

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota informó: Que mantiene en todos sus extremos la nota de calificación denegatoria, basándose en los razonamientos reiterados y constantes de la Dirección General de los Registros y del Notariado de las Resoluciones de fecha 21 de julio y 3 de diciembre de 1986 y 16 de septiembre de 1987.

V

El Notario autorizante del documento informó: Que en el presente caso una parte mínima del precio quedó aplazada para ser pagada mediante las letras de cambio a que la escritura de compraventa se refiere, y en la escritura autorizada y cuya inscripción se deniega se dice que el interesado comprador que fue deudor del precio aplazado ha pagado y liquidado éste, pues tiene en su poder y como pagadas las mismas 38 cambiales a que se contraía la cláusula del precio aplazado y condición resolutoria; y tales cambiales se exhiben al Notario y que éste da fe de la identidad y pago de las letras en cuestión, identificándolas con sus datos. Que la fe del Notario cubre su afirmación y contra ella sólo cabe la prueba en contra, o la declaración superior de que no basta la declaración notarial en estos casos. Que hay que agregar la consideración en este caso de la quiebra de la vendedora, el transcurso del plazo, la «probatio diabolica» a que se somete a la parte compradora y recurrente, los gastos que se están ocasionando y los graves perjuicios que se la irrogan por mantener en folio registral de su finca una carga materialmente inexistente.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid revocó la nota del Registrador, fundándose en que la perfecta y precisa acta notarial de 1985 contiene la acreditación suficiente del único hecho esencial para poder cancelar la condición resolutoria: El pago de las letras que se pusieron en circulación al otorgarse la escritura de compraventa, pues la doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado exigiendo serie y número de las cambiales está invalidada en el caso presente porque, en cambio, el propio Registro no la tuvo en cuenta cuando inscribió la escritura de compraventa.

VII

El señor Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: A) Que se entiende no hubo incongruencia por el hecho de negar la inscripción a la escritura de cancelación de la condición resolutoria explícita a causa del defecto de no estar suficientemente acreditado en la escritura de compraventa la letra de cambio representativa del precio aplazado, pues fue correcto en su día el admitir a inscripción la escritura de compraventa en la que se constituía entonces la condición y es, asimismo, igualmente correcto denegar hoy la cancelación de dicha condición, puesto que para cancelar sí que es necesaria una perfecta identificación de las letras de cambio representativas del precio aplazado de la compraventa, mientras que para inscribir su constitución, este requisito no era preciso en dicho momento. Que se considera que no es correcto el razonamiento del Tribunal Superior, por cuanto que: 1. No se trata de supuesto alguno en el que el Registro de la Propiedad se vuelva contra sus propios actos; y 2. Sí que es requisito imprescindible el que se consigne en el título inscribible la clase, serie y numeración de las letras de cambio. Que como argumentos a favor hay que citar: a) Las Resoluciones referidas en el informe elaborado en defensa de la nota de calificación, y b) No procede aplicar la doctrina jurisprudencial de los «actos debidos» al presente caso, por lo siguiente: 1.º No reunir todos los requisitos del pago como causa extintiva de las obligaciones; 2.º Que conforme al artículo 1.170 del Código Civil, en este supuesto nunca se podría saber si se pagaron efectivamente o no tales letras de cambio; 3.º Nuestro derecho positivo no recoge en ningún precepto la cancelación por pago de una condición resolutoria. B) Que la consideración de ser suficiente para poder cancelar la condición resolutoria el acreditar el único hecho esencial del pago efectivo de las letras de cambio puestas en circulación al otorgarse la escritura de compraventa, se estima que no es correcto por las siguientes apreciaciones: 1.ª Todo documento, aun cancelatorio, ha de ser previamente calificado por el Registrador. La facultad de resolver el originario contrato de compraventa es el ejercicio de unos derechos nacidos de un pacto contractual, ejercitable, en principio, solamente por sus legítimos titulares en el documento de la compraventa. Admitir lo contrario podría causar perjuicios a terceros interesados. Sería una renuncia de sus derechos por parte del vendedor. 2.ª La postura de la doctrina jurídica. 3.ª La

parte compradora carece de legitimación para ejercitar los derechos derivados de la opción resolutoria, puesto que el titular, según el Registro, es sólo la parte vendedora. 4.ª La Resolución de 16 de septiembre de 1987. Y 5.ª La más reciente Resolución de 2 de septiembre de 1992. En el supuesto contemplado no se dan las circunstancias y, en especial, falta todavía la disolución de la sociedad vendedora, puesto que «Pistas y Obras, Sociedad Anónima» se encuentra en situación jurídica de quiebra y toda su contratación es otorgada, en su nombre y representación, por dos síndicos y un comisario.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4, 6, 608, 1.255, 1.237, 1.270, 1.271 y 1.273 del Código Civil; 444 del Código de Comercio (en su redacción anterior a la Ley Cambiaria); 2, 3, 23, 40, 79, 82, 103, 136 y 156 de la Ley Hipotecaria; 56, 173, 179, 193 y 353 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de octubre de 1984 y las Resoluciones de 27 de septiembre de 1924, 25 de octubre de 1932, 11 de diciembre de 1974, 22 de agosto y 28 de noviembre de 1978 y 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 16 de septiembre de 1987 y 2 de septiembre de 1992.

1. La cuestión planteada consiste en determinar si cabe admitir como medio de acreditar el pago del precio aplazado por el comprador, a efectos de cancelar registralmente la condición resolutoria que lo garantiza, el acta notarial de la que resulte que obran en poder de dicho comprador letras que se identifican exclusivamente por la especificación del librador (vendedor), del librado aceptante (comprador), del importe nominal de la cambial y de la fecha de su vencimiento, sin ninguna otra referencia a las restantes menciones del entonces vigente artículo 444 del Código de Comercio, ni a la serie y número de las mismas.

2. Esta cuestión es similar a la resuelta por las Resoluciones de 21 de julio y 3 de diciembre de 1986 y 16 de septiembre de 1987 y, como en ellas se declaró la exigencia de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, así como la de la documentación auténtica del hecho o acto inscribible para su acceso al Registro (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) conduce a la necesaria cancelación de un asiento cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (artículos 2-1.º, 79-2.º de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento). Por tanto, en el caso contemplado, si lo que se pretende es cancelar la condición resolutoria estipulada en garantía de la parte del precio aplazado, porque ha tenido lugar su pago (conforme a cancelación que deberá reflejarse en el asiento correspondiente, conforme al artículo 193-2.º del Reglamento Hipotecario), será requisito ineludible la justificación de la realidad de dicho pago y de su correspondencia con el crédito cuya garantía se trata de cancelar.

Ahora bien, dado que el precio aplazado se incorporó a determinadas letras de cambio que no fueron debidamente identificadas en el título básico, por cuanto se omitió en su descripción su serie y número, y habida cuenta de la naturaleza privada del documento cambiario, no cabe deducir del acta presentada una prueba suficiente, a efectos registrales, de la realidad del pago de la parte del precio garantizada.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y confirmar la nota del Registrador.

Madrid, 30 de mayo de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

16210 RESOLUCIÓN de 1 de junio de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Rafael García Valdecasas Ruiz, en nombre de doña María Romero Vega, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga, número 8, a inscribir un testimonio de auto dictado en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Rafael García Valdecasas Ruiz, en nombre de doña María Romero Vega, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga, número 8, a inscribir un testimonio de auto dictado en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos**I**

En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Málaga se siguió expediente de dominio, número 280/1991, a instancia de doña María Romero Vega, en el que solicitaba se acreditase el dominio a su favor de la finca, casa «Mata», número 5 antiguo y 7 moderno de la calle de Tetuán, de dicha ciudad, que la adquirió por herencia de su padre don Antonio Romero González, en el año 1970, poseyéndola a título de dueña y no existiendo portero o inquilino alguno. Dicha finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 8 de Málaga, a nombre de don Antonio Romero González y aparece catastrada a nombre de la solicitante. Admitido el escrito se dio traslado de la solicitud al ilustrísimo señor Fiscal de la Audiencia Provincial y se mandó citar a don Salvador y doña Mercedes Romero Vega y a don José y doña María Mercedes Romero Ruiz con el carácter de herederos del transmitente y titular registral de la finca objeto del expediente. El día 1 de octubre de 1991 se dictó auto en el que se declara justificada la adquisición del dominio alegado por la solicitante doña María Romero Vega sobre la finca descrita y se acuerda la inscripción de la finca, a favor de la solicitante en el Registro de la Propiedad de Málaga, previa cancelación de la inscripción contradictoria.

II

Presentado el testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad número 8 de Málaga fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por el defecto insubsanable de figurar la finca inscrita del causante don Antonio Romero González, de quien la adquirió por herencia doña María Romero Vega, persona que incoa el expediente de dominio, siendo el título hereditario el único hábil para inscribir el dominio de la interesada, pues el tracto sucesivo no se ha interrumpido, ya que el expediente de dominio es un procedimiento excepcional para reanudar el que requiere un salto en el tracto registral de la finca y no una sucesión de titularidades, que es lo que ocurre en el presente caso, ya que no se ha roto el enlace directo entre el titular registral y la que promueve el expediente. Todo esto en base al artículo 40, a) de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 3 de mayo de 1988, 15 de noviembre de 1990 y 21 de junio de 1991. Siendo el defecto insubsanable, no se practica anotación de suspensión por no ser procedente. Contra esta calificación podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses desde su fecha, en conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Málaga, 15 de abril de 1993.—El Registrador, Jerónimo Molina Gómez.»

III

El Procurador de los Tribunales don Rafael García Valdecasas Ruiz, en nombre de doña María Romero Vega, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 117.3 y 118 de la Constitución Española y que seguido el expediente de dominio por todos sus trámites y habiendo recaído auto firme, el mismo es de obligado cumplimiento, por cuanto negarle eficacia al mismo supondría asignarle a un órgano administrativo, facultades revisoras de un acto emanado por uno de los poderes del Estado en ejercicio de una función que le es asignada constitucionalmente. II. Que con arreglo a lo establecido en el artículo 3 del Estatuto Orgánico del Ministerio Fiscal, conociendo la no interrupción del tracto registral, tanto al Ministerio Fiscal como al señor Juez habría correspondido declarar la inadecuación o inidoneidad del expediente de dominio como medio hábil para obtener la finalidad pretendida, no siéndole dado al Registrador declarar tal inadecuación. Que no cabe admitir que una resolución judicial firme consentida, en tanto que no recurrida por el Ministerio Fiscal, a quien en virtud del artículo 124 de la Constitución Española, le corresponde la acción de la justicia en defensa de la legalidad, no sea ejecutada por la oposición de un órgano administrativo. III. Que las facultades calificadoras que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario asigna a los Registradores deben ser interpretadas restrictivamente, en tanto que excepcionales; por tanto, cualquier calificación registral que rebasa los límites del artículo 100 del Reglamento Hipotecario deberá entenderse nula de pleno derecho por extralimitación del señor Registrador en sus funciones calificadoras. IV. Que como confirmación de lo expuesto anteriormente, cabe citar las Resoluciones de 22 de julio de 1922, 25 de mayo de 1938, 27 de noviembre de 1961 y 15 de julio de 1988. V. Que el artículo 272 del Reglamento Hipotecario se limita a reconocer un medio que asiste

al propietario para inscribir su derecho, no lo prevé con carácter excepcional, subsidiario, ni establece orden de prelación alguna, tan sólo prevé la posibilidad de obtener una tutela judicial que, por imperativo constitucional, deberá ser efectiva, obtenida en forma de auto firme; por tanto, negar la inscripción del mismo significaría dejar vacío de contenido dicho artículo y que la tutela judicial obtenida con el mismo no puede denominarse efectiva, con el consiguiente quebranto del derecho constitucional reconocido en el artículo 24 de la Constitución Española. VI. Que el señor Registrador en su nota hace referencia al artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria y hay que señalar que dicho artículo establece una serie de procedimientos para adecuar el Registro a la realidad externa y si bien los mismos están numerados en dicha Ley, esta numeración consta sólo a efectos de sistemática de la propia Ley y, en absoluto, obedece a un orden de prelación de procedimientos de obligado cumplimiento por los particulares. Que apoya este argumento la Resolución de 24 de enero de 1963.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que el Registrador no invadió en su calificación el ámbito jurisdiccional. 2.º Que el expediente de dominio no es el procedimiento idóneo para reanudar el tracto en este caso concreto. 3.º Que siempre se ha respetado lo ordenado en el artículo 245 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y los artículos 117.3 y 118 de la Constitución Española, estimando que la calificación recurrida no incide o viola los citados preceptos, ya que en dicha calificación se sujetó estrictamente a lo preceptuado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 4.º Que el artículo 242 del Reglamento Hipotecario y, por remisión, el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, no son aplicables al caso que se estudia, pues se refieren al expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, ya que lo único que falta es el título hereditario y subsiguiente adjudicación de la finca a doña María Romero Vega. 5.º Que por ello, el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria determina el medio adecuado. La enumeración de medios que establece el mencionado precepto no implica una orden de preferencia, pero sí especifica el medio idóneo para cada supuesto. Que cabe citar las Resoluciones de 29 de julio de 1983, 15 de septiembre de 1990 y 21 de junio de 1991.

V

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Málaga informó: Que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario es de interpretación restrictiva y que la calificación del Registrador no puede versar sobre una supuesta inadecuación del procedimiento y cuya procedencia o no es de la exclusiva competencia del órgano jurisdiccional y del Ministerio Fiscal. Que el expediente de dominio es un medio de hacer concordar el Registro con la realidad y, en el caso que se estudia, se cumple tal objetivo. Que no se vulnera el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, ya que efectivamente quien solicita la rectificación del asiento registral es la titular del dominio que resulta lesionada en su derecho.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador fundándose en lo establecido en los artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria y en que conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario la calificación no afecta al fundamento del auto resolutorio, manteniéndose dentro del respeto debido a la actuación judicial.

VII

El recurrente apeló el auto judicial, manteniéndose en las alegaciones en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 30 de mayo de 1988, 15 de noviembre de 1990, 21 de junio y 5 de julio de 1991 y 24 de enero de 1994.

1. En el presente recurso se pretende que en virtud de expediente de dominio se practique la inscripción de cierta finca a favor del recurrente y promotor, quien la había adquirido directamente por vía hereditaria, del titular registral una vez realizada en documento privado la partición del caudal relicto.

2. Uno de los requisitos básicos para que el expediente de dominio pueda cumplir su función de reanudar el tracto sucesivo interrumpido,

es que se haya producido una efectiva ruptura en la cadena de titularidades registrales, esto es, que el derecho cuya inscripción se pretende aparezca inscrito a nombre de persona distinta del causante del promotor. La inscripción de la adquisición que enlaza la titularidad extrarregistral actual con la del transmitente inscrito, ha de discurrir por los cauces ordinarios (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991), bien a través del título material y formal adecuado (artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria) o, en su defecto, a través de declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio que asegure al titular registral la tutela jurisdiccional de su derecho (artículos 24 de la Constitución y 40 de la Ley Hipotecaria). Al ser esta última hipótesis la que se da en el supuesto ahora debatido, resulta evidente la inadecuación del procedimiento seguido para lograrla. Y sin que tal negativa suponga extralimitación de la función calificadora, limitada en cuanto a los documentos judiciales a los extremos que resultan del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, precisamente por darse uno de ellos, el obstáculo registral de la inexistencia de tracto sucesivo interrumpido.

Por todo ello, esta Dirección ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto y la nota de calificación.

Madrid, 1 de junio de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

16211 *RESOLUCIÓN de 3 de junio de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Javier Arribas Valladares, en nombre de «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valencia número 10, a hacer constar la preferencia de una anotación preventiva de embargo sobre otra, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Javier Arribas Valladares, en nombre del «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valencia, número 10, a hacer constar la preferencia de una anotación preventiva de embargo sobre otra, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I.

En autos de juicio ejecutivo 1.620/1991 del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Valencia, se acordó y practicó anotación preventiva de embargo trabado a favor de «Pastor Skanding Leasing, Sociedad Anónima», sobre finca propiedad de los demandados «Industrias Bache Arnal, Sociedad Anónima» y otros, inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia número 1.

Posteriormente el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima» interpuso demanda en juicio ejecutivo, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia, contra los demandados en el juicio anterior por deudas con dicha entidad, en el que se acordó y practicó anotación preventiva de embargo sobre la referida finca. El actor en este segundo procedimiento interpuso tercería de mejor derecho ante el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Valencia, tramitada con el número 364/1993, contra el actor y demandados en el número 1.620/1991. El día 13 de diciembre de 1993, se dictó sentencia en dicho procedimiento, declarando el mejor derecho de «Banco de Valencia, Sociedad Anónima» a reintegrarse de lo que se obtenga de la subasta de los bienes embargados por la entidad «Pastor Skanding Leasing, Sociedad Anónima» en el juicio ejecutivo 1.620/1991; una vez firme la misma, se dirigió mandamiento al Registrador de la Propiedad de Valencia número 10, ordenando que se deje la oportuna constancia de lo que en ella se dispone en cuanto a la preferencia reconocida al título del «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», frente al del demandado en la presente tercería y que, en caso de subasta, deba entenderse preferente el crédito del «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», con los efectos que sobre el particular establecen los artículos 131.8.^a y siguientes de la Ley Hipotecaria, en relación con los correspondientes 1.518 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Valencia número 10, fue calificado con la siguiente nota:

«El precedente mandamiento no resulta inscribible por carecer de trascendencia real, pues el rango registral de las cargas anotadas es siempre el derivado del orden de presentación y despacho de los títulos que las motivan, sin que la declaración del mejor derecho al cobro altere el rango registral. Todo ello, sin perjuicio de que la citada declaración produzca en vía ejecutiva, en el procedimiento que motivó la anotación ahora vencida, los efectos previstos en los artículos 1.520 y 1.536 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que ello implique en el Registro sustitución de una carga por otra ni modificación del sistema de purga. Valencia a 16 de junio de 1994.—El Registrador.—Firmado: Jaime del Valle Pintos.»

III

El Procurador de los Tribunales don José Javier Arribas Valladares, en nombre del «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la calificación objeto del recurso se considera contraria a derecho por las propias razones de índole jurídica que dimanar de las disposiciones que en ella se citan, habida consideración que no es cierto que lo acordado por sentencia, cuyo testimonio se acompaña, carezca de trascendencia registral. Que es doctrina reiterada de los Tribunales, que la entidad acreedora, cuyo crédito sea declarado preferente no puede subrogarse en el procedimiento del acreedor preterido en el caso de inactividad de éste para, desde su procedimiento, cobrar primero el crédito reclamado por el tercerista, destinándose el sobrante al pago de los demás créditos que figuren en el orden de embargos, por cuya razón, si es el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», el que desde su procedimiento tiene que instar la subasta de la finca expresada, necesariamente tiene que hacerlo desde su posición actual en los términos que resultan del pronunciamiento de la sentencia de tercería de mejor derecho, de cuya sentencia se solicita quede expresa mención en el Registro para la purga de cargas que se expresa. De otro modo, el resultado de la tercería será ineficaz a los defectos de lo expuesto, teniendo en cuenta que, por otra parte, de conformidad de cuanto se establece en la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículo 1.435) del embargo practicado sobre bienes inmuebles, deberá tomarse la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad, donde se encuentran inscritos, y, en este caso, se produciría un reflejo falso de la realidad, si no se dejare mención suficiente del pronunciamiento contenido en la sentencia de tercería, en los términos que por esta parte se pretenden, a los efectos de cuanto antecede. Que procede, por lo tanto, ordenar al Registrador de la Propiedad de Valencia número 10, que mediante nota marginal o cualquier otro medio que registralmente considere oportuno, deje constancia del contenido de la sentencia de tercería, para la debida advertencia en la subasta de dicho inmueble de quienes pujan por él, y, en su consecuencia, para que desde dicha función, a su vez, la entidad acreedora «Banco de Valencia, Sociedad Anónima» quede obligada a notificar a todos los acreedores posteriores que de la certificación registral resulten, lo actuado sobre la misma, para que puedan participar en los actos previos de la subasta y en el remate del bien, conforme en derecho corresponde. Que, como fundamento de Derecho, se dan por reproducidos íntegramente los que resultan de la sentencia de base al mandamiento acordado.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que el alcance cancelatorio que pretende el recurrente como consecuencia de la ejecución de la anotación de embargo protectora de su crédito, no depende de que ahora se extienda el asiento que «se considere oportuno», ya que, éste, recogerá la parte dispositiva de la sentencia de tercería que literalmente declara:

«El mejor derecho del «Banco de Valencia, Sociedad Anónima» a reintegrarse de lo que obtenga en la subasta de los bienes embargados por la entidad «Pastor Skanding Leasing, Sociedad Anónima» en el juicio ejecutivo. Una vez se subasten los bienes de los deudores se destine su producto al pago al «Banco de Valencia, Sociedad Anónima». Que luego, extendido el asiento, ni los titulares de cargas intermedias ni los licitadores de la subasta tendrán otra información que la que resulta del propio asiento que es que ejecutada la anotación letra A, hay un acreedor con mejor derecho al cobro. Efecto que resulta del artículo 1.536 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que no necesita publicidad alguna; ni los titulares de cargas intermedias ni los posibles licitadores pueden deducir de la