

ron oportunas, acordándose seguidamente convocar a los excelentísimos señores componentes de este órgano colegiado, para el día 8 de los corrientes, con remisión de los particulares pertinentes, habiendo tenido lugar la reunión para deliberación y fallo en dicho día.

Siendo Ponente el Magistrado, excelentísimo señor don Marcelino Murillo Martín de los Santos.

## II. Fundamentos jurídicos

Primero.—El fallo de la sentencia de fecha 23 de septiembre de 1989 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en cuyo cumplimiento se ha suscitado este conflicto negativo, no obstante contener la expresión «se declara nulo todo lo actuado», no comporta, en contra de lo que sostiene la Delegación de Hacienda Especial de Murcia, la necesidad de incoar un expediente *ex novo* y distinto del ya tramitado bajo número 57/1981, por el extinto Tribunal de Contrabando de Murcia (dependiente de aquella Delegación). La expresión referida no puede valorarse aisladamente, fuera de su sentido contextual. Dicha nulidad fue declarada, según los fundamentos jurídicos de aquella sentencia y según el propio texto de la parte dispositiva que sigue a aquella expresión, con una finalidad concreta: Para que «se proceda a recibir a los inculcados declaración por medio de intérprete con titulación suficiente, y, una vez hecho, sean informados debidamente de la acusación formulada contra ellos». Se trata por tanto de reproducir o repetir esas dos actuaciones del expediente número 57/1981 con esas garantías que aseguren la defensa de los inculcados, pero con subsistencia de dicho expediente en el resto de las diligencias practicadas con anterioridad a la citación de los inculcados para el acto de la vista ante dicho Tribunal —tasación, entre otras—.

Segundo.—Siendo ello así, es la fecha en que ocurrieron los hechos y la de iniciación del expediente el factor determinante de la atribución de competencia a una u otra autoridad en conflicto. El buque portador de la mercancía fue sorprendido el 17 de agosto de 1981 y el expediente 57/1981 se incoó al día siguiente.

En dichas fechas estaba vigente el texto de la Ley de Contrabando —adaptado a la Ley General Tributaria de 1963—, aprobado por Decreto 2166/1964, de 16 de julio. En dicho texto los ilícitos constituían infracciones administrativas, de mínima, menor y mayor cuantía y su conocimiento estaba encomendado a los Tribunales Provinciales de Contrabando y a sus Presidentes. A la Jurisdicción Penal sólo estaba encomendado el conocimiento de los delitos conexos definidos en el artículo 10 de dicho texto.

La Ley Orgánica 7/1982, de 13 de julio, de Contrabando, derogó expresamente la Ley anterior de 1964, y en aquella se agruparon los ilícitos en delitos e infracciones administrativas, en función del valor de los géneros o efectos objeto de contrabando, para atribuir la calificación de delitos a los de valor superior a un millón de pesetas y la calificación de infracción administrativa a los de valor inferior, encomendándose el conocimiento de los delitos, como no podía ser de otra forma, a la Jurisdicción Penal y el conocimiento de las infracciones administrativas a los Administradores de Aduanas, con posible recurso ante el Tribunal Provincial Económico Administrativo y subsiguiente recurso contencioso-administrativo.

Desaparecieron, por tanto, a virtud de la nueva Ley Orgánica de Contrabando, los Tribunales Provinciales de Contrabando, pero ello ha de entenderse sólo en cuanto al enjuiciamiento de procesos iniciados *ex post* a la vigencia de la nueva Ley, pues los iniciados con anterioridad la disposición transitoria primera de la nueva Ley 7/1982, se cuidó de establecer que «los procedimientos en materia de contrabando iniciados con anterioridad continuarán y serán resueltos por los trámites y por los órganos establecidos en la legislación vigente en la fecha de la comisión de los hechos».

Aquí el fallo de la sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en cuyo cumplimiento ha surgido el conflicto negativo de jurisdicción, está referido al expediente número 57/1981 iniciado antes de la vigencia de la nueva Ley de Contrabando 7/1982, por hechos acaecidos con anterioridad a tal vigencia, que fue sustanciado por el Tribunal de Contrabando de Murcia, y por tanto es a la Delegación de Hacienda Especial de Murcia, de la que depende aquel Tribunal, a la que compete dar cumplimiento al fallo de aquella sentencia, no existiendo serias dificultades en cuanto al funcionamiento actual de un ya extinto Tribunal de Contrabando de Murcia, puesto que éste con la estructura y composición que le atribuía la antigua Ley de 16 de julio de 1964 debe continuar funcionando hasta finiquitar cuantos procesos se iniciaron en materia de contrabando por hechos cometidos con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley 7/1982, y entre ellos el que aquí nos ocupa.

Tercero.—Por último, sostener la postura que mantiene la Delegación de Hacienda Especial de Murcia —atribución de la competencia a la Audiencia Provincial, no obstante ser los hechos anteriores, y estar el procedimiento iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 7/1982—, y dado que en el originario expediente 57/1981, del Tribunal de Contrabando, el valor de los géneros o efectos objeto del mismo fueron tasados en varias decenas de millones de pesetas, lo que hoy, conforme a la Ley 7/1982, merecería la calificación de delito, implicaría:

1.º Una patente vulneración del artículo 25.1 de la Constitución Española.

2.º Una aplicación retroactiva de la nueva Ley, en términos «desfavorables» para los presuntos inculcados, que se verían inmersos en un proceso judicial por delito, en razón a aquella cuantía, siendo así que al tiempo de ocurrir los hechos, su conducta sólo era susceptible de ser calificada de infracción administrativa, sancionable administrativamente a través del correspondiente expediente administrativo seguido ante el Tribunal de Contrabando, aplicación retroactiva desfavorable que el artículo 24 del Código Penal no autoriza y de lo que se hace eco la propia disposición transitoria segunda de la Ley 7/1982, al establecer que en todo caso los preceptos contenidos en dicha Ley tendrán efecto retroactivo «en cuanto favorezcan» a los responsables de los actos constitutivos de contrabando a que la misma se refiere, en los términos establecidos en el artículo 24 del Código Penal.

Cuarto.—Por todo lo cual procede resolver el presente conflicto negativo de jurisdicción, declarando que es competente para conocer del cumplimiento de lo ordenado en la sentencia de fecha 23 de septiembre de 1989, dictada por la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, la Delegación de Hacienda Especial de Murcia.

## FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos que la competencia para conocer de la cuestión que ha dado lugar al presente conflicto negativo de jurisdicción corresponde a la Delegación de Hacienda Especial de Murcia.

Comuníquese esta sentencia a los órganos contendientes. Publíquese en el «Boletín Oficial del Estado». Remítase el expediente 57/1981 a la Delegación de Hacienda Especial de Murcia.

Así, por esta sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, siguen las firmas.—Publicación.—Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el excelentísimo señor Magistrado Ponente de la misma, estando la Sala celebrando audiencia pública, de lo que como Secretario, certifico.—Firmado y rubricado.

Corresponde fielmente con su original.—Y para que conste y remitir al «Boletín Oficial del Estado», para su publicación, expido y firmo la presente en Madrid a once de julio de mil novecientos noventa y uno.

# MINISTERIO DE JUSTICIA

**19509** RESOLUCION de 24 de abril de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco-Lucas Rubio Ortega, en nombre de «Inoxidables de Catalunya, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 20, de Barcelona a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Francisco-Lucas Rubio Ortega, en nombre de «Inoxidables de Catalunya, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 20, de Barcelona a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

## Hechos

### I

Con fecha 12 de agosto de 1985, «Inoxidables de Catalunya, Sociedad Anónima» hipotecó cuatro fincas de su propiedad en favor de la sociedad extranjera «Alba Trading and Investments Corporation», en garantía de 412.000 dólares americanos y 55.000 marcos de la República Federal Alemana, cuyo contravalor en pesetas ascendió, según cambio de dicha fecha, a 71.863.096 pesetas, conforme consta en la escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Joaquín de la Cuesta Aguilar. Dicha hipoteca fue inscrita el día 26 de octubre de 1986 en el Registro de la Propiedad, número 20, de dicha ciudad. El día 23 de diciembre de 1987, la acreedora «Alba Trading and Investments Corporation» otorgó ante el Notario de Barcelona, don Antonio Roldán Rodríguez, escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca. Con posterioridad, el día 7 de noviembre de 1988 se inscribió en el Registro de la Propiedad número 20 de los de Barcelona la adjudicación de los derechos de crédito hipotecario sobre las hipotecas citadas, a favor de la Caja de Ahorros del Penedés; dicho crédito había sido embargado en virtud de mandamiento de 26 de mayo de 1986, en autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia, número siete, de los de Barcelona promovido por dicha Caja de Ahorros contra «Alba Trading and Investments Corporation». Al margen de las ins-

cripciones de hipoteca y de las adjudicaciones de crédito hipotecario sobre las cuatro fincas consta con fecha 20 de noviembre de 1989, la nota de expedición de certificación a la que se refiere la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en virtud de mandamiento de 16 de octubre de 1989 del Juzgado de Primera Instancia, número 13, de los de Barcelona, en procedimiento judicial sumario promovido por el adjudicatario.

## II

Presentada el día 9 de enero de 1990 la referida escritura en el Registro de la Propiedad, número 20, de los de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: Registro de la Propiedad número veinte de Barcelona. Se deniega la presente escritura por los siguientes defectos: 1) Por otorgarse carta de pago del crédito garantizado con hipoteca por persona distinta del titular registral del crédito hipotecario con hipoteca por persona distinta del titular registral del crédito hipotecario, según el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, pues actualmente el crédito hipotecario figura inscrito a favor de la «Caja de Ahorros del Penedés» por adjudicación como consecuencia de juicio ejecutivo apoyado en una previa anotación de embargo del crédito hipotecario, no constando en el Registro si se ha notificado o no la cesión al deudor, en base al artículo 243 del Reglamento Hipotecario. 2) Por resultar del Registro y del precedente documentado objeto de calificación, que el acreedor hipotecario originario, es decir, «Alba Trading and Investments Corporation», otorga carta de pago en fecha posterior a la anotación preventiva de embargo del crédito hipotecario, sin que como consecuencia de la correspondiente retención de la deuda haya practicado la consiguiente consignación de las cantidades recibidas, en base al artículo 1.410 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación al artículo 1.165 del Código Civil, y analógicamente del 175 número 6 del Reglamento Hipotecario. 3) Porque consta en el Registro nota marginal de expedición de certificado de cargas en procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria en ejecución de la hipoteca de fecha veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, y en tal fase de ejecución no cabe cancelar la hipoteca por escritura de carta de pago otorgada por el primitivo acreedor, sino que ha de ser en virtud de mandamiento judicial conforme establece el mismo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, salvo que se decreta judicialmente la cancelación de la nota marginal citada de expedición de certificación de cargas. Contra la presente nota de calificación cabe recurso de conformidad con el artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario y concordantes de la Ley frente al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña y en apelación frente a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Barcelona a 24 de enero de 1990. El Registrador. Firma ilegible. Firmado: Manuel Alonso Ureba.

## III

El Procurador de los Tribunales, don Francisco-Lucas Rubio Ortega, en representación de «Inoxidables de Catalunya, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el crédito hipotecario de la Compañía acreedora fue embargado por la Caja de Ahorros del Penedés, y posteriormente fue sacado a pública subasta y adjudicado por la propia actora, inscribiéndose la anotación de embargo y posterior adjudicación en el Registro de la Propiedad, sin que se notificara al deudor y por consiguiente, sin haber inserto dicha notificación. Que como fundamentos de derecho hay que señalar: I. Que la adjudicación judicial del crédito hipotecario no puede tener otra calificación jurídica que la de una cesión de crédito hipotecario realizada por el camino «forzoso» de la ejecución judicial; por ello, los efectos que produce debe regularse por los propios del negocio jurídico de cesión de crédito hipotecario regulados en los artículos 149 a 152 de la Ley Hipotecaria, 176 y 242 a 244 de su Reglamento, y 1.526 a 1.536 del Código Civil. II. Que como consecuencia de lo establecido en el artículo 1.527 del Código Civil, el Reglamento Hipotecario en el artículo 176 prevé la posibilidad de cancelar el crédito hipotecario, pagando al cedente, cuando no conste en el Registro que se ha dado conocimiento de la cesión al deudor; y éste es precisamente el caso objeto de este recurso, tal como reconoce el señor Registrador en el apartado 1) de su nota de calificación, procediendo, por tanto, la cancelación del crédito hipotecario y su inscripción en el Registro de la Propiedad. III. Que el artículo 149 de la Ley Hipotecaria exige que se dé conocimiento al deudor de la cesión realizada salvo que éste hubiera renunciado a ese derecho por escritura pública (artículo 242 del Reglamento Hipotecario), o salvo que se esté en el supuesto de hipotecas en garantía de obligaciones transferibles por endoso o al portador. Las formas de llevarse a efecto la notificación al deudor de la cesión efectuada, aparte de la comparecencia de éste en la misma escritura de cesión, son las determinadas en el artículo 222 del Reglamento Hipotecario. La cesión se consignará en el Registro conforme a lo establecido en los artículos 243 y 244 del Reglamento Hipotecario, considerándose que la cesión no obliga al deudor si no le ha sido notificada. En cuanto al deudor el principio general viene establecido en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, pero si la cesión le ha sido notificada, sólo quedará libre de la obligación si paga al cesionario, conforme expresa a sensu contrario el ar-

tículo 1.527 del Código Civil. La peculiaridad en las obligaciones del deudor surge cuando no le ha sido notificada la cesión, en este caso, teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 151 de la Ley Hipotecaria y 1.527 del Código Civil, la referida cesión opera creando un doble tracto, para el deudor no existe y es válida la cancelación por pago realizada por el que ya ha transmitido el crédito; en tanto, que a todos los demás aspectos, la cesión opera en la forma normal de toda transmisión de un derecho inscrito (artículo 176 del Reglamento Hipotecario). IV. Que en el caso en que se omita notificar al deudor la cesión del crédito hipotecario, aunque haya sido inscrita, el adquirente se halla expuesto a perder su adquisición, pudiendo encontrarse con su inscripción cancelada y reducido a sólo poder exigir la correspondiente indemnización al cedente, enriquecido injustamente. El cesionario es un tercero protegido por la fe pública, pero no en cuanto a las consecuencias derivadas de la falta de notificación al deudor del acto de la cesión. V. Que teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 151 de la Ley Hipotecaria y al no haberse notificado el embargo al deudor, y aunque figurase inscrito en el Registro, a tenor de las excepciones al principio de fe pública, que se han expuesto, procede la cancelación de la hipoteca, aunque se hubiese realizado con posterioridad a la anotación preventiva de embargo. VI. Que, conforme resulta del artículo 226 del Reglamento Hipotecario, de la jurisprudencia, y de las Resoluciones de 22 de mayo de 1943 y 27 de noviembre de 1961, lo único que se pretende con la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria es, no sólo la de informar a posteriores adquirentes acerca de la existencia del proceso de ejecución, sino el de hacer las veces del trámite de notificación a tales adquirentes, y, por tanto, la nota marginal no implica un cierre registral. En el caso que se contempla, es precisamente la cancelación de la propia hipoteca que se ejecuta la que se pretende inscribir con posterioridad a la expedición de la certificación, y de inscribir tal cancelación se instaría de inmediato la suspensión del procedimiento hipotecario, a tenor de lo dispuesto en el artículo 132, 3.º de la Ley Hipotecaria, a fin de que no quede ineficaz la referida inscripción ante la adjudicación de un tercero en subasta pública.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que con respecto al primer defecto, se trata de determinar la aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que refleja el principio de tracto sucesivo, y en cuya virtud es la Caja de Ahorros del Penedés la única que puede otorgar carta de pago. El artículo 176, complementado por los artículos 242 y 243 del Reglamento Hipotecario, recoge el supuesto de cesión de crédito hipotecario, pero se considera que dichos artículos recogen el supuesto de cesión, y en el caso que se contempla la Caja de Ahorros se ha subrogado en la posición del acreedor hipotecario en base a una acción judicial. Que en cuanto al segundo defecto, la carta de pago está otorgada con posterioridad a la providencia ordenando la anotación de embargo y a la misma fecha en la que se realizó dicha anotación. Es reconocido, tanto a nivel jurisprudencial como doctrinal, que de conformidad con el artículo 44 de la Ley Hipotecaria, la anotación de embargo tiene preferencia absoluta sobre todos los actos posteriores a la misma. La anotación preventiva de embargo tiene, según la Resolución de 7 de julio de 1989, la virtualidad de una notificación del procedimiento en marcha y, por tanto, el acreedor embargado que ya conocía o podía conocer el embargo, debía haber consignado las cantidades a disposición de su acreedor, cumpliendo por analogía lo dispuesto en los artículos 175, regla 6.ª del Reglamento Hipotecario, 1.410 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 1.165 del Código Civil. Y que en cuanto al tercer defecto, la existencia de la nota marginal de la expedición de la certificación de la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, impide la cancelación de la hipoteca otorgada por quien no es ya parte en el procedimiento judicial sumario: 1.º) Porque la nota marginal es un asiento practicado en virtud de un mandamiento judicial, que no puede ser cancelado sino en virtud de otro mandamiento judicial; y 2.º) Porque la nota pública que la hipoteca está en fase de ejecución mediante una acción ejercitada por el titular registral del crédito hipotecario. En esa situación procesal, la cancelación de la hipoteca ha de ser controlada por el Juez de procedimiento: artículos 131, regla 17.ª y 132, regla 3.ª, de la Ley Hipotecaria. Si el deudor no sigue el trámite judicial no debe sustituirlo el deudor por la vía de acudir al Registrador de la Propiedad pretendiendo que éste actúe de espaldas al proceso; y si es que el deudor ha presentado ya en el Juzgado la escritura de pago no puede tampoco pretender que el Registrador se inmiscuya en una decisión que es judicial.

## V

El Notario autorizante informó que considera totalmente correcta la nota del señor Registrador.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en los mismos argumentos aducidos por éste.

## VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que no se comprende por qué una actuación judicial, dentro de la jurisdicción civil, debe prevalecer sobre los negocios jurídicos particulares a la hora de aplicar el Ordenamiento Jurídico. Que la responsabilidad de no consignar no puede gravitar sobre la entidad que cumple pagando al acreedor, con desconocimiento de la cesión producida. Que si a tenor de lo dispuesto en el artículo 176 del Reglamento Hipotecario, es cancelable un crédito hipotecario, cuando no constase haber dado conocimiento al deudor de la cesión realizada, aún más será cuando ya no es una cesión sino un mero embargo preventivo. La presentación de la escritura en tiempo tan tardío viene dada por los avatares de la suspensión de pagos y en nada afecta a los efectos jurídicos de la misma. Que una suspensión de pagos no puede suponer un conocimiento de la cesión que se examina y, aún menos, si no se ha procedido a la notificación expresa.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.164, 1.165, 1.196-4.º y 1.527 del Código Civil, 20, 34, 82, 83, 131, 132, 144, 149, 151 y 257 de la Ley Hipotecaria, 1.410 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175-4.º y 176 del Reglamento Hipotecario.

Primero.—En el supuesto del presente recurso concurren las siguientes circunstancias delimitadoras:

Cierto crédito hipotecario es enajenado judicialmente en proceso seguido para la efectividad de determinada deuda del primitivo acreedor; así consta del testimonio del auto de adjudicación, librado en 12 de septiembre de 1988, complementado con Auto del 17 de septiembre de 1988.

No consta en dicho proceso la notificación —al deudor del crédito trabado— ni del embargo ni de la posterior transmisión judicial de este crédito.

Durante la tramitación de ese procedimiento y en el interin entre la anotación de embargo (de 4 de junio de 1986) y la inscripción de la adjudicación (cuya fecha es de 7 de noviembre de 1988), el primitivo acreedor había otorgado en 23 de diciembre de 1987 escritura pública en la que da carta de pago a favor del deudor por la totalidad del crédito trabado y, dándose por pagado y satisfecho de la mencionada deuda, consiente la cancelación total de la hipoteca que lo garantiza. Dicha escritura no fue presentada entonces en el Registro de la Propiedad.

El citado crédito hipotecario se halla actualmente en fase de realización forzosa promovida por el adjudicatario, en procedimiento judicial sumario, tal como resulta de la nota marginal acreditativa de la expedición de la certificación de cargas a que se refiere el artículo 131-R.º 4.º de la Ley Hipotecaria, extendida al margen de la inscripción de la hipoteca con fecha 20 de noviembre de 1989.

Se presenta en 9 de enero de 1990 la escritura antes referida solicitando del Registrador la cancelación de todos los asientos relativos al susodicho crédito hipotecario.

Segundo.—El embargo del crédito hipotecario, en cuanto constituye una especial garantía en favor del demandante, desplegará su plena eficacia, como ocurriría si se tratase de una cesión voluntaria del crédito hipotecario traslativa o constitutiva de garantía (cfr. artículos 149 de la Ley Hipotecaria, 1.526 del Código Civil y 175-4.º del Reglamento Hipotecario), cuando, además de constar en el documento fehaciente apropiado (en este caso, el judicial), se cumple con la notificación al deudor (que en el caso del embargo consistirá ordinariamente en la comunicación de la orden judicial de retención de la deuda: cfr. artículos 1.165 y 1.195-4.º del Código Civil, 1.410, 1.451, 1.452 y 1.481 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y se hace constar en el Registro no sólo que el embargo se ha producido sino también que el embargo fue comunicado al deudor, extremo, este último, que tendría importancia, como veremos, en relación con la eficacia cancelatoria del pago hecho por el deudor.

Tercero.—No constando ni por el Registro ni por ningún otro documento presentado que el embargo del crédito haya sido notificado al deudor, deberá aplicarse íntegramente la doctrina según la cual el deudor que antes de tener conocimiento de la cesión —en este caso, forzosa y limitada a la constitución de garantía que implica el embargo— satisface al acreedor quedará libre de la obligación (cfr. artículos 1.164 y 1.527 del Código Civil y 151 de la Ley Hipotecaria), y la hipoteca que garantizaba el crédito podrá cancelarse con el documento que acredite dicho pago (cfr. artículos 175-4.º y 176 del Reglamento Hipotecario). El adjudicatario del crédito, aunque el pago no se haya hecho constar en el Registro, no puede invocar a su favor lo dispuesto en los artículos 34 y 144 de la Ley Hipotecaria, porque, como aparece confirmado en los artículos 149 y 151 de la Ley Hipotecaria y 176 del Reglamento Hipotecario, no es el régimen de la hipoteca como derecho real el que absorbe al del crédito, sino que, a la inversa, es el trato registral de aquélla el que ha de adecuarse a las peculiaridades inherentes a la esencia personal del crédito, lo que, asimismo,

armoniza con la concreción de la fuerza sustantiva de los pronunciamientos registrales a los derechos reales inscribibles (artículos 1, 2 y 38 de la Ley Hipotecaria), con el carácter accesorio de la hipoteca y con la posibilidad de que ésta sea constituida por un tercero sin conocimiento del acreedor.

Cuarto.—Cuestión más complicada es la que plantea el tercero de los defectos de la nota impugnada. Efectivamente, puede estimarse que el procedimiento judicial sumario, fundado en la fuerza de los pronunciamientos registrales (artículos 1, 38 y 129 y siguientes de la Ley Hipotecaria), ha de continuar su tramitación en tanto continúe vigente la inscripción de la hipoteca en ejecución (artículo 132-3.º de la Ley Hipotecaria), de modo que habría de concluirse que el título cancelatorio debe operar previamente en el ámbito registral para, una vez obtenida la cancelación de aquel asiento, solicitar la suspensión del proceso, y a igual conclusión se habría de llegar si se tiene en cuenta que la justificación fehaciente del hecho o negocio extintivo (en este caso, el pago) del derecho inscrito es título suficiente para la cancelación del asiento respectivo (artículos 23-2.º-2, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, la admisión incondicionada de esta posición presenta evidentes riesgos por cuanto bien puede ocurrir que el deudor que obtuvo la cancelación de la hipoteca en ejecución, se desentendiera del proceso entablado, y no pidiera su suspensión o extinción con lo que la continuación del mismo —careciendo ya de fundamento jurídico— no haría sino provocar una engañosa y ficticia enajenación, en detrimento de quien confió en la seriedad inherente a la pública subasta judicialmente convocada. Es necesario, por tanto, adoptar una solución que ampare y armonice todos los intereses concurrentes y, en este sentido y sin desconocer que el verdadero título cancelatorio es el acto o negocio jurídico extintivo del derecho (vid. artículos 2 y 82 de la Ley Hipotecaria), no cabe sino supeditar su operatividad registral a las decisiones sobre paralización o extinción de la actuación ejecutiva entablada, que sólo al Juez incumben, máxime en hipótesis como la ahora debatida, en las que el título cancelatorio invocado, que es anterior al inicio de la ejecución, no sólo ha permanecido hasta ahora al margen del Registro, sino que además tiene en el propio procedimiento judicial sumario un trámite específico para desplegar su potencialidad excluyente de la ejecución, cual es, su invocación, en la contestación al requerimiento de pago que previa o simultáneamente al comienzo de las actuaciones, debe ser hecho al dueño y deudor en el domicilio por él fijado al tiempo de constitución del gravamen (vid. artículos 131-R.º 3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria) y si ésta no fuera atendida, siempre cabe al ejecutado la invocación de la causa de suspensión prevista en el artículo 132-3.º de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado salvo en cuanto al defecto 3.º de la Nota de calificación.

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

Madrid, 24 de abril de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

**19510** RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Josefa Cabrera Montelongo en nombre y representación de «Supermercados Cruz Mayor, Sociedad Anónima» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas número 1 a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Josefa Cabrera Montelongo en nombre y representación de «Supermercados Cruz Mayor, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas, número 1 a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de este último.

## Hechos

## I

En escritura de 11 de agosto de 1989 ante el Notario de Las Palmas don Francisco Luis Navarro Alemán, la Sociedad «Supermercados Cruz Mayor, Sociedad Anónima», adquirió un inmueble por título de compra en término municipal de dicha Capital denominado El Camellito inscrito en el Registro de la Propiedad a favor de los transmitentes. Actuó en representación de la Sociedad compradora don Joaquín Cruz Prendes, incorporándose a la matriz de dicha escritura certificación del acuerdo de la Junta Universal autorizando la compra. Surgidas —al parecer y según se deduce de los escritos presentados— ciertas dudas sobre la identidad de la finca, en nueva certificación de la Sociedad de 29 de diciembre de 1989 se hace constar «que