

o expresiones genéricas, entre las cuales se encuentra incluido «y gestión». Que dicha expresión adolece de virtualidad diferenciadora entre las denominaciones «Valenciana de Negocios, Sociedad Anónima» y «Valenciana de Negocios y Gestión, Sociedad Limitada» no sólo por el uso común y frecuente de que dicho término se realiza en el tráfico jurídico-mercantil, sino por la escasa significación que en sí mismo contiene el término. Que se solicita de la Dirección General, que dicte resolución por la que estimando el recurso interpuesto, se revoque la calificación autorizatoria del uso de la denominación «Valenciana de Negocios y Gestión, Sociedad Limitada» por concurrir identidad con la preexistente «Valenciana de Negocios, Sociedad Anónima» y se requiera a la anterior entidad para proceder al cambio de denominación.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 20.1 del Código de Comercio; 66, 70, 71.1, 406, 407, 408 y 411 del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio; y las Resoluciones de 10 de febrero de 1994, 22 de diciembre de 1995 y 24 de febrero y 2 de noviembre de 1999.

1. El presente expediente se inicia mediante un escrito dirigido al Registrador Mercantil Central por el representante de la sociedad recurrente en el cual éste alega que, al ser anterior la inscripción de su denominación social, «Valenciana de Negocios, Sociedad Anónima», a la de la sociedad posteriormente constituida como «Valenciana de Negocios y Gestión, Sociedad Limitada», y carecer de suficiente efecto diferenciador la referencia a la expresión «y Gestión», esta última denominación ha sido indebidamente autorizada por el Registro Mercantil Central, por lo que en dicho escrito y en el posterior de alzada solicita la revocación de dicha autorización.

2. Conforme al artículo 411 del Reglamento del Registro Mercantil, en materia de denominación social, el recurso gubernativo procederá contra la calificación del Registrador Mercantil Central sólo cuando, previa la correspondiente solicitud, se haya expedido una certificación de que la denominación interesada —u otra idéntica, según los criterios contenidos en el artículo 408 del mencionado Reglamento— aparece ya registrada. Dicho recurso no es el cauce adecuado para resolver sobre el acierto o error de la calificación registral cuando ésta ha sido positiva y desemboca en la práctica del asiento solicitado que queda, a partir de entonces, bajo la salvaguardia de los Tribunales, sino que su objeto es únicamente la revisión de aquella calificación cuando se oponga a la práctica del asiento solicitado (cfr. artículos 66 y 411 del Reglamento), por lo que no cabe ahora entrar a examinar si la certificación de denominación cuestionada por el recurrente —la de la entidad «Valenciana de Negocios y Gestión, Sociedad Limitada»— debió o no admitirse en su día.

Por otra parte, y aunque las anteriores consideraciones son suficientes para no entrar en el fondo del asunto, cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este centro directivo, la denominación de las entidades que gozan de personalidad jurídica, incluso los patrimonios colectivos que no la tienen atribuida (v. gr., Fondos de Pensiones o de Inversión), no tiene la función de distinguir la actividad empresarial en el mercado sino la de identificar al sujeto responsable de relaciones jurídicas o al patrimonio al que éstas afectan, permitiendo su individualización registral. Debe reconocerse, no obstante, la conveniencia de una mayor coordinación legislativa entre el Derecho de sociedades y el de marcas, de suerte que el Registrador Mercantil Central o Provincial pudiera denegar la reserva o inscripción de denominaciones sociales coincidentes con ciertos nombres comerciales o marcas, sin prejuzgar ahora si, a falta de normativa al efecto, pueden o no autorizar el Notario e inscribir el Registrador —por aplicación analógica de la norma del artículo 407.2 del Reglamento del Registro Mercantil— la constitución o el cambio de denominación de sociedades o entidades cuando les conste por notoriedad que la nueva denominación coincide con signos distintivos de otra entidad, relevantes en el mercado e inscritos en el Registro de Propiedad Industrial, todo ello en aras de la seguridad jurídica preventiva que les corresponde garantizar, para impedir así la apropiación o utilización de tales signos como denominación social (cfr. los artículos 396.1 y, especialmente, 397 del Reglamento del Registro Mercantil, manifestación este último de una tendencia hacia la protección de los signos distintivos de la empresa frente a denominaciones societarias).

Al ser dicha denominación el primero de los signos distintivos de las sociedades, no puede extrañar la cautela del legislador al imponer la prohibición de su identidad con otras preexistentes (vid. artículo 2.2 de la Ley de Sociedades Anónimas y artículo 2.2 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada) o que figuren ya incluidas en la Sección de denominaciones del Registro Mercantil Central (vid. artículo 407.1 del Reglamento del Registro Mercantil), entendiéndose como tal no sólo la coin-

cidencia absoluta, sino también la concurrencia de una serie de circunstancias entre las que el artículo 408.1.2.<sup>a</sup> incluye la utilización de las mismas palabras con la adición o supresión de expresiones o términos genéricos o accesorios, siguiendo así los criterios que en su día había fijado la Resolución de este centro directivo de 14 de mayo de 1968.

3. Por último, debe advertirse que la interposición del recurso gubernativo no excluye el derecho del recurrente de acudir a los Tribunales de Justicia para solicitar por razón de identidad la anulación de la denominación de que se trata, en el correspondiente juicio declarativo ordinario entablado contra la sociedad posteriormente constituida.

Esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso.

Madrid, 4 de diciembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil Central.

## 495

*RESOLUCIÓN de 9 de diciembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Riversan, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benalmádena, número 1, don José María García-Urbano, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Luis Tierno Guarda, en nombre de «Riversan, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benalmádena, número 1, don José María García-Urbano, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

En autos de juicio ejecutivo, 40/92, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1, de Fuengirola, a instancia de «Riversan, Sociedad Anónima», contra «Promociones Inmobiliarias Costa del Sol, Sociedad Anónima» trabado embargo sobre la finca registral 17.109 del Registro de la Propiedad de Benalmádena, destinada a aparcamiento e inscrita a favor de la demandada, con fecha 4 de marzo de 1992 se practicó anotación preventiva de embargo letra A.

El 2 de noviembre de 1993, fue inscrito en el citado Registro de la Propiedad escritura de compraventa de tres participaciones indivisas de la finca referida. En cada una de las tres inscripciones separadas de dominio se consigna la afectación de dichos aparcamientos al embargo letra A y también a las anotaciones de embargo B, C y D, de fechas 27 de marzo y 20 de mayo de 1992 y 26 de marzo de 1993. En autos número 430/94, de tercera de dominio, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1, de Fuengirola, a instancia del comprador de las tres participaciones indivisas de la finca registral número 17.109 contra «Riversan, Sociedad Anónima» y «Promociones Inmobiliarias Costa del Sol, Sociedad Anónima», fue dictada sentencia, con fecha 8 de junio de 1994, en la que se estimó parcialmente la demanda interpuesta, declarando que las fincas descritas son propiedad del actor, sin que haya lugar a alzar el embargo trabado sobre las mismas en los autos de juicio ejecutivo 40/92, por ser dicho embargo anterior a la transmisión dominical formalizada en la escritura de compraventa.

El 9 de febrero de 1996 se dictó Auto en el procedimiento ejecutivo 40/92, por el que se adjudica la totalidad de la finca registral 17.109 al cesionario del remate.

##### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Benalmádena, número 1, testimonio del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, fueron calificados con la siguiente nota: «Inscrito el presente documento, únicamente en cuanto a la participación de once catorceavas partes indivisas, al tomo 590, libro 20, folio 217, finca número 1166, inscripción la. Se deniega la inscripción respecto de la participación de tres catorceavas partes indivisas, por aparecer las mismas desvinculadas e inscritas a nombre de terceros (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), y no ir dirigido el procedimiento contra ellos; y por haber caducado la anotación de embargo letra A de fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y dos, de

la que traería causa dicha adjudicación. Y asimismo, se deniega la cancelación de la anotación de embargo letra D de fecha veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y tres, por tener carácter previo a la adjudicación (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses desde esta fecha, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y concordantes. Benalmádena, a 22 de mayo de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

### III

El Procurador de los Tribunales, don Luis Tierno Guarda, en representación de «Riversan, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: A) Que respecto a denegarse la inscripción en cuanto a tres catorceavas partes indivisas, «por aparecer inscritas a nombre de terceros y no haberse dirigido contra ellos el procedimiento», tal criterio resulta insostenible por cuanto: 1. El embargo trabado sobre la finca matriz es anterior, y la adquisición se lleva a cabo con dicha afección. 2. Porque en el procedimiento de tercería seguido por el adquirente de las tres catorceavas partes se declaró «no haber lugar a alzar el embargo trabado sobre las fincas individualizadas constituidas sobre dichas participaciones». 3. Porque la adjudicación se llevó a cabo vigente la anotación preventiva de embargo, la cual no tiene carácter constitutivo, y siendo la adquisición del titular registral posterior al embargo que originó dicha enajenación, no resulta necesario ni posible dirigir contra él el procedimiento de ejecución. Que la aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ha de ser interpretada «a contrario sensu», ya que constaba previamente anotado el derecho de la persona en cuyo nombre se otorgó la adjudicación, durante la vigencia de la anotación preventiva de embargo, sin que pueda jugar en contra del adquirente, en aras de la seguridad jurídica y la fe pública registral al tiempo de la enajenación, que la citada anotación preventiva hubiera caducado al tiempo de expedirse el testimonio del auto de adjudicación y, consiguientemente, de presentarse el mismo en el Registro. B) Que en lo que se refiere a la denegación de la cancelación, ordenada en el propio auto de adjudicación expresamente, de la anotación de embargo letra D) a favor del Banco Exterior de España, la justificación esgrimida por el Registrador resulta aún mas inaceptable todavía, ya que la anotación de embargo letra A, de fecha 4 de marzo de 1992 se encontraba vigente cuando se dictó el auto de adjudicación, y dicha adjudicación a la que se traslada la prioridad ganada por la anotación, tiene carácter preferente sobre la anotación posterior que se ordena cancelar, letra D, de 26 de marzo de 1993 (Resolución de 28 de julio de 1989). Que a este punto cabe aplicar el principio de seguridad jurídica y registral que se ha expuesto en el punto anterior. Que tampoco es oponible la tesis de que habría de haberse solicitado la prórroga de la anotación preventiva de embargo, pues la adjudicación produce la consolidación de la efectividad del derecho que con aquél se pretendía garantizar y resultaría incongruente que se expidiese por el Juzgado un mandamiento mandando prorrogar una anotación de embargo que se había ordenado cancelar por otra de fecha anterior. Que según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado la anotación preventiva de embargo no tiene carácter constitutivo y el embargo no deja de existir por el hecho de que la anotación no se haya efectuado o haya caducado, máxime cuando la caducidad se produce con posterioridad a la enajenación. Que es inaplicable el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: A) Que con relación a la denegación de la inscripción de la adjudicación respecto a las tres participaciones indivisas, a lo que sostiene el recurrente, hay que considerar: Que no se ha puesto en duda en la calificación que el adquirente de las participaciones tenía que soportar, desde el momento mismo de su adquisición, con el embargo Letra A; y precisamente porque le afecta la nota se redactó en los términos reseñados. De haberse considerado que el embargo no le afectaba, la calificación se hubiera reducido a la cita del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que el embargo, ciertamente afecta al titular de esas participaciones, pero en lo que cualquier anotación de embargo afecta a una finca, durante el período de vigencia. Transcurrido dicho período, el titular registral sí fue el mismo contra el que se dirigió el procedimiento, sigue tan afectado por la traba como si la anotación estuviese vigente e, incluso, como si nunca se hubiese reflejado en el Registro. Respecto a tercero la afectación, desde el inicio, es fatal. Que mientras esté el embargo registralmente vigente, sea por su inicial determinación, o sea por su posterior prórroga, el tercero sufre la traba como el propio titular dominical demandado, pero, después de su vigencia, es como si

nunca hubiese estado embargada la finca. No influye la causa por la que la anotación deja de estar vigente en el Registro. Que no se pone en cuestión la vigencia extrarregistral del embargo, o el supuesto carácter constitutivo de la resolución en que se acuerde; simplemente se afirma que si el Registro proclama la caducidad de una anotación preventiva de embargo, los terceros posteriores a dicha anotación dejan de tener ese carácter posterior y, en consecuencia, dejan de verse perjudicados por ella. Que si el interesado temió por la vigencia registral del embargo debió, a tiempo, solicitar del Juzgado su prórroga. B) Que respecto a la segunda parte de la nota de calificación, hay que señalar: Que en lo anteriormente expuesto se ha pretendido dejar claro el diferente plano, registral y extrarregistral, en que se desenvuelven las medidas cautelares, como el embargo. Que lo dicho sobre la cesación de los efectos del embargo caducado respecto a los titulares dominicales debe aplicarse a los titulares de embargos posteriores. Que una vez rechazada la inscripción de las adjudicaciones, pierde interés para el adjudicatario la cancelación de unas cargas que, registralmente, ya no le van a perjudicar ni a beneficiar. Que la pretensión del recurrente es incompatible con el principio hipotecario de prioridad.

### V

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia de Fuengirola informó que debe tenerse en cuenta que la eficacia frente a terceros de una anotación preventiva de embargo se desenvuelve durante su vigencia, por aplicación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, durante cuatro años, salvo prórroga, con lo que transcurrido dicho plazo perderá su prioridad frente a los titulares de derechos o cargas inscritas o anotadas con posterioridad a dicha anotación por caducidad. Que ello no es óbice para que el embargo y los derechos de los que el mismo traen causa subsisten extrajudicialmente, dado que la anotación no tiene un carácter constitutivo. Ahora bien, el dominio sobre la finca adquirida mediante su adjudicación en subasta, merced al embargo sobre ella trabado, debería hacerse valer a través del juicio declarativo que corresponda, frente a quien con arreglo al Registro ostente algún derecho que se oponga a dicho dominio, y ello con el fin de establecer la concordancia entre el Registro y la realidad, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, mas lo que no se puede pretender es que dicha adquisición tenga acceso al Registro, obviando que la anotación de embargo ha caducado, y que, por ello, a estos efectos, es como si no se hubiese practicado.

### VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste.

### VII

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

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, 175 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de esta Dirección General de 30 de septiembre de 1999 y 17 de marzo de 1999.

1. En el presente recurso concurren las siguientes circunstancias: A) El 4 de marzo de 1992 se practica anotación preventiva de embargo trabado en los autos de juicio ejecutivo 40/92 sobre la finca 17.109, destinada a aparcamientos e inscrita a favor de «Promociones Inmobiliarias Costa del Sol, Sociedad Anónima». B) El 2 de noviembre de 1993 se inscribe la escritura de compraventa de tres catorceavas partes indivisas de la finca 17.109, practicándose dichas inscripciones en folios separados y con la carga del embargo anterior. C) Previamente al remate de la finca y en virtud de la demanda de tercería de dominio interpuesta sobre tres catorceavas partes indivisas de la finca embargada, el 8 de junio de 1994 recayó sentencia por la que, estimando parcialmente la demanda interpuesta, se declaró que las fincas descritas en el hecho primero de la demanda son propiedad del actor, «sin que haya lugar a alzar el embargo trabado sobre las mismas en los autos de juicio ejecutivo número 40/92», por ser dicho embargo anterior a la transmisión dominical formalizada en la escritura antes referida. D) El 9 de febrero de 1996 se dicta auto en el procedimiento 40/92 por el que se adjudica la totalidad de la finca 17.109 al cesionario del remate. Dicho auto en unión del mandamiento

de cancelación de cargas se presentó en el Registro de la Propiedad el 22 de mayo de 1996. E) El Registrador «deniega la inscripción respecto de la participación de tres catorceavas partes indivisas, por aparecer las mismas desvinculadas e inscritas a nombre de terceros (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), y no ir dirigido el procedimiento contra ellos; y por haber caducado la anotación de embargo letra A de fecha 4 de marzo de 1992, de la que traería causa dicha adjudicación. Y asimismo, se deniega la cancelación de la anotación de embargo letra D de fecha 26 de marzo de 1993, por tener carácter previo a la adjudicación (artículo 17 de la Ley Hipotecaria)».

2. Habiendo caducado la anotación de embargo en el momento de la presentación en el Registro del testimonio del auto de adjudicación, los principios de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), obligan a denegar la inscripción de dicha adjudicación, porque las tres catorceavas partes indivisas de la finca en cuestión están ya inscritas a favor de persona distinta de aquella en cuyo nombre el Juez otorga la transmisión, y ya no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes, si no es con el consentimiento del respectivo titular o por Resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él (artículo 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

3. En cuanto a la cancelación de las anotaciones posteriores debe igualmente confirmarse la nota del Registrador, pues es doctrina reiterada de este centro directivo, que la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando no se haya verificado la cancelación del asiento, y ello tratándose —como ahora sucede— de una anotación preventiva de embargo, determinan que las cargas posteriores mejoran de rango registral, de modo que no procede acceder a la cancelación de éstas en virtud del mandamiento prevenido en los artículos 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2 del Reglamento Hipotecario, dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro se había operado ya la caducidad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 9 de diciembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

## 496

*RESOLUCIÓN de 10 de diciembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Majada Miña, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo número 5, don César García Arango y Díaz Saavedra, a practicar una anotación preventiva de un crédito refaccionario, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Carmen García Boto, en nombre de «Majada Miña, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo número 5, don César García Arango y Díaz Saavedra, a practicar una anotación preventiva de un crédito refaccionario, en virtud de apelación de la recurrente.

### Hechos

#### I

En autos de juicio de menor cuantía número 554/94, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Oviedo, a instancia de sociedad «Majada Miña, Sociedad Limitada», contra «Promociones González Peláez e Hijos, Sociedad Limitada», con fecha 30 de mayo de 1995, fue dictada sentencia, en la que se declara resuelto el contrato privado suscrito entre las partes con fecha 7 de junio de 1993 de ejecución de obra con suministro de materiales, condenando a la entidad demandada a que abone una determinada cantidad, correspondiente al importe de la obra ejecutada en el inmueble de su propiedad durante los meses de julio, agosto y septiembre de 1993, así como los intereses legales devengados desde el 27 de mayo de 1994 y otra cantidad determinada abonada por el ascensor proyectado, así como los intereses devengados desde la fecha de la interposición judicial, declarando que dichas cantidades constituyen un crédito refaccionario en favor de la actora, inscribible en el Registro de la Propiedad como crédito preferente sobre la finca refaccionada. Dicha sentencia fue

confirmada en apelación por la Audiencia Provincial de Oviedo el 5 de marzo de 1996. Con fecha 30 de mayo de 1996, fue dictado mandamiento ordenando al Registrador de la Propiedad de Oviedo número 5 lo siguiente: «Que en virtud de lo dispuesto en los autos de referencia y respecto del particular que literalmente dice: "... a fin, habiendo embargado bienes inmuebles, antes de proceder a su avalúo, librese mandamiento por duplicado al Registrador de la Propiedad donde se hallan inscritos aquéllos, para que libre y remita a este Juzgado certificación en la que conste la titularidad del dominio y de los demás derechos reales de la finca o derecho gravado, así como las hipotecas, censos y gravámenes a que estén afectos los bienes, o que se hallan libres de cargas. Dando cumplimiento en su caso, a lo establecido en el artículo 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Libro a V. S. el presente, por duplicado, del que se devolverá un ejemplar a este Juzgado por conducto de su recibo, con diligencia acreditativa de su cumplimiento, a fin de que se proceda a expedir certificación solicitada, siendo bienes objeto de ellos los siguientes: Bienes embargados: (Fincas registrales números 6.006 a 6.029) «igualmente y como se solicita por la parte actora, y adjuntándose al presente testimonios de las sentencia recaídas en los presentes autos, a fin de que se tomó nota en ese Registro que la cantidad concedida en la misma constituye un crédito refaccionario a favor de la mercantil "Majada Miña, Sociedad Limitada", como crédito preferente sobre la finca refaccionada en cumplimiento del fallo de la sentencia».

#### II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 5, fue calificado con la siguiente nota: «En cumplimiento del precedente mandamiento se ha expedido la certificación de dominio y cargas ordenada en el mismo y que se adjunta a continuación. No se práctica anotación del carácter refaccionario atribuido al crédito ya garantizado con anotación de embargo anterior por resultar del Registro hipotecas y otros gravámenes inscritos con anterioridad a favor de terceros, sin que conste del mandamiento ni de los testimonios adjuntos, que se haya dado cumplimiento a lo prevenido en los artículos 61 a 64 de la Ley Hipotecaria y 157 y siguientes de su Reglamento, en orden a la citación de dichas personas y a la fijación del valor de las fincas con anterioridad a la refacción. Oviedo a 4 de junio de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

#### III

La Procuradora de los Tribunales, doña Carmen García Boto, en nombre de «Majada Miñas, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y, alegó: 1.º Que en cuanto a las fincas registrales 6.006 y 6.015 debió practicarse la anotación ordenada en el mandamiento judicial al no existir según la certificación de cargas, ninguno de los obstáculos que el señor Registrador argumenta para denegarla. Que respecto al resto de las fincas, la inobservancia del procedimiento establecido, los artículos 61 a 64 de la Ley Hipotecaria, no significa en modo alguno que no pueda practicarse la anotación del crédito, sino únicamente la pérdida para el acreedor de cierta preferencia sobre otros acreedores anteriores y, además, debe tenerse en cuenta que el juicio declarativo seguido contra el titular registral de las fincas permite con la máxima amplitud el debate procesal, y las cuestiones que se suscitaron respecto a la cualidad de refacción del crédito (declarado en sentencia firme) han sido ya discutidos en dicho juicio declarativo y, por tanto, no parece justificado, que tenga que ser exclusivamente el procedimiento especial (artículos 61 y siguientes de la Ley Hipotecaria) en donde haya de ordenarse tal anotación. 2.º Que como fundamento de derecho, se citan los artículos antes referidos, y las Resoluciones de 9 de junio de 1911 y 29 de marzo de 1954.

#### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que por lo que respecta a la situación registral de las fincas a que afecta el recurso, interesa hacer constar: 1. Que todas ellas forman parte de un edificio en construcción, dividido en propiedad horizontal y compuesto de 24 predios independientes (que constituyen las fincas registrales números 6.006 al 6.029 de la Sección 6.<sup>a</sup>), inscritas a favor de la sociedad «Promociones González Peláez e Hijos, Sociedad Limitada», a excepción de las registrales 6.007, 6.008 y 6.016 de dicha propiedad horizontal, inscritos a nombre de tercero. Que al estar el edificio en construcción la refacción afecta a todos y cada uno de sus distintos pisos y locales. 2. Que los 21 predios inscritos a favor de la citada sociedad se hallan registralmente afectos a las siguientes cargas: a) Todas ellas a afectaciones fiscales; b) die-