

al celebrar el contrato, al amparo del principio de la autonomía de la voluntad del artículo 1.255 del Código Civil. Que en virtud de lo establecido en la Ley 578 de Navarra (referente al derecho de retraer), hay que pensar que la actualización es jurídicamente admisible.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que se considera de no aplicación, ni por analogía, la Ley 578 del Fuero de Navarra. Que el Registrador por imperativa legal, conforme a las Resoluciones de 4 de mayo de 1883, 18 de junio de 1898, 31 de mayo de 1901, 28 de marzo de 1904 y 26 de julio de 1907, sólo puede calificar por el tenor de los documentos y el contenido del Registro, por lo que no puede atender a intenciones del Notario no expuestas en la escritura calificada a insuficientemente redactada. Que el Notario autorizante explica que el 15 por 100 de aumento del precio pactado con carácter acumulativo y a devolver junto con el precio en caso del ejercicio del retracto es en parte una especie de cláusula de estabilización del precio de la venta, y en parte, una compensación de los intereses del precio que ha permanecido en posesión del vendedor, pero no puede hacerse tal consideración en virtud de lo siguiente: a) La simple mención del 15 por 100 en la escritura no es una cláusula de estabilización del capital: 1) Porque no se ha establecido un módulo de comparación para determinar los aumentos que puede experimentar el valor de la finca; 2) porque no prevé la estabilización al alza o a la baja, sino exclusivamente al alza (contrario a la jurisprudencia del Tribunal Supremo), y 3) porque para la inscripción de la cláusula no se cumple lo dispuesto en el artículo 219, número 3, del Reglamento Hipotecario; b) que en un contrato de empenyament, la doctrina catalana considera que no se pueden pactar intereses a la devolución del precio, en caso de ejercitarse el derecho de pactar, y c) que en ambos supuestos, en caso de no estimarse los argumentos anteriores, el señalamiento de un 15 por 100, en parte como estabilización del capital y en parte como intereses del precio, es contrario al principio de especialidad que exige que se separe totalmente el principal de los intereses, como se ha reconocido en varias Resoluciones, entre ellas la de 11 de diciembre de 1984. Que el Notario considera que el 15 por 100 pactado es una adición del precio recogida en el número 1 del artículo 327 de la Compilación Catalana, pero no ha tenido en cuenta la literalidad del artículo 326 de la misma. No existe antinomia entre ambos artículos, pues el empenyament del Derecho Catalán no es otra cosa que la fiducia «cum creditore» romana, por ello se admitían adiciones del precio cuando el deudor-vendedor, después de la venta, obtenía nuevas cantidades del comprador-acreedor. En este punto hay que tener en cuenta la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 1867. Que, en consecuencia, sólo queda interpretar la cláusula como simples intereses. Que en conclusión: 1.º Que en Derecho Catalán en el empenyament no se pueden pactar intereses ni cláusulas estabilizatorias, pues es esencia del contrato que se devuelve el mismo precio de la venta, y ello, sin perjuicio de la existencia o aumento del precio claramente pactado con posterioridad al empenyament en caso de reempenyament. En caso de admitirse esta tesis el recurso, por ser de Derecho Catalán, agotaría su instancia ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, y 2.º alternativamente que el 15 por 100 pactado en la escritura objeto del recurso al no ser cláusula de estabilización de la moneda sino simplemente intereses la posibilidad de que el comprador retenga en su poder la cosa vendida hasta que dichos intereses se paguen infringen el artículo 1.859 del Código Civil, en relación al 1.294 y siguientes.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en la tesis de éste en lo referente al empenyament catalán y considera que no cabe recurso en vía gubernativa contra su resolución, dado que el recurso se formula exclusivamente sobre la base de la no aplicación del artículo 327.1.º de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional 7.ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en relación con el artículo 20 del Estatuto de Autonomía de Cataluña.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que en el pacto cuarto de la escritura objeto del recurso las partes declaran de plena aplicación al contrato el Código Civil. Que al amparo del principio de autonomía de la voluntad cabe pactar una retroventa en que el precio de readquisición sea distinto del de compra, al menos en un territorio en donde el sentir popular es tan en esta dirección que ha sido sancionado incluso por el propio Parlamento de la Comunidad

Autónoma, y la escritura que recoja tal pacto ha de ser inscribible en el Registro de la Propiedad. Que es insostenible que el pacto sea antijurídico.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 20 del Estatuto de Autonomía de Cataluña y la disposición adicional 7.ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial; los artículos 326 a 328 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña en la redacción vigente al tiempo de otorgarse al escritura de venta con pacto de retro, y en la redacción actual; 10-1, 16-1, 1.507 a 1.520 y 1.859 del Código Civil y la Resolución de 5 de junio de 1991.

1. En la escritura de venta con pacto de retro concertada entre personas vecinas y residentes en Cataluña se estipula como una de las condiciones para el ejercicio del derecho de retracto por el vendedor que éste había de entregar la misma cantidad de pesetas en que se vende «incrementada a razón del 15 por 100 por año acumulables». El Registrador en su nota de calificación estima que las estipulaciones con que se configura el pacto de retro infringen lo dispuesto en los artículos 1.507 y 1.518 y la prohibición del pacto comisorio contenida en el artículo 1.859, todos del Código Civil; después explica en su informe que en derecho catalán no procede pactarse para el precio de recompra intereses ni cláusulas de estabilización, razón que se acoge en el auto apelado en el que se declara que por ser el derecho cuestionado Derecho Civil de Cataluña no cabe recurso en vía gubernativa.

2. El Notario en el escrito de recurso entablado ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña imputa a la calificación del Registrador no tener en cuenta «la aplicabilidad al supuesto de la normativa contenida en la Compilación del Derecho Civil Especial (sic) de Cataluña en relación a la venta a carta de gracia o empenyament, y, en concreto, el artículo 327-1.º que prevé las «posteriores adiciones» al precio. El Registrador (en su informe) y el auto apelado están conformes en la aplicabilidad del Derecho de Cataluña, si bien estiman que, según este Derecho, procede negar la inscripción. Y ahora, en el recurso de apelación ante la Dirección General, el Notario invoca la plena aplicación del Código Civil (por determinación de las partes) y la exclusión de la aplicación del artículo 327-1.º de la Compilación. Pero, aparte de que no sea admisible que el Notario contradiga en fase de recurso su posición inicial, resulta claro que el Derecho aplicable a este derecho real de retracto sobre una finca situada en Cataluña es el catalán. No procede, pues, recurso ante este Centro Directivo, conforme a lo previsto en el artículo 20-a del Estatuto de Autonomía y disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Esta Dirección General ha acordado no admitir el recurso interpuesto.

Madrid, 18 de febrero de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

7886 RESOLUCION de 19 de febrero de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Ana Echarte Vidal, en representación de la Comunidad de Propietarios de las casas 4 y 6 de la avenida de Bayona, de Pamplona, contra la negativa del Registrador a practicar una anotación preventiva de embargo pendiente de resolución ante este Centro Directivo en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Ana Echarte Vidal, en representación de la Comunidad de Propietarios de las casas 4 y 6 de la avenida de Bayona, de Pamplona, contra la negativa del Registrador a practicar una anotación preventiva de embargo, pendiente de resolución ante este Centro Directivo en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En los autos del proceso civil de cognición número 343/1991, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Pamplona, promovido por don Basilio Sanz Cazarro, Presidente de la Comunidad de Propietarios de avenida de Bayona, números 4 y 6 de dicha ciudad, contra «Gabinete

Asesor de Empresas, Sociedad Anónima», en reclamación de la suma de 273.510 pesetas, se expidió mandamiento por el que se interesaba se tomara anotación preventiva de embargo trabado en dicho procedimiento sobre el piso 5.º A, del edificio número 4, antes citado.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad, número 4, de los de Pamplona, el día 28 de octubre de 1991, fue calificado con la siguiente nota: «Se deniega la práctica de la anotación preventiva de embargo solicitada en el precedente mandamiento por carecer de personalidad jurídica las Comunidades de Propietarios en Propiedad Horizontal.—Pamplona, 18 de noviembre de 1991.—El Registrador, (firma ilegible)».

III

La Procuradora de los Tribunales, doña Ana Echarte Vidal, en nombre de la Comunidad de Propietarios de las casas 4 y 6 de la avenida de Bayona, de Pamplona, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que no hay una sola resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado que ampare la referida calificación que se recurre. 2.º Que la referida calificación deja en incompleta indemnización a la citada Comunidad de Propietarios, pues el embargo trabado por la Comunidad de Propietarios no podrá llevarse a buen término y no valdrá para nada al no poder cumplimentarse todos los requisitos dispuestos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio en caso de embargo de bienes inmuebles; impidiendo así que la Comunidad de Propietarios puede llegar a cobrar la cantidad reclamada por la misma en los autos en concepto de contribuciones a los gastos de la Comunidad. 3.º Que el hecho de que las Comunidades de Propietarios en Propiedad Horizontal no tengan personalidad jurídica, no implica que la citada Comunidad, que compareció en el juicio debidamente representada en forma por su Presidente, tal como ordena la Ley de Propiedad Horizontal, y a quien se le tuvo por demandante en virtud de dicha representación, no pueda ser beneficiaria de la anotación a su favor en el Registro de la Propiedad de un embargo de un bien inmueble ya trabado a su favor con anterioridad por Juzgado. 4.º Que como fundamentos de derecho hay que citar los artículos 24.1 de la Constitución Española, 12, párrafo primero de la Ley de Propiedad Horizontal y 1.453 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 5.º Que, por último, hay que considerar que el mismo Registrador de la Propiedad no ha denegado la anotación preventiva en casos totalmente idénticos.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que en ningún momento se contradice por la recurrente la falta de personalidad jurídica de las Comunidades de Propietarios en Propiedad Horizontal y considera que, puesto que compareció en juicio puede ser beneficiaria de la anotación preventiva de embargo. No obstante lo anterior, se considera que hay que distinguir entre la legitimación procesal de las Comunidades de Propietarios en Propiedad Horizontal, y considera que, puesto que compareció en juicio puede ser beneficiaria de la anotación preventiva de embargo. No obstante lo anterior, se considera que hay que distinguir entre la legitimación procesal de las Comunidades de Propietarios en Propiedad Horizontal y la personalidad jurídica de las mismas; o sea, la posibilidad de ser o no titular de derechos; por ello, la exigencia de que el titular registral esté dotado de personalidad jurídica le impone el artículo 72, en relación con el párrafo 4.º del artículo 9, ambos de la Ley Hipotecaria. Por otra parte, el hecho que figure como persona interpuesta el Presidente de la Comunidad no varía la anterior afirmación, pues los efectos jurídicos solicitados (anotación preventiva de embargo) deben producirse en la esfera de la Comunidad representada y nunca en la del representante. Que la referida carencia de personalidad jurídica lleva a considerar que no es toda la Comunidad acreedora, sino parte de la misma, se trata de la reclamación de parte de los comuneros contra otro u otros comuneros. Que, por otra parte, al tratarse de una Comunidad de Propietarios en la que la propiedad de cada uno de los departamentos lleva consigo como anejo inseparable la copropiedad sobre los demás elementos comunes, se puede afirmar que se trata de una comunidad «dependiente», sin tráfico jurídico propio de sus cuotas, cuya titularidad viene determinada «ob rem» por la titularidad del elemento privativo. Por ello, puede producirse la situación de que el titular del crédito no forme parte en la actualidad de la Comunidad, piénsese en el caso del propietario acreedor que transmitiese su departamento, ya que no existe norma legal que determine que la transmisión del crédito contra otro comunero por lo que, en definitiva, será siempre necesario determinar cuál es la Comunidad acreedora.

Que cabe señalar que la pretensión de la parte actora puede quedar satisfecha mediante la especificación de las personas físicas o jurídicas que sean propietarias de los elementos privativos en el momento de producirse la deuda, así como la proporción en que dichos propietarios son acreedores, ya que a efectos de gastos, según resulta de los propios Estatutos de la Comunidad recurrente se establecen criterios diferenciadores por diversos conceptos, que modalizan a efectos de gastos de comunidad, la cuota de participación en el inmueble. Que, desde el punto de vista jurisprudencial, hay que citar las Resoluciones de 1 de septiembre de 1981, 27 y 30 de junio de 1986 y el Auto de 23 de septiembre de 1987, dictado por el excelentísimo señor Presidente de la entonces Audiencia Territorial de Las Palmas, que resuelve un supuesto idéntico al presente en el mismo sentido que la nota calificadora. Que, por último, hay que señalar que el Registrador es independiente en su función calificadora y del derecho que le asiste a variar su criterio (Resoluciones de 18 de noviembre de 1960 y 5 de diciembre de 1961).

V

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1, de Pamplona, informó: Que hay que tener en cuenta las sentencias de la Sala 1 de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, de 10 de febrero y 29 de abril de 1987, que consideran que las Comunidades de Propietarios nacen «ope legis» con personalidad propia a diferencia de la Comunidad ordinaria de bienes; o sea, una personalidad jurídica propia y especial, pudiendo ser sujetos activos y pasivos de derechos y obligaciones, como supone el diario acontecer y la realidad social. Que parece excesivamente empírico y alejado de las exigencias de la realidad el tráfico jurídico la justificación que, con amparo en una rígida interpretación de los artículos 9.5, en relación con el 51.9 del Reglamento y 72 de la Ley Hipotecaria, ofrece el señor Registrador, así como artificiosa la alternativa que sugiere.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Navarra recovó la nota del Registrador fundándose en las Resoluciones de 9 de febrero y 18 de mayo de 1987.

VII

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que la cuestión principal que debe quedar resuelta es la de la titularidad del crédito, por ello es esencial diferenciar entre dos tipos de comunidades de propietarios: la del inmueble y de titulares de un crédito. Esta última no es una comunidad «ob rem», ya que el crédito no se encuentra vinculado a los departamentos del edificio, ya que se puede disponer de un elemento privativo sin necesidad de disponer del crédito, cosa que no puede hacerse respecto de los elementos comunes, ya que al disponerse de un elemento privativo, necesariamente se dispone de los demás elementos comunes porque son inseparables (artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal), y no existe norma legal alguna por la que se confiera a este tipo de créditos la condición de «elementos comunes». Que la titularidad del crédito no está vinculada a la propiedad, lo que plantea las siguientes cuestiones: a) Que la representación que el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal confiere al Presidente de la Comunidad, se extiende exclusivamente a quienes sean propietarios, es decir, que los titulares de créditos que no sean propietarios no están representados por el Presidente; b) Que los acreedores no propietarios tampoco fueron convocados a la Junta, si la hubo, para hacer efectiva la deuda por vía judicial, ya que a la misma únicamente pueden ser convocados quienes ostentan la condición de propietarios. De lo expuesto se deduce que lo lógico es considerar la deuda como mancomunada (artículo 1.137 y siguientes del Código Civil). Que la Comunidad de Propietarios no tiene personalidad jurídica aparece confirmado en la reciente Resolución de 5 de febrero de 1992. Que la trascendencia de lo anteriormente señalado por lo que concierne al Registro de la Propiedad parece clara, ya que produce una gran indeterminación en cuanto a los titulares de la anotación preventiva de embargo, ya que a efectos de gastos de comunidad, la cuota de participación en elementos comunes [apartado b) del artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal], está casi siempre modificada o ponderada por los propios Estatutos de la Comunidad, cosa que sucede en el caso que se contempla. Que, por último, respecto a las Resoluciones en que se fundamenta el Auto presidencial hay que señalar que de las mismas parece confirmarse el criterio de la Resolución de 1 de septiembre de 1981.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución Española; 12 y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal; 9, 72 y 75 de la Ley Hipotecaria; 5.º del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 1 de septiembre de 1981, 27 y 30 de junio de 1986, 9 de febrero y 18 de mayo de 1987 y 5 de febrero de 1992.

1. El Registrador deniega la práctica de la anotación preventiva de embargo en virtud de mandamiento dictado en juicio de cognición, entablado por el Presidente de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, por no ser posible este asiento al carecer tal comunidad de personalidad jurídica. El beneficiario del crédito que es exigido en las actuaciones judiciales y, consiguientemente, el titular de la anotación no puede ser -dice en su informe el Registrador- tal Comunidad, puesto que carece de personalidad jurídica, sino los que eran propietarios cuando el crédito surgió (que, además pueden no ser ya los que en el momento de la anotación son los propietarios actuales porque el crédito no está vinculado con cada piso o local). La consecuencia es que no puede darse cumplimiento al mandamiento, ya que en el asiento no podría hacerse constar la persona natural o jurídica a cuyo favor se practica tal como se ordena en los artículos 9.º, 4 y 72 de la Ley Hipotecaria.

2. Si el Presidente representa en juicio a la Comunidad en los asuntos que la afecten porque así lo determina el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, ha de entenderse que la representa en las actuaciones procesales a todos los efectos, tanto en la etapa de cognición como en la de ejecución y, naturalmente, también, para pedir y obtener en esa cualidad de Presidente y en favor de la Comunidad, las medidas cautelares o de ejecución, de las cuales un ejemplo es el embargo en favor de la Comunidad (cuya posibilidad prevé expresamente el artículo 20 2.º de la Ley de Propiedad Horizontal después de la reforma llevada a cabo por la Ley 2/1988, de 23 de febrero). El correspondiente asiento de anotación se practicará entonces también en favor de la Comunidad, sin necesidad de que los comuneros sean identificados nominativamente, pues no son ellos los que a título individual ejercitan la acción, sino el órgano comunitario competente; basta por tanto, para expresar las circunstancias del titular de la anotación, indicar aquéllas que identifiquen a la Comunidad, y sin hacer referencias personales a cada uno de los comuneros, máxime en un tipo de asientos, las anotaciones preventivas, en que las circunstancias de las inscripciones son exigibles «en cuanto resulten de los títulos o documentos presentados» (cfr. artículo 72 de la Ley Hipotecaria) y en que la omisión de alguna circunstancia exigida para las inscripciones sólo produce nulidad de la anotación cuando por el asiento «no pueda venirse en conocimiento de la finca o derecho anotado o de la persona a quien afecta la anotación» (cfr. artículo 75 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso del Registrador.

Madrid, 19 de febrero de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

7887 *RESOLUCION de 22 de febrero de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Pedro Iglesias Salazar, en nombre de doña Ana María Ación Reyes, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Granada a inscribir una escritura de compraventa judicial, pendiente de resolución ante este Centro directivo en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Pedro Iglesias Salazar, en nombre de doña Ana María Ación Reyes, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Granada a inscribir una escritura de compraventa judicial, pendiente de resolución ante este Centro directivo en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

Como consecuencia de los autos del juicio ejecutivo número 1.503/1982, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Granada, a instancia del «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», contra don Antonio, don Enrique y don Salvador Bonal Díaz, el día 8 de julio de 1990, en segunda subasta, fue adjudicada a don Custodio Muñoz Herrera una finca

urbana sita en Granada, calle Horno del Vidrio, número 3, finca registral número 40.099, que en el mismo acto cedió el remate a favor de doña Ana María Ación Reyes.

El día 15 de marzo de 1991, se otorgó por el ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado citado la escritura de adjudicación, que presentada en el Registro número 1 de los de Granada, se denegó la inscripción solicitada: «Presentando este documento a las doce horas y cuarenta minutos del día 20 de marzo último, según el asiento 1.739 del Diario 14, se deniega la inscripción solicitada por aparecer la finca transmitida por el mismo, a nombre de «Banco Atlántico, Sociedad Anónima», en virtud de venta realizada por el Magistrado-Juez de Primera Instancia número 1 de los de Granada, actuando de oficio y en nombre de los demandados don Salvador Bonal Díaz, doña María Luisa Villanova Correa, don Antonio Bonal Díaz y doña María Ruiz Fernández —procedente del juicio ejecutivo 1.479/1982—, y formalizada en escritura otorgada el 14 de noviembre de 1986, ante el Notario de Granada don Juan Antonio Martínez Cabello y la cual originó la inscripción primera de la finca número 40.099 al folio 46 del libro 933 de Granada, tomo 1.564 del archivo. Granada, 9 de abril de 1991.—El Registrador.—Firma ilegible».

El día 19 de septiembre de 1991, el mismo Magistrado-Juez libró mandamiento a fin de que se procediera a la cancelación de la anotación de embargo dimanante de los autos en que se verificó la adjudicación a favor de doña Ana María Ación Reyes, así como los posteriores practicados, con las letras B y C a favor del «Banco Atlántico, Sociedad Anónima», respectivamente, así como la inscripción primera, verificada por la adjudicación al «Banco Atlántico, Sociedad Anónima» de la finca número 40.099.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Granada, fue calificada con la siguiente nota: «Devuelto el precedente mandamiento, no se practica operación porque las anotaciones letras A, B y C de la finca número 40.099, se encuentran ya canceladas, la primera de ellas, mediante mandamiento expedido el 22 de marzo de 1991, por el señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Granada, y las dos restantes, por caducidad. Y en cuanto a la inscripción primera de dicha finca a favor del «Banco Atlántico, Sociedad Anónima», no es posible practicar la cancelación en virtud de providencia, ya que es necesaria sentencia firme, según el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Granada, 8 de noviembre de 1991.—El Registrador.—Firma ilegible.»

Vuelto a presentar el citado documento fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado nuevamente el precedente mandamiento, en base al artículo 108.1 del Reglamento Hipotecario por doña María José Ibáñez Palenzuela, acompañado de un escrito de doña Ana María Ación Reyes, de fecha 2 de abril de 1992, y que causó el asiento número 1.790 del Diario 15, se devuelve sin practicarse nueva calificación del mismo, ya que se mantiene íntegramente la nota calificadora que figura en él, consecuencia de su anterior presentación el día 11 de octubre de 1991, asiento 139 del Diario 15, y que retirado el día 24 del pasado mes de octubre, fue devuelto el día 8 de noviembre, dando lugar a la extensión de la nota que en el mismo figura con esa misma fecha. Dicha nota calificadora no fue recurrida por persona legitimada, dentro del plazo señalado por el artículo 113 del Reglamento Hipotecario. Granada, 7 de abril de 1992.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales don Pedro Iglesias Salazar, en representación de doña Ana Ación Reyes, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en el escrito dirigido con fecha 28 de mayo de 1985 por el «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima» al Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Granada, se hizo constar que las fincas embargadas en los autos del juicio ejecutivo número 1.503/1982, iban a ser subastadas en los autos del juicio ejecutivo número 1.479/1982 del mismo Juzgado, en virtud de embargo anotado con fecha posterior a aquel que trae causa la finca propiedad de la señora Ación, y ello a fin de que tomara nota de la existencia del procedimiento y del embargo trabado, y para el caso de que existiera remate, se entregaría para estos autos hasta el límite de principal y costas. Por el citado Juzgado se interesó mandamiento al Registro de la Propiedad número 1 de los de Granada que ocasiona la correspondiente anotación preventiva. Que en los archivos del Registro de la Propiedad y Juzgado de Primera Instancia antes referidos, consta como la inscripción a favor del «Banco Atlántico, Sociedad Anónima», procede de embargo posterior al que es objeto de este recurso. Que la inscripción a favor de la Entidad bancaria antes citada es posterior