3. Por último, es cierto que conforme al artículo 411 del Reglamento del Registro Mercantil, corresponde al Registrador Mercantil Central calificar si la composición de la denominación se ajusta a lo establecido en el artículo 398 de dicho Reglamento; pero es igualmente cierto que el Registrador mercantil provincial en que haya de inscribirse la sociedad resulta competente para efectuar dicha calificación por tratarse de un requisito legal de la denominación social, establecido en aras del principio de unicidad y apreciable por el mismo. Esta calificación no queda condicionada por la uniformidad que, conforme al artículo 60 del Reglamento del Registro Mercantil, habrán de procurar en sus criterios los Registradores que sirvan un mismo Registro Mercantil, porque en el presente caso se trata de Registros diferentes y porque, aunque fuera el mismo, el Registrador tiene plena autonomía e independencia en su función, sin que pueda estar vinculado por el precedente de calificaciones propias al practicar anteriormente asientos de contenido análogo o de una calificación distinta por parte de otro Registrador que le haya precedido (cfr., Resoluciones de 30 de julio de 1917, 18 de noviembre de 1960 y 5 de diciembre de 1961),

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la decisión y la nota del Registrador.

Madrid, 1 de diciembre de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sra. Registradora mercantil de Valencia número II.

660 *RESOLUCIÓN de 10 de diciembre de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Sánchez, en nombre de «Inmobiliaria Monto, Sociedad Anónima», frente a la negativa de don Juan Manuel Llopis Giner, Registrador de la Propiedad de Lliria, a practicar determinadas cancelaciones de cargas, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Sánchez, en nombre de «Inmobiliaria Monto, Sociedad Anónima», frente a la negativa de don Juan Manuel Llopis Giner, Registrador de la Propiedad de Lliria, a practicar determinadas cancelaciones de cargas, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El día 18 de febrero de 1987, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Valencia, don Vicente Espert Sanz, el «Banco Hispanoamericano, Sociedad Anónima» concedió un préstamo de 75.000.000 de pesetas a la «Mercantil Ordecu, Sociedad Limitada» que constituyó hipoteca voluntaria sobre finca de su propiedad ubicada en el término municipal de Marines, finca registral número 1.281, inscrita en el Registro de la Propiedad de Lliria, libro 12, tomo 1.097, dando lugar esta hipoteca a la inscripción tercera. El citado banco formuló demanda en juicio ejecutivo ordinario, en reclamación de cantidad —64.463.382 pesetas— contra la mercantil citada y otras dos personas, dando lugar al procedimiento ejecutivo número 1.025/1990, del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Valencia, en el que para garantizar la suma reclamada y otros 25.000.000 de pesetas calculados para intereses y costas se trabó embargo sobre la reseñada finca y se libró mandamiento de embargo el 14 de noviembre de 1990 que dio lugar a la anotación preventiva de embargo letra E. Dictada sentencia mandando seguir adelante la ejecución despachada y sacada a subasta la finca, se adjudicó al «Banco Hispanoamericano, Sociedad Anónima» siendo aprobado el remate a su favor. El día 8 de octubre dicha entidad bancaria cedió el remate a «Inmobiliaria Monto, Sociedad Anónima». Y el día 4 de noviembre de 1992, el ilustrísimo señor Juez de Primera Instancia número 7 de Valencia otorgó escritura de venta de la finca en cuestión en favor de dicha sociedad cesionaria.

El día 19 de octubre de 1993, el mismo Juzgado libró mandamiento al Registro de la Propiedad de Lliria, ordenando que se alzase y dejase sin efecto el embargo causado en el procedimiento 1.025/1990 sobre la finca propiedad del demandado, registral número 1.281 del libro 12, tomo 1.097, así como la cancelación de la anotación preventiva del mismo Juzgado, letra E, añadiendo textualmente: «Asimismo se acuerda la cancelación de las inscripciones y anotaciones de créditos o derechos no preferentes al del actor». Dicho mandamiento se complementó con dos adiciones, la primera de 3 de noviembre de 1993 y la segunda de 10 de enero de 1996. En la primera se ordena cancelar la inscripción tercera de hipoteca por ser esta hipoteca la ejecutada en el procedimiento. En la segunda, se hace constar que la ejecución trae causa de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria autorizada el 18 de febrero de 1987 por el Notario don Vicente Espert Sanz y que según la certificación registral dio lugar a la inscripción tercera de la finca; que consta debidamente acreditado en autos que, en su día, fueron notificados en su condición de acreedores posteriores todos los que lo eran en la fecha de expedición de la citada certificación —que se relacionan individualmente— y que procede que se cancelen las inscripciones y anotaciones causadas que no sean preferentes a la de hipoteca ejecutada en los presentes autos que precedentemente se expresan, incluso la inscripción tercera objeto de la escritura de hipoteca antes referida, y aquéllas que hayan sido objeto con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas.

II

Presentado el anterior mandamiento junto a sus adiciones en el Registro de la Propiedad de Lliria, fue calificado con la siguiente nota: «Se deniega la práctica de los asientos de cancelación solicitados, por haberse observado en el mandamiento presentado y en las sucesivas adiciones de fecha 30 de noviembre del pasado año y 10 de enero del presente, los defectos siguientes: a) Respecto de las cargas posteriores a la expedición de la certificación de cargas, es decir, las anotaciones letras I, J, por no expresarse genéricamente y confundirse en el mismo bloque diferentes asientos cada uno con el régimen de cancelación diferente. Tal como previenen los artículos 175-2 y 233 del Reglamento Hipotecario. b) Respecto de las cargas posteriores a la anotación pero anteriores a la expedición de la certificación de cargas, es decir, anotaciones letras G y H, por no decirse expresamente en el mandamiento que debe procederse a su cancelación. En virtud de los mismos preceptos citados anteriormente. c) Respecto de las cargas anteriores a la práctica de la anotación letra E que fue la originada por el procedimiento que terminó en la subasta judicial del bien, no pueden ser canceladas por las causas siguientes: c-1 Hallarse los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y no haberse seguido el procedimiento adecuado para que sea declarada su inexactitud, lo que registralmente no se produce (artículo 1, último párrafo). c-2 En virtud de lo establecido por el artículo 133 de la Ley Hipotecaria, último párrafo, y en su remisión al artículo 131 del mismo cuerpo legal en el que independientemente de que se haya ejercitado la acción real o personal, se establece la subsistencia de la hipoteca y demás gravámenes anteriores o preferentes al crédito del ejecutante. Todo ello conforme el principio de prioridad registral y también concordado con el artículo 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Es insubsanable el apartado c, respecto de las citadas cargas y subsanable las referidas a los puntos a) y b) no se practica anotación de suspensión por no solicitarse. Lliria, 31 de enero de 1994.—El Registrador, firmado, Juan Manuel Llopis Giner».

III

Doña María Sánchez Sánchez, en nombre de «Inmobiliaria Monto, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, en lo que respecta a los defectos insubsanables referidos en el apartado c) de la nota y alegó: Que la tesis de la nota es que, en cuanto al procedimiento del que deriva el mandamiento, sólo consta en el Registro la anotación de embargo letra e), por lo que no se puede practicar la cancelación de las cargas anteriores a la misma, cual se postula en aquel mandamiento judicial. Que se considera que el Registro predica la existencia de una hipoteca, el mandamiento que la hipoteca se ha ejercitado en el procedimiento judicial, los acreedores posteriores a la expedición de cargas han sido notificados del procedimiento y la anotación preventiva no elimina la prelación de crédito que en el orden material corresponde al recurrente, ni tampoco la prioridad registral de la hipoteca inscrita a su favor. Que todas las entidades bancarias ejecutantes posteriores estaban conformes en que el acreedor preferente era el Banco Hispanoamericano, y por ende, «Inmobiliaria Monto, Sociedad Anónima». Que la anotación preventiva proclama que el acreedor es la mencionada entidad bancaria y los deudores «Ordecu, Sociedad Limitada» y otras personas y que la deuda deriva del juicio ejecutivo 1.025/1990. Que la inscripción de hipoteca publica que el acreedor hipotecario es la misma entidad bancaria, cuál es el importe del débito y quiénes son los deudores hipotecarios (los mismos que la anotación preventiva). Que del mandamiento librado por el Juez resulta que se ejecuta en el procedimiento ejecutivo la escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria; que dicha hipoteca es la

ejecutada en los autos, disponiendo por ello la cancelación de la inscripción tercera (la de la citada hipoteca). Que estos datos han sido los que ha tenido el Registrador para calificar. Que sobre estas bases, el Registrador no puede, amparándose sólo en la anotación preventiva de embargo letra E, causada en el mismo procedimiento, denegar la solicitud judicial, pues de conformidad con los artículos 1.923 y 1.927 del Código Civil, la hipoteca de fecha anterior, debidamente inscrita goza de preferencia sobre las otras cargas. Que por tanto, está claro que el acreedor hipotecario tiene preferencia sobre el bien gravado, frente a todos los demás, lo que apareja en el orden registral la necesaria cancelación de los gravámenes no preferentes. Que la práctica de la anotación preventiva no elimina aquel derecho: 1.° Porque no implica renuncia alguna a la prelación de que goza el acreedor, y que predica la inscripción tercera; 2.° porque los terceros acreedores posteriores a la inscripción de la hipoteca fueron notificados debidamente de la existencia del procedimiento en que se ejecutaba dicho gravamen. Que se considera que, conforme al artículo 133 de la Ley Hipotecaria, procede la cancelación ordenada por el Juez. Que son de aplicación los siguientes fundamentos de derecho: 1. Artículos 1.923-3.° y 1.927 del Código Civil; el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 1992 y 22 de julio de 1994, y la doctrina científica que admite la ejecución de la hipoteca por el trámite de los artículos 1.429 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que, en virtud de todo lo expuesto, la nota tiene que ser revocada: En primer lugar, porque la ley tolera el ejercicio de la acción real en el juicio ejecutivo ordinario, y en segundo término porque ni la Ley Hipotecaria ni el Reglamento prescriben ninguna fórmula a excepción de la anotación para hacer constar en el Registro de la Propiedad la existencia del procedimiento ejecutivo ordinario en que se actúa una acción real. Para el caso del procedimiento sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, la Ley ha previsto que se haga constar mediante nota marginal en la inscripción la expedición de la certificación de cargas y la existencia del procedimiento a que se refiere, y para el caso del procedimiento ejecutivo ordinario, en que se persigan bienes que están en poder de su tercer poseedor, el Reglamento, en su artículo 143, permite igual nota, con referencia sólo a la certificación de cargas y fecha de su expedición, pero no se dice nada respecto al juicio ejecutivo ordinario.

IV

El Registrador de la Propiedad informó, en defensa de su nota: Que en el Registro de la Propiedad de Lliria, la finca registral número 1.281 de Marines, libro 12, tomo 1.097, goza de un amplio historial y que, resumiendo, es el siguiente: Las inscripciones primera y segunda en cuanto a la compra y declaración de obra nueva establecen la titularidad dominical a favor de «Ordecu, Sociedad Limitada», que posteriormente hipoteca en la inscripción tercera a favor del «Banco Hispanoamericano, Sociedad Anónima» siendo la hipoteca, que, según la parte recurrente, se ha ejecutado; posteriormente la inscripción cuarta corresponde a otra hipoteca a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Factoring, Sociedad Anónima»; siguen dos anotaciones de embargo a favor del Banco Central, bajo las letras A y B; la inscripción quinta es de hipoteca constituida a favor de diversas entidades bancarias; la anotación de embargo letra C a favor del Estado español, Administración de Hacienda de Lliria; la D a favor del Banco Bilbao Vizcaya y la letra E a favor del Banco Hispanoamericano. La anotación letra G lo está a favor del Estado español; la H corresponde al embargo practicado por el Ayuntamiento de Marines; la I a favor de «Industrial Ferrodistribuidora, Sociedad Anónima»; la J a favor de «Rejillas Calibradas, Sociedad Anónima», siendo la inscripción sexta de adquisición por subasta a favor de la entidad hoy recurrente, «Sociedad Inmobiliaria Monto». La última inscripción es la relativa a la cesión del crédito hipotecario constituido a favor de «B. B. Factoring, Sociedad Anónima». Que hay que resaltar que en la anotación letra E se dice que la entidad acreedora, el «Banco Hispanoamericano, Sociedad Anónima» ha instado un juicio ejecutivo, dentro del cual se ha ordenado, a través del correspondiente mandamiento, la anotación de embargo, y en el mandamiento que se presentó en el Registro de la Propiedad de Lliria se decía: «En este Juzgado se siguen autos de juicio ejecutivo número 1.025 de 1990 sobre reclamación de cantidad». Por lo tanto, el Registro practicó correctamente la anotación como si se tratase de cualquier otro procedimiento ejecutivo, y sin que tuviera conocimiento de la relación entre el crédito que se pretendía garantizar y el crédito hipotecario, ya inscrito en la inscripción tercera. Que en la inscripción sexta practicada por escritura pública de adjudicación otorgada ante el Notario de Valencia, don Mariano Arias Llamas, el día 4 de noviembre de 1993, se hace constar por primera vez en el historial de la finca la posible relación entre el crédito ejecutado y el crédito hipotecado, aunque la causa de la escritura es el procedimiento de ejecución que provocó la anotación letra E. Que ante los documentos judiciales presentados y el historial registral de la finca se puso la nota de calificación, que se ratifica en todos sus apartados, siendo objeto del presente recurso solamente en cuanto al defecto descrito en el apartado C de la nota. Que la calificación se funda en los siguientes argumentos: 1.° Que en este caso registralmente existe un procedimiento de ejecución que obedece a un crédito no relacionado con la hipoteca y que la adjudicación en subasta del bien se efectúa como culminación de dicho procedimiento, por lo que los efectos jurídico-registrales establecidos por la Ley, parten todos registralmente de la anotación efectuada. 2.° Que la anotación de embargo letra E ha sido practicada de acuerdo con el mandamiento que la ordenó, y en el mismo no se hacía referencia a que la acción que se ejecitaba fuera la derivada del crédito hipotecario que motivó la inscripción tercera, por lo que la anotación está bajo la salvaguardia de los tribunales, en los términos que expresa el artículo 1, párrafo último, de la Ley Hipotecaria, no siendo facultad del Registrador el modificarla. 3.° Que no se trataría simplemente de una simple discordancia entre el Registro y el procedimiento judicial que se ha seguido sino que la diferencia es muy importante y consiste en saber si se está ejercitando una acción de carácter personal o una acción de carácter real. Que extrañan ciertos aspectos de la cuestión, como es el mandamiento ordenando la anotación del embargo sobre un bien que se halla hipotecado a favor del propio acreedor en virtud de lo establecido en el artículo 1.447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En base de ello, se puede entender, o bien que la cantidad reclamada en el procedimiento no estuviese garantizada con la hipoteca, o bien que la garantía hipotecaria fuera insuficiente, actuando el acreedor conforme a lo establecido en el artículo 1.455 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su segundo párrafo. Que no es función del Registrador el apreciar y calificar lo apropiado o no de lo acordado y ordenado por el Juez, por ello el mandamiento que establecía la práctica de la anotación fue cumplido, y ello motivó una publicidad registral en tal sentido. 4.° Que nada impide que el acreedor ejercite en defensa de su derecho el procedimiento ejecutivo ordinario, como se desprende del artículo 126 de la Ley Hipotecaria. El problema se da cuando el propio deudor hipotecante sigue siendo titular del bien, puesto que la acción del ejecutivo ordinario es de naturaleza compleja, en la que se yuxtaponen la acción personal y la real en un mismo procedimiento, es decir, que la acción cobra su virtualidad real cuando el bien o es de un hipotecante no deudor, o es de un tercer poseedor, pero la identidad del deudor y titular registral hace que la acción ejercitada tenga un alcance personal, en cuanto que lo que trata de alcanzar es el cobro del crédito en virtud de la responsabilidad patrimonial universal del artículo 1.911 del Código Civil. Que así debe interpretarse el artículo 126 de la Ley Hipotecaria, que establece el ejercicio de la acción ejecutiva cuando el bien pasare a manos de un tercer poseedor. Que de seguirse lo propuesto por la parte recurrente se ampliaría el efecto de la acción ejercitada, por estar conceciendo efecto real a lo que es una acción de carácter personal. 5.° Que la publicidad del Registro de la Propiedad es la de que se había entablado un procedimiento que no tenía relación con la hipoteca. Este procedimiento había originado el nacimiento de una nueva garantía, que es la anotación de embargo letra E, cuya ejecución hace que adquiera el dominio la parte recurrente. Esta situación hace que los titulares de créditos o de cargas posteriores a la hipoteca, constituida en la inscripción tercera, pero anteriores a la anotación de embargo letra E, se considerasen seguros de su derecho, al pensar que la ejecución no le afectaba al ser ésta fruto de un crédito anotado posteriormente y, por lo tanto, no preferente a su derecho. Que en este caso se debe plantear: a) Que la publicidad registral no coincidía con lo que se notificaba al titular interesado, pues no han tenido conocimiento del incumplimiento del crédito hipotecario; b) Que también ha de ser tenida en cuenta la eficacia respecto de terceros que consultan el Registro de la Propiedad, y éstos deducían la existencia de un procedimiento que se ejecutaba, cuya garantía registral era la anotación letra E y que existían cargas preferentes en las que se subrogarían los terceros adquirentes. El problema radica en que se ha creado una doble garantía y cada una de ellas ha ocupado un rango sobre la finca y cada una de ellas tiene sus propias consecuencias jurídicas en caso de ejecución, y en ningún momento, salvo en las adiciones al mandamiento de cancelación, se ha relacionado el crédito garantido con la anotación y el crédito garantido con la hipoteca. Esta situación registral es un evidente error de concepto que no puede ser obviado por el mandamiento ordenando la cancelación de las cargas intermedias. 6.° Que la anotación preventiva de embargo tiene un significado especial en el procedimiento ejecutivo ordinario, tal como manifiesta la Resolución de 30 de junio de 1989. Que de acuerdo con la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 10/1992, de Medidas Urgentes de Régimen General y del Reglamento Hipotecario por el Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre, se puede afirmar el reforzamiento en nuestro sistema hipo-

tecario del principio de prioridad, en el sentido que propugnan las Resoluciones de 23 de marzo y 5 de mayo de 1993, de forma que lo que primero accede al Registro tiene prioridad sobre lo posterior que se le oponga, en el sentido que determina el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, aun admitiendo la posición de la parte recurrente, se considera que tampoco sería posible la cancelación de las cargas posteriores. Y 7.° que centrado el tema en el mantenimiento de la eficacia de la anotación letra E al publicar ésta un procedimiento ejecutivo, que registralmente nada tiene que ver con el crédito hipotecario, también en este caso se debe aplicar el artículo 133 de la Ley Hipotecaria, lo que es aplicable al procedimiento en virtud de lo establecido en el artículo 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que registralmente la anotación que ha dado lugar a la ejecución es la anotación letra E, y no la inscripción de hipoteca, por lo que deberá cancelarse la propia anotación letra E y las demás cargas posteriores. Ello no es óbice para que el interesado pueda ejercitar extrarregistralmente su mejor derecho respecto de las restantes cargas, de orden preferente en el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta los artículos 1.923.3 y 1.927 del Código Civil.

V

La ilustrísima señora Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Valencia, informó pormenorizadamente sobre todos los trámites seguidos en el procedimiento entre los que, según hace constar, está la notificación a los acreedores posteriores de la existencia del procedimiento.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana acordó, como diligencia para mejor proveer, la aportación de los autos originales del juicio ejecutivo que quedaron testimoniados en el expediente. Puesto de manifiesto el resultado de la anterior diligencia al recurrente y al Registrador, formularon éstos las alegaciones que tuvieron por convenientes.

VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia dictó auto estimando el recurso y revocando la nota en cuanto a su apartado c) en base a unos extensos razonamientos jurídicos en los que, partiendo de la base de que al existir una escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria el acreedor puede acudir al procedimiento ejecutivo, puede en el mismo limitarse a ejercitar la pretensión personal, y con ella dirigirse frente a cualquier bien del deudor, o la real hipotecaria contra los especialmente hipotecados, en cuyo caso el embargo de los bienes hipotecados y su anotación no convierten en beneficioso un acto radicalmente inútil, y sin que, por otra parte, nada impida la acumulación de ambas pretensiones, especialmente útil cuando se presume que el importe de los bienes hipotecados no puedan cubrir la deuda o existan otros responsables de la deuda, especialmente fiadores; que esta distinción conceptual no es frecuente que tenga reflejo en la práctica, tal como ha ocurrido en este caso en que la actora al presentar la demanda no supo distinguir que la pretensión formulada frente a «Ordecu, Sociedad Anónima» era hipotecaria y la dirigida frente a los fiadores meramente personal, siendo en el curso del proceso cuando se rectifica y se invoca la acción real hipotecaria practicando las notificaciones que ésta exigía; que como consecuencia de ello se han quebrantado determinadas exigencias formales, pero puestos a contrastar la trascendencia de las formas como garantía frente a los derechos de fondo, en esta alternativa parece más adecuado sacrificar la forma al fondo, es decir, atenerse más a la realidad de los derechos que a la apariencia de los mismos, siendo la única salida para la defensa de aquéllos el practicar las cancelaciones acordadas.

VIII

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que en el citado auto se reconoce el ejercicio de una acción personal ejecutiva, lo que lógicamente es consecuencia de las pruebas aportadas ante un Tribunal, y las consecuencias jurídicas derivadas del ejercicio de dicha acción, que no son otras que las defendidas por esta parte en su nota y en el informe. 2. Que no se trata de una exigencia de requisitos formales, ya que el principio registral de prioridad tiene una eficacia sustantiva y es el rango registral el que permite la cancelación de todos los derechos inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante, lo que evidencia un problema de fondo. 3. Que no puede entenderse equiparable la notificación procesal a unos posibles interesados en el procedimiento, lo que evita la indefensión judicial, con los efectos del principio de publicidad registral, de carácter sustantivo y de protección a terceros. 4. Que no puede compartirse la opinión de que la única salida posible es la de practicar la cancelación de los derechos, según solicita la parte recurrente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.447, 1.490 y 1.520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 9, 12, 104, 114, 126, 127, 131 y 133.2 de la Ley Hipotecaria,

1. En el supuesto debatido, que ha de resolverse al amparo de la legislación anterior a la reforma procesal de abril de 1992, se debate sobre la virtualidad cancelatoria de un mandamiento dictado en juicio ejecutivo, respecto de las cargas anteriores a la anotación de embargo trabado sobre el bien ejecutado en dicho procedimiento, habida cuenta que: a) En dicho procedimiento se hacía valer un crédito garantizado con hipoteca inscrita antes que las cargas cuya cancelación se pretende; b) Ni de la anotación del embargo acordado en dicho procedimiento, ni de la nota acreditativa de la expedición de la certificación de cargas, resulta que en tal procedimiento se estuviera ejercitando también la acción hipotecaria.

2. Es indudable que cuando el acreedor hipotecario acude a la vía del juicio ejecutivo ordinario para el cobro de su crédito, puede hacer valer simultáneamente la acción personal inherente al crédito garantizado y consignado en documento con fuerza ejecutiva, y la acción real derivada de la garantía hipotecaria (cfr. artículos 1.447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 126 y 127 de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, en tales supuestos, la ejecución, en lo que respecta a los bienes especialmente hipotecados, presenta importantes particularidades con respecto al apremio de bienes derivado del ejercicio de una acción puramente personal, que derivan fundamentalmente de la posibilidad de que entre la hipoteca que se ejecuta y el embargo del bien hipotecado a realizar (que, pese la preexistencia de la garantía, es necesario practicar, conforme previene el artículo 1.447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), se hayan constituido derechos sobre dicho bien en favor de terceros. Estos terceros (a diferencia de los que adquieren derechos sobre el bien después del embargo) deberán ser advertidos por el Juez de la existencia del procedimiento —y del ejercicio en el de la acción hipotecaria— a los efectos previstos en los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria (si se trata de terceros poseedores) y 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (si se trata de titulares de derechos reales limitados sobre el bien); y, además, y a diferencia de lo previsto en el artículo 1.520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, del precio de remate del bien hipotecado sólo podrán detraerse para pagar al actor, las cantidades necesarias para cubrir su crédito en la medida en que resulta asegurado por la garantía (cfr. artículos 9, 12, 104, 114 y 131 de la Ley Hipotecaria), de modo que bien puede ocurrir que aun siendo el precio de remate superior al crédito definitivo del actor por los distintos conceptos, al exceder éste del límite de las respectivas coberturas hipotecarias, quede parcialmente insatisfecho, pues el exceso de dicho precio de remate sobre el límite de la cobertura hipotecaria debe ponerse a disposición de los titulares de esos derechos intermedios.

3. Por otra parte, en estos supuestos de ejercicio simultáneo de la acción personal y de la acción hipotecaria inherentes al crédito hipotecario, es igualmente preciso que tal circunstancia resulte claramente y desde el momento inicial, en la configuración del procedimiento y en todas sus manifestaciones públicas (anuncios de las subastas, anotación de embargo del bien trabado, etc.), a fin de que los terceros puedan conocer la concreta preferencia de que goza el crédito del actor sobre el bien a ejecutar, y, consiguientemente, las responsabilidades que por el juego del principio de purga parcial recogido por el artículo 133.2 de la Ley Hipotecaria, seguirán pesando sobre dicho bien tras su remate; de este modo se evitarán tercerías, acaso, innecesarias, se facilita a los eventuales postores un conocimiento preciso de los factores que determinarán la cuantía económica de sus pujas, y se posibilita la obtención del mejor precio de remate, y es que el eventual desconocimiento de que se está ejecutando la hipoteca, llevaría a los postores a descontar del valor del bien, el importe de las cargas y gravámenes recayentes sobre el bien a ejecutar constituidas antes del embargo pero después de la hipoteca, a pesar de que éstos se van a extinguir, y ello, sobre beneficiar injustificadamente al rematante (que adquirirá el bien libre de responsabilidades que consideraba iban a subsistir), perjudicará gravemente no sólo al actor y al propio deudor, sino también a los titulares de todas las cargas que se extingan como consecuencia de la ejecución del bien afecto sean anteriores o posteriores al embargo (al reducirse las posibilidades de existencia de remanente).

4. De las anteriores consideraciones se desprende que para la cancelación, como consecuencia de la ejecución seguida, de los derechos recayentes sobre el bien rematado constituidos después de la hipoteca que se ejecuta y antes de la anotación del embargo de dicho bien, deberá acreditarse: a) Que los respectivos titulares no sólo tuvieron conocimiento de la ejecución desde su inicio, sino también, de que en ésta se estaba haciendo valer la hipoteca preferente a sus derechos, y que, por tanto, comportaría la extinción de estos últimos (en otro caso, bien pudieron desentenderse de la notificación al considerar que la ejecución no afectaba a sus derechos instritos con anterioridad a la anotación de embargo del bien a ejecutar); b) Que de los autos y, consiguientemente, de la publicidad de la subasta resulte claramente que se estaba ejecutando la referida hipoteca, a fin de que los postores no descontaran en sus pujas el importe económico de los derechos intermedios. Como de la documentación tenida a la vista por el Registrador al formular su calificación, no resulta esta circunstancia (y tampoco de los libros a su cargo), no puede accederse a la práctica de las cancelaciones pretendidas, aun cuando debe reconocerse que tal defecto no puede ser calificado de insubsanable, toda vez que la falta de precisión del título cancelatorio puede ser fácilmente corregido y, es a la vista de tal subsanación cuando pueda determinarse la existencia o no de obstáculos definitivos para la cancelación.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 10 de diciembre de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

661 *RESOLUCIÓN de 11 de diciembre de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Luisa Feliu Bauzá, en nombre de la sociedad civil Ripoll-Feliu, contra la negativa de don Ramón G. Sánchez de Frutos, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 6, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo, interpuesto por doña María Luisa Feliu Bauzá, en nombre de la sociedad civil Ripoll-Feliu, contra la negativa de don Ramón G. Sánchez de Frutos, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 6, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

El día 10 de mayo de 1991, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Palma de Mallorca don Salvador Balle Oliver, los cónyuges don Ignacio Javier López de Armentía y Churruca y doña Liliana Andrea de Feo Nara, venden a la sociedad civil Ripoll-Feliu que compra y adquiere para su objeto social una finca urbana (apartamento del bloque A-B del edificio «Palma Beach»), sita en el lugar de San Agustín, de la que son dueños los vendedores con carácter ganancial. Ambas partes intervienen con los mismos Apoderados. El objeto de la citada sociedad, según la escritura de compraventa, es la compra, tenencia, disfrute y disposición de pisos y viviendas.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 6, fue calificada: «Registro de la Propiedad de Palma, número 6. Presentado el documento que precede el 17 de febrero de 1993 (asiento número 199 del diario 22), informado el presentante de las causas que impiden la inscripción, lo retira el día 2 de marzo y devuelve el 18 de marzo, en unión del poder de 26 de abril de 1991, autorizado por el Notario de Palma de Mallorca don José María Feliu Bauzá, solicitando, en caso de no poder ser inscrito, sea extendida nota de calificación, se emite ésta seguidamente. Nota de calificación.—No practicada la inscripción por observarse los siguientes defectos: 1.° Las mismas personas físicas actúan en representación de ambas partes, vendedora y compradora, incidiendo así en una situación similar a la de autocontratación al no acreditar mediante la documentación aportada hallarse las comparecientes autorizadas al efecto. Defecto subsanable. 2.° No se acredita la personalidad jurídica, independiente de la de cada uno de los socios, de la pretendida sociedad civil Ripoll-Feliu, porque: Sus pactos se mantienen secretos entre los socios (artículo 1.669 del Código Civil); en el título presentado sólo se transcriben parcialmente alguno de ellos, y, además, tampoco se acredita se trate de una asociación civil de interés particular a la que, de conformidad con el artículo 35.2.° del Código Civil, la Ley haya concedido la personalidad propia e independiente. No ha sido presentada la escritura de constitución de la citada sociedad civil, a pesar de haber sido expresamente solicitada. Defecto subsanable, sin perjuicio de ulterior calificación de tal escritura de constitución de sociedad civil. 3.° De la parte transcrita del objeto social resultan indicios de ser la compradora una verdadera "sociedad mercantil con forma civil", incompatible con la normativa de sociedades mercantiles (artículos 16 y 119 del Código de Comercio; 7 del Real Decreto Legislativo de 22 de diciembre de 1989, para las sociedades anónimas; 5 de la Ley de 17 de julio de 1953, para las de responsabilidad limitada; 81 del Real Decreto 1597/1989, de 29 de diciembre, relativo al Reglamento del Registro Mercantil). Defecto subsanable. 4.° Imprecisión del destino de la adquisición que, según el título calificado, es "compra... para su objeto social", lo que induce a dudar si adquiere la sociedad civil, o ese extraño ente: el "objeto social" de la sociedad. Defecto subsanable. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Baleares, en plazo de cuatro meses, a contar de hoy, por el procedimiento regulado en los artículos 112 y siguientes del vigente Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir por los interesados a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender acerca de la validez o nulidad de los títulos. Palma de Mallorca a 1 de abril de 1993.—El Registrador de la Propiedad. Firma ilegible. Firmado Ramón G. Sánchez de Frutos».

III

Doña María Luisa Feliu Bauzá, en representación de la sociedad civil Ripoll-Feliu, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.° Que el señor Registrador no señala cuál es la norma atacada. Se supone que se refiere a los artículos 1.459.2.° del Código Civil y 267 del Código de Comercio. De estos preceptos se deriva la conclusión de que ni el mandatario ni el comisionista pueden comprar para sí aquello que tienen encargo de vender. Que se considera que este caso no es un supuesto de autocontratación prohibida por la Ley, sino, como dice un sector de la doctrina, se trata de un «cúmulo de mandatos opuestos», y no es aplicación el artículo 1.459.2.° del Código Civil. Que las personas que comparecen en la escritura representan a los vendedores, en virtud de la escritura de poder que el señor Feliu autorizó el día 26 de abril de 1991 y, al mismo tiempo, representaban a la sociedad Ripoll-Feliu, en virtud de su representación orgánica, pero ellas no adquieren nada para sí mismas. Que el fundamento de la prohibición estriba en que la Ley quiere evitar en cuanto sea posible toda ocasión de fraude y, por ello, examinados los supuestos por los que podrían quedar perjudicadas, tales extremos fueron excluidos; así en la escritura de poder se tomaron dos precauciones, se limitó con un plazo de caducidad la duración del poder (sólo durante quince días), y se estableció que el precio máximo de la venta no sería superior a 2.000.000 de pesetas. 2.° Que la personalidad de una sociedad no se ha de acreditar, pues es una consecuencia legal de la constitución que no se cuestiona. Que hay que señalar lo que dice el Código Civil sobre este tipo de sociedades en los artículos 35.2.°, 36, 38, 1.663, 1.666, 1.667, y a la vista de estos preceptos es necesario llegar a la conclusión de que se otorgó una escritura pública de contrato de sociedad civil, que con dicha escritura se han completado las exigencias que la Ley establece para otorgar la personalidad jurídica a una sociedad. Que el señor Registrador considera que hay ocultación de pactos por no haberse presentado la escritura de constitución en el Registro de la Propiedad y, por tanto, hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 1.669 del Código Civil. Es cierto que la inscripción en un Registro, sea el de la Propiedad o Mercantil, daría publicidad a los pactos de constitución, pero la publicidad que exige el Código Civil es de no ocultación de los pactos, y en el caso que se trata los pactos no son secretos ya que se solicita la inscripción de una escritura en el Registro de la Propiedad. Que en este caso también hay que señalar que no son socios quienes contratan con terceros, es la propia sociedad, por medio de sus propios órganos de representación, la que contrata. Que no es necesario acreditar que se trata de una asociación de interés particular a la que, de conformidad con el artículo 5.2.° del Código Civil, la Ley le ha concedido personalidad propia e independiente, pues no hace falta acreditarse lo que es obvio