREDO MANUEL	PORTUGUESA	27-12-2001
MORENO NOGUEIRA, JAIME PAULO	PORTUGUESA	27-12-2001
NASCIMENTO VIANEZ ALVES, CELIA DO	PORTUGUESA	27-12-2001
PEREIRA, SILVIA DOS ANJOS	PORTUGUESA	27-12-2001
RODRIGUES NUNES, MARIA DO ALIVIO	PORTUGUESA	27-12-2001
VALE PIRES, JOSE PAULO DO	PORTUGUESA	27-12-2001
LOUKIANOVA, NADEJDA	RUSA	27-12-2001
DE PAZ CRUZ, MORENA DEL CARMEN	SALVADOREÑA	27-12-2001
DIABATE, NAMORY	SENEGALESA	27-12-2001
BASERER, MEHMET	TURCA	27-12-2001
MOROZOVA, VICTORIA	UCRANIANA	27-12-2001
APONTE RIOS, CARMEN TRINIDAD	VENEZOLANA	27-12-2001
HERNANDEZ DE CANTERO, CARMEN HAYDEE	VENEZOLANA	27-12-2001
ICAZURIAGA PEREZ, JAVIER	VENEZOLANA	27-12-2001
ROMERO, ZULAY JOSEFINA	VENEZOLANA	27-12-2001
ALVES FERREIRA, VALERIA	BRASILEÑA	28-12-2001

Total: 8.493.

Estas concesiones y aprobaciones de nacionalidad, conforme al artículo 23 del Código Civil, no tendrán efecto alguno mientras no aparezcan inscritas en el Registro Civil.

## 1822

*RESOLUCIÓN 27 de noviembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Asfaltos Chova, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Castellón de la Plana, número 2, don Salvador Mínguez Sanz, a inscribir una escritura de adjudicación judicial, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el procurador de los Tribunales, don Rafael Breva Sanchís, en nombre de «Asfaltos Chova, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Castellón de la Plana, número 2, don Salvador Mínguez Sanz, a inscribir una escritura de adjudicación judicial, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

En juicio declarativo de menor cuantía número 1456/92, interpuesto por «A. Ch, S. A.», contra la herencia yacente de don Joaquín LL.B. y la entidad «LL.H, S. A.», se reclamó determinada cantidad de dinero, solicitándose se condenase a los herederos al otorgamiento de la escritura pública de adjudicación de la finca registral 9.051 del Registro de la Propiedad de Castellón, ya que mediante documento privado, se había afectado de manera especial el citado inmueble al cumplimiento de la obligación de pago. El 8 de febrero de 1993, el Juez titular del referido Juzgado libró mandamiento ordenando la anotación preventiva de demanda en la indicada finca, solamente sobre la reclamación de cantidad que fue practicada con la letra A, el 17 de mayo de 1993 y, el 11 de julio de 1996 se ordenó mandamiento ordenando la prórroga de la indicada anotación, que se cumplimento mediante la anotación preventiva de prórroga letra C de fecha 16 de septiembre de 1996.

Con fecha 2 de agosto de 1993, se practicó en el folio de la misma finca una anotación preventiva de embargo letra B, ordenada en los autos de juicio ejecutivo número 146/1993, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, número 2, de los de Castellón, los que terminaron con la adjudicación de la finca en cuestión a la sociedad G.R. de la C.V., la cual inscribió en el Registro de la Propiedad el auto de adjudicación.

Con fecha 15 de diciembre de 1998, ante el Notario de Valencia, don Juan Alegre González, fue otorgada escritura de adjudicación judicial por la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia, número 19, de Valencia, en representación de la herencia yacente de don Joaquín LL.B., a favor de A.Ch, S. A., en virtud de Sentencia firme de 18 de abril de 1995.

#### II

Presentada la escritura referida en el último lugar, en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Prevía calificación registral, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su Reglamento: Deniego la inscripción del precedente documento por adolecer de los siguientes defectos: 1.º Por incongruencia del mandato con el Procedimiento o Juicio donde se ha dictado, ya que, instado un Juicio declarativo en reclamación de cantidad, que es lo único que consta en el Registro, según su anotación letra A y según el mandamiento que la produjo, se presenta ahora una escritura donde el Juez del procedimiento, en rebeldía del demandado, adjudica la finca anotada al demandante en pago de la deuda. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 2.º Obstáculo surgido del Registro, como es la existencia de tercero a quien no vinculada una anotación de demanda que carecía de trascendencia real y que nunca pudo adquirir tal trascendencia por el hecho de haber sido anotada. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario y 20 de la Ley Hipotecaria. 3.º No se acompaña la sentencia firme, en cuya virtud el Juez otorga la escritura, ni tal Sentencia está contenida en la escritura que simplemente la alude. Siendo los dos primeros defectos insubsanables no cabe tomar anotación de suspensión. Se acompaña nota simple informativa del estado de la finca. Contra esta calificación cabe entablar recurso gubernativo ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, durante el plazo de tres meses, en la forma regulada en el artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Castellón, 1 de febrero de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

#### III

El Procurador de los Tribunales, don Rafael Breva Sanchís, en nombre de Asfaltos Chova, S. A., interpuso recurso gubernativo contra la anterior

calificación, y alegó: 1.º Incongruencia del mandato con el procedimiento o juicio donde se ha dictado. Que el Registrador afirma que la demanda que motivó la anotación preventiva que consta en el Registro de la Propiedad con la letra A, prorrogada con la letra C, ejercitaba única y exclusivamente una acción personal y, en consecuencia, en base a la misma no puede procederse a la inscripción de una escritura de adjudicación de un inmueble en pago de la deuda, otorgada en ejecución de sentencia recaída en el juicio de menor cuantía 1456/92. Que en la demanda preventiva se ejercitaba la efectividad de un derecho personal cuyo desenvolvimiento llevaba aparejada una mutación jurídico-real inmobiliaria, ya que el demandado había afectado especial y expresamente al cumplimiento de dicha obligación de pago el referido inmueble. Que no se estableció ningún pacto comisorio entre el demandante y el demandado, sino más bien se constituyó un derecho real de garantía o negocio fiduciario en su modalidad «cum creditore». Que partiendo de la definición dada al pacto comisorio por el Tribunal Supremo en Sentencias de 31 de octubre de 1991 y 13 de marzo de 1995, no puede aceptarse en este supuesto la existencia del mismo. Que se produjo un negocio fiduciario previo, en virtud de un mutuo acuerdo entre las partes contratantes, en relación con el artículo 1.255 del Código Civil. Que conforme a lo que antecede, no puede extenderse a la fiducia «cum creditore», la doctrina recogida en los artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil, ya que la validez del meritado pacto es reconocida en copiosa jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 8 de marzo de 1988, 19 de mayo de 1982, 6 de abril de 1992, 6 de abril de 1987 y 7 de marzo de 1990, entre otras). Que así la Sentencia que se dictó el 18 de abril de 1995 declara válido el pacto fiduciario condenando a los herederos subsidiariamente a otorgar escritura pública a favor del demandante. Que si la acción ejercitada por la demandante fuera meramente personal y no tuviera indudable transcendencia real, no se hubiera practicado la anotación de demanda y mucho menos se hubiera prorrogado. Que lo que no resulta lógico y no se puede admitir, es alegar ahora en fase de ejecutoria de la sentencia y transcurridos seis años desde la dicha anotación preventiva de demanda, que la misma nunca debió tener acceso al Registro de la Propiedad. 2.º Inscripción de la finca registral 9.051 a nombre de terceros.- Que la anotación preventiva de demanda tiene un doble contenido, el procesal conforme al cual se asegura que la sentencia que en su día recaiga tenga la misma eficacia que si se hubiera dictado ya el día de la presentación de la demanda, mereciendo por esto la calificación de medida cautelar y el contenido sustantivo a través del cual se consigue la ventaja que proporciona el principio de prioridad registral para el caso de obtener resolución favorable a la modificación tabular. Que desde el 17 de mayo de 1993, el Registro avisa a los terceros que existe el litigio y que puede afectar a los actos y contratos, a los derechos nacidos con posterioridad a la anotación. Que es cierto que la anotación preventiva de demanda no produce cierre registral, como ya destacó la Resolución de 4 de julio de 1919, pero todas las transmisiones posteriores estarán subordinadas al resultado del proceso y efectos de la anotación pendiente. Que por ello, la existencia de adquirentes posteriores del bien litigioso no puede obstaculizar la eficacia de la sentencia estimatoria, ni impedir la definitiva inscripción de la escritura de adjudicación judicial. Entre otras razones, por cuanto en modo alguno gozan, por efecto de la anotación, del juego protectores de la fe pública registral (artículo 34 de la Ley Hipotecaria). 3.º No se acompaña la sentencia firme. Que para la inscripción interesada no es necesario acompañar dicha sentencia. Que lo que se interesa no es la inscripción de una sentencia sino de una escritura pública de adjudicación. Que de los exponentes de dicho instrumento público, se desprenden los hechos básicos del procedimiento judicial e historial del mismo. Que como fundamentos jurídicos se citan los artículos 18, 19, 34, 42, 71 y 107.9 de la Ley Hipotecaria; 126 y 196 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de 24 de junio de 1991 y 24 de octubre de 1997 y Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de noviembre de 1993.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Incongruencia del mandato con el procedimiento. Que la demanda que se sustancia en los autos del declarativo de Menor cuantía número 1456/92 ante el Juzgado de Primera Instancia, número 19 de los de Valencia, es exclusivamente de reclamación de una cantidad debida. La sentencia que en dicho procedimiento recae reconoce la subsistencia y legitimidad del crédito, afectando en base a un negocio fiduciario de «venta» en garantía, un bien inmueble concreto a la satisfacción de ese crédito. La escritura calificada va a más e interpretando la críptica expresión de la sentencia «otorgar la escritura pública del referido inmueble a favor de la parte actora», que en lógica jurídica querría decir que se otorgara escritura pública afectando al bien de manera especial al cumplimiento de las obligaciones

de pago, concorde a la pretensión de la actora, mediante la constitución de algún tipo de garantía real, lo que hace es otorgar una escritura de adjudicación judicial en pago de la deuda a cuyo pago acaba de condenar. Que la única razón para este fin estaría en el Auto de 27 de marzo de 1997 en el que se hace referencia a la existencia de un contrato de fecha 31 de octubre de 1996, cuya cláusula 8.ª contenía un negocio fiduciario, perteneciente a la especie «fiducia cum creditore». Que referente al negocio fiduciario y a la teoría del doble efecto hay discrepancias en la doctrina. Que en este punto hay que destacar lo que dice la Resolución de 5 de junio de 1991, reiterando la doctrina ya contenida en la Resolución de 30 de junio de 1987. Que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado se deduce de la resolución antes citada y de la Resolución de 11 de abril de 1930. Que la venta en garantía transmite al fiduciario un derecho real de garantía atípico, no regulado en nuestra legislación, que hay que integrar con la normativa esencial o estructural de los derechos típicos de su misma naturaleza y su similitud mayor se produce con la hipoteca. Que no se considera que un Juez pueda condenar a un deudor a elevar a escritura pública el documento privado de hipoteca, pues le falta uno de sus elementos constitutivos y tampoco a condenar a la formalización de un negocio inexistente. 2.º Obstáculo del Registro. Que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quien no ha sido parte de él, ni ha intervenido de manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita y que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria (Resoluciones de 12 de febrero, 26 de julio y 31 de julio de 1998). Que la anotación preventiva advertía al actual titular registral de la existencia de un procedimiento de reclamación de cantidad que en modo alguno le podría afectar, pues la demanda anotada carece de transcendencia real (Sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de diciembre de 1987). Que es de resaltar la Sentencia del Tribunal Supremo de abril de 1952. 3.º No se acompaña la Sentencia firme. Que en el transcurso del procedimiento el recurrente aporta la sentencia con lo que este punto queda zanjado.

## V

La Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia, número 19, de Valencia informó sobre los trámites del procedimiento de Menor cuantía número 1456/92 de dicho Juzgado y considera que, dando cumplimiento a la Sentencia de 18 de abril de 1995 en sus propios términos, se otorgó por la informante escritura pública de 15 de diciembre de 1998, de adjudicación a la actora de la finca en pago de la deuda reclamada, pues dicho otorgamiento no podía ser otro que el expresado y así fue también entendido por el Notario autorizante de la escritura, dado los términos del contenido de la sentencia y no podía ser constituir algún tipo de garantía, pues ello no se contempla en la sentencia.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia confirmó la nota del Registrador fundándose en que teniendo en cuenta que en la demanda inicial se solicita que el Juzgado declare que «el inmueble está afecto de una manera especial al cumplimiento de las obligaciones de pago... y que los herederos del Sr. LL.B, viene obligados a otorgar con carácter inmediato escritura pública del inmueble» y que la sentencia judicial condena, de acuerdo con aquella petición al «otorgamiento de escritura del referido inmueble a la parte actora», parece evidente que al transmitir la finca a la parte demandante en pago de la deuda, se está yendo más allá de la demanda inicial y de los términos estrictos de la sentencia. En ningún momento se ha solicitado por la actora tal otorgamiento, y con la escritura se da una nueva interpretación al contrato original y que la «afectación inicial» y transmisión «pura» solicitada se transforma por virtud de la escritura pública, sin la intervención de los demandados, en una adjudicación en pago de deuda, cosa antes nunca querido por unos ni por otros. Que hay que señalar la existencia de un tercero perjudicado, en virtud de causa que no publica el Registro, y en caso de admitirse la inscripción de aquella escritura, se estaría desconociendo, respecto de dicho tercero, el principio de protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española).

## VII

El Procurador de los Tribunales, don José Carbonell Genovés, en nombre de Asfaltos Chova, S. A., apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20 y 42, 1.º de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de noviembre de 1998 y 1 de octubre de 1999.

1.º Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se demanda en juicio declarativo ordinario a los herederos del titular registral. En la demanda se solicita que se reconozca por los herederos determinada deuda de su causante y que, dado que en el documento privado correspondiente se había «afectado» al pago de tal crédito la finca a que se refiere el recurso, se otorgue a favor del demandante «escritura pública del inmueble»; Mediante el correspondiente mandamiento se ordena del Registrador anote la demanda. En el Registro se practica una anotación de demanda de reclamación de cantidad; Con posterioridad a dicha anotación, existe otra anotación de embargo, y, como consecuencia de la misma, la adjudicación de la finca al mejor postor. Después de dicha adjudicación, la finca ha sido vendida por el adjudicatario; En el procedimiento correspondiente a la primera anotación de demanda que fue prorrogada en su día se dicta sentencia estimatoria, y, como consecuencia de ella, se otorga por el Juez escritura pública de adjudicación de la finca en pago de la cantidad reclamada; Presentada dicha escritura en el Registro, el Registrador deniega la inscripción por los defectos anteriormente transcritos. El demandante apela la calificación y el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso.

2. El primero de los defectos no puede ser estimado; prescindiendo de otras consideraciones sobre la naturaleza de la «incongruencia entre el mandato judicial y el procedimiento del que deriva», es obvio que en modo alguno pueda ésta inferirse de la contrastación exclusiva de dicho mandato judicial con el contenido de la demanda según la anotación acordada en el procedimiento; el término de referencia deberá ser, en su caso, el contenido íntegro de la demanda, haya sido recogido o no en la anotación; eventuales reflejos parciales en la anotación de las peticiones formuladas en la demanda, conducirían, en otro caso, la apreciación de incongruencia absolutamente inexistentes por conformarse plenamente lo decidido judicialmente con lo pedido por las partes y con el procedimiento seguido.

3. En cuanto al segundo de los defectos, por el contrario, sí procede su estimación, toda vez que así lo impone el principio del tracto sucesivo, al estar la finca inscrita a favor de persona que no fue parte en el procedimiento seguido. (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 1 y 20 de la Ley Hipotecaria); sin que pueda alegarse que al estar vigente la anotación de demanda tomada en dicho procedimiento, la «adjudicación judicial» en él alcanzada deban ser calificada conforme a la situación registral existente al tiempo de tomarse tal anotación (cfr. artículo 198 del Reglamento Hipotecario), pues cualesquiera que hayan sido las razones por las que la anotación se practicó en los términos en que lo fue, lo cierto es que: a) Se limita a reflejar una reclamación de cantidad, esto es un mero crédito contra el propietario de la finca en cuestión, que no altera ni modaliza su titularidad dominical (cfr. artículo 1.911 del Código Civil) y que carece de la consideración de gravamen a los efectos de la Ley Hipotecaria (cfr. artículo 98 de la Ley Hipotecaria); b) Es principio básico de nuestro sistema registral, la inoponibilidad frente a terceros de los «derecho reales, cargas, o limitaciones del dominio» que no consten en el Registro (cfr. artículos 13, 32, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria); c) Se presume frente a todos, que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y en el momento en que el titular actual adquirió la finca en cuestión, el Registro publicaba a favor de su transmitente una titularidad dominical no sujeta a la restricción que ahora se quiere hacer valer.

Otra cosa es la trascendencia que la existencia de esa anotación puede tener en cuanto a la calificación de los titulares posteriores como terceros del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, cuestión que sólo puede resolverse en el correspondiente juicio declarativo.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al primero de los defectos y confirmar en cuanto al resto el auto apelado.

Madrid, 27 de noviembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

### 1823

*RESOLUCIÓN de 28 de noviembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Vicente Roselló Mendoza, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sagunto, don Enrique Calatayud Llobet a practicar la cancelación de determinadas anotaciones preventivas, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Vicente Roselló Mendoza contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sagunto, don Enrique Calatayud Llobet a practicar la cancelación de determinadas anotaciones preventivas, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sagunto se siguieron autos de juicio ejecutivo número 94/91 a instancia de «Renault Leasing de España, S. A.», contra don Vicente B. P. y doña Francisca B. M. En dichos autos se libró mandamiento de anotación preventiva de embargo sobre las fincas registrales 25.476 y 34.728 de Sagunto, propiedad de los demandados, practicándose el día 25 de junio de 1991. En los folios registrales de estas fincas se extendieron posteriormente otras anotaciones de embargo.

Dicho procedimiento culminó con el remate de las fincas embargadas, que fue objeto de cesión a favor de don Manuel Vicente R. M., presentándose el 26 de octubre de 1995 en el Registro de la Propiedad de Sagunto el testimonio del auto correspondiente, expedido el 20 del mismo mes y año, que causó las inscripciones de dominio de las referidas fincas a favor del cesionario del remate.

#### II

El mandamiento ordenando la cancelación de las anotaciones que motivaron el procedimiento y de los asientos posteriores se presentó el día 21 de enero de 1999 y fue calificado con la siguiente nota: «Denegadas las cancelaciones que se ordenan en el precedente mandamiento porque al haber caducado la anotación a que se refiere el procedimiento no es suficiente para provocar dicha cancelación el mandamiento a que se refiere el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, puesto que las anotaciones que antes eran posteriores han pasado a ser preferentes, conforme exponen las Resoluciones de la Dirección General de los Registros de 28 de septiembre 1987, 7 de julio de 1989 y 6 de abril de 1994. Considerándose insubsanable el defecto, no procede tomar anotación de suspensión. Contra la precedente nota podrá interponerse recurso ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, en los términos previstos en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su reglamento.—Sagunto a 9 de febrero de 1999.—El Registrador». Firma ilegible.

#### III

Don Manuel Vicente Roselló Mendoza, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que tras la ejecución del crédito de la parte actora la posterior caducidad de la anotación no puede ser obstáculo para proceder a la cancelación de las anotaciones de embargo posteriores ni menos aun ganar éstas preferencia respecto a una anotación cuya caducidad resulta indiferente por haberse consumido o extinguido ya con la ejecución llevada hasta sus últimas consecuencias por la actora. Que la enajenación judicial de las fincas registrales 34.728 y 25.476 ha supuesto el surgimiento de un nuevo propietario, quien desde el momento que adquirió fehacientemente no puede verse afectado por una relación jurídica anterior que sólo alcanza a los ejecutados y hasta el momento de la enajenación, y las consecuencias jurídicas derivadas de la enajenación judicial (en este caso cancelación de las anotaciones de embargo posteriores) no pueden cuestionarse en base a un criterio puramente tabular (de que las anotaciones posteriores ganan preferencia respecto a las anteriores canceladas por caducidad). Que el nuevo titular, consecuencia de la enajenación judicial, adquiere la propiedad «ex novo» y no tiene porqué soportar una carga referida a un crédito que no ha contraído él sino el anterior propietario-deudor. Admitir lo contrario es tanto como asumir el adquirente y contra su voluntad, una responsabilidad patrimonial como nuevo adquirente de buena fe (vulnerándose así el principio de responsabilidad universal contenido en el artículo 1.911 del Código Civil), a sabien-