

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

15307 *Resolución de 21 de julio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Canovelles a la inscripción de un auto de adjudicación derivado de un procedimiento de quiebra y del mandamiento de cancelación de correspondiente.*

En el recurso interpuesto por don J. B. B, en nombre y representación de «Tarinto Inversiones 2007, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Canovelles, don José Antonio Miquel Silvestre, a la inscripción de un auto de adjudicación derivado de un procedimiento de quiebra y del mandamiento de cancelación de correspondiente.

Hechos

I

Se presenta en el Registro testimonio de auto de 29 de septiembre de 2009, expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 57 de Madrid el día 10 de diciembre del mismo año, por el que en el procedimiento «Pieza separada de Quiebra Sección 2.^a, 742/1992» seguido a instancia de Banco Exterior de España, S. A. frente a Anisa Gestión, S. A. se adjudica la finca registral 2.016-N de Montmeló a la mercantil recurrente y se ordena «la cancelación de la anotación referida a estos autos así como de los posteriores a la misma (posteriores a la misma y posteriores en rango a tenor de la Ley Hipotecaria y su Reglamento; remitiéndonos al hecho tercero de la presente)». En dicho auto la finca registral se identifica únicamente por sus datos registrales, y en él se señala en el Hecho Tercero que consta en autos certificación registral expedida el 15 de enero de 2007, que el titular actual en pleno dominio es Soalpa, S. A. en base a la adjudicación del Juzgado de Barcelona según inscripción 15.^a (sic) de fecha 6 de julio de 2001; que han inscrito derechos a su favor con posterioridad a la quiebra según manifestaciones vertidas en autos don R. N. P., Soalpa, S. A., Onsol, S. L., y Banco Santander Central Hispano, S. A.; que se libraron exhortos a Barcelona a efectos de notificación de posteriores derechos inscritos; que en la fecha acordada para la subasta comparecieron además de la Comisaria, el representante del ejecutante, y el de los síndicos, los representantes del actual titular registral de la finca Soalpa, S. A. y otros en representación de otros interesados que no consta tengan relación con los titulares de los derechos inscritos con posterioridad a la quiebra relacionados. El representante de Soalpa, S. A. manifestó que su representada es la actual titular del dominio de la finca y que en relación a la finca adjudicada existe una agrupación de fincas que en ningún caso es propiedad de la sociedad quebrada. Asimismo hizo constar que quedan pendientes de resolver recursos así como juicio ordinario.

En la misma fecha y para llevar a efecto las cancelaciones ordenadas se expide mandamiento en el que se hace constar que el auto de adjudicación es «firme a efectos registrales».

II

Dichos documentos presentados fueron calificados por el registrador de Canovelles, don José Antonio Miquel Silvestre, con nota del siguiente tenor: «El precedente documento, es decir, autos y mandamiento expedidos por el Juzgado Primera Instancia n.º 57 de Madrid, el día 10 de diciembre de 2009, Procedimiento Pieza Separada de Quiebra Sección 2.^a 742/1992, que fue presentado a las trece horas y quince minutos, del día 15 de diciembre de 2009, según el asiento 1628, del diario 40; habiendo caducado con fecha 31

de marzo de 2011 el asiento previo al mismo a que hace referencia la anterior nota de suspensión de calificación y despacho de fecha 27 de octubre de 2010, ha sido calificado y se han de resaltar los siguientes Hechos: 1. Por el referido procedimiento de pieza separada de Quiebra 742/1992, se aprueba el remate de la finca registral número 2016 de Montmeló, en favor de la entidad «Tarinto Inversiones 2.007 S.L.».

2. En el mandamiento se ordena cancelar la anotación preventiva de embargo, así como las anotaciones posteriores, y a su vez se remite al hecho Tercero del citado auto, en el que resulta: «Cargas: han inscrito derechos a su favor con posterioridad a la quiebra según manifestaciones vertidas en autos: D. Roque Navarro Peña, Soalpa S.A., Onsol S.A. y BSCH SA».

3. No consta liquidado del Impuesto el mandamiento.

4. La inscripción de declaración de quiebra necesaria de la unidad económico-empresarial «Anglo Naval e Industrial, S. A.», Anisa, dentro de la que se incluye la sociedad patrimonial Anisa Gestión, fue practicada en dicha finca 2016 de Montmeló con fecha 15 de diciembre de 1993, por mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 34 de Barcelona, n.º 845/91-3.ª, que motivó su inscripción 7.ª

5. Por razón de los créditos ejecutados que correspondían a salarios e indemnizaciones, debidas a los trabajadores de «Anglo Naval e Industrial», en el Juzgado de lo Social n.º 29 de Barcelona, por los procesos de ejecución números 5781/92, y acumuladas 6599/92, 6631/92, 6705/92, 5904/93, 6814/92, 7061/92, 5008/93, 5033/93 y 6421/93, por mandamiento, expedido por dicho Juzgado el 8 de abril de 1997, se tomó anotación preventiva de embargo a favor de los 151 trabajadores nombrados en dicho mandamiento, sobre dicha finca 2016 de Montmeló, que motivó con fecha 26 de febrero de 1998 la anotación letra G. En cuyo procedimiento se hizo constar que dichos créditos están incluidos en los mencionados en el artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores, gozando del privilegio de ejecución separada, aun en caso de existir un procedimiento concursal, de conformidad al artículo 32-5 del mencionado cuerpo legal.

6. Contra la citada entidad «Anisa Gestión, S. A.», se siguió en el Juzgado de lo Social n.º 29 de Barcelona, ejecución número 5781/1992 que había dado lugar a la citada anotación letra G, y por la que se adjudicó por subasta la citada finca 2016 de Montmeló, a favor de la entidad «Soalpa, S. A.» y Don Roque Navarro Peñas, por mitades indivisas, que motivó con fecha 8 de marzo de 1999; la inscripción 9.ª de dicha finca;

7. La finca 2016 de Montmeló fue adjudicada con la siguiente descripción: «Edificio Industrial, sito en el término municipal de Montmeló, polígono industrial, con frente a la carretera que de Montmeló conduce a la de Granollers a Masnou, Kilómetro, Hectómetro 5, compuesto por las siguientes construcciones: a) Nave Industrial de montaje y fabricación, de superficie cuatro mil quinientos metros cuadrados, en una planta rectangular de setenta y cinco metros de fachada por sesenta metros de profundidad, construida en bloque de hormigón hasta seis metros pintado, seguido de un cerramiento vertical y de cubierta en planchas de uralita con lucernarios de fibra de vidrio compuesto de seis crujías de pórticos metálicos con alturas de 6,8 m., en las dos laterales y 9,25 m. en las cuatro centrales; tiene foso de embarque de camiones y cuatro puentes grúa de 2.500 Kg. a 20 TN; una parte de la segunda crujía está desdoblada con comedores y oficinas en la parte superior, con una superficie de trescientos metros cuadrados. Y b) Edificio de oficinas de doscientos cincuenta metros cuadrados de ocupación con dos plantas realizadas en obra de fábrica de ladrillo visto, con carpintería de aluminio, cubierta plana para posibles ampliaciones, está dividida en su interior con mamparas de aluminio desmontables, madera y cristal; tiene una zona de aseos. Dicha conjunto o edificio industrial está edificado sobre una porción de terreno de cabida veintitrés mil quinientos setenta y dos metros cinco decímetros cuadrados, equivalentes a seiscientos veintitrés mil novecientos tres palmos setenta décimos de palmo, también cuadrados, y que afecta la figura de un polígono irregular. Linda en junto: Por el frente, Norte, en línea curva cuya cuerda mide ciento setenta y nueve metros, con la mencionada carretera; por la derecha entrando, Oeste, en línea de ciento treinta y ocho metros, setenta centímetros, con semicalle que separa de finca de los sucesores de doña Concepción Margarit; por la izquierda, Este, en línea de ciento treinta y nueve metros, diez

centímetros, con finca de doña Rosa Permanyer o sucesores; y por la espalda, Sur, en línea quebrada formada por una recta de ciento veintidós metros, cuarenta centímetros y otra más sinuosa de treinta y siete metros cincuenta centímetros, en parte, con otra finca de la «Compañía Suburensa de Fincas, S. A.», y en parte con finca de la «Compañía de Abrasivos, S. A.», intermediando parcialmente un reguero, también conocido como Mina Nova. Por razón de su procedencia, esta finca, disfruta para su riego durante nueve horas y cuarenta y cinco minutos de todos los viernes del año, desde la veintidós y cuarenta y cinco horas del agua que fluye de la Mina Nueva, que existe y discurre por los terrenos del Manso Gordi de Palou y termina y desemboca en los de la Torre Pardalera.

8. En escritura otorgada en Barcelona, el 22 de diciembre, de 1998, ante el Notario don Daniel Tello Blanco, los titulares de la finca don Roque Navarro Peñas y la entidad «Soalpa, S. A.», aportaron dicha finca 2016 de Montmeló, a la entidad «Onsoal, S. L.», que motivó con fecha 11 de abril de 2000, la inscripción 11.^a de dicha finca.

9. Dicha entidad «Onsoal, S. L.» en escritura otorgada en Barcelona, a 27 de abril de 2000, ante el Notario don José Javier Cuevas Castaño, constituyó hipoteca a favor de «Banco Santander Central Hispano, S. A.», que motivó con fecha 20 de junio de 2000, la inscripción 12.^a de dicha finca, habiéndose modificado la hipoteca por otra escritura otorgada en Barcelona, a 3 de abril de 2002, ante el Notario don José Javier Cuevas Castaño, que motivó con fecha 15 de junio de 2002, la inscripción 16.^a de dicha finca.

10. Dicha entidad «Onsoal, S. L.» en escritura otorgada en Barcelona, a 29 de mayo de 2000 ante el Notario don Joan Rúbies Mallol, agrega la finca 4929 de Montmeló constituida por una porción terreno de 2075,40 metros cuadrados a dicha finca 2016 de Montmeló, que motivó con fecha 6 de julio de 2000, su inscripción 13.^a

11. Por escritura otorgada en Barcelona, a 27 de junio de 2000, ante el Notario don Santiago García Ortiz, se hace constar la fusión de «Onsoal, S. L.» y «Soalpa, S. A.», mediante la absorción por la segunda de la primera, con disolución sin liquidación de la primera y transmisión de todos sus bienes, a favor de «Soalpa, S. A.», que motivó con fecha 4 de julio de 2001, la inscripción 14.^a de dicha finca.

12. Por escritura otorgada en Barcelona, a 10 de noviembre de 2000, ante el Notario don Miguel Alemany Escapa, la entidad «Soalpa, S. A.» por la licencia concedida por el Ayuntamiento de Montmeló con fecha 10 de octubre de 2000, divide la finca en dos, una porción de terreno de 6.628,76 metros cuadrados que por segregación motivó con fecha 6 de julio de 2001, la inscripción 1.^a de la finca 5070 de Montmeló, y la otra una porción de terreno de 19.018,69 metros cuadrados con las construcciones antes descritas, que constituye el resto de dicha finca 2016 de Montmeló; sobre la cual previo derribo de una edificación destinada a oficinas, declara la construcción de varios edificios compuestos por diversas nave, que motivó la inscripción 15.^a de dicha finca 2016 de Montmeló. En la misma escritura se cede la finca segregada a favor del Ayuntamiento de Montmeló, cesión de la que no se practicó operación por falta de aceptación.

13. Del procedimiento de insolvencia en su momento quiebra, hoy concurso resultaron gravados los bienes de la entidad «Anisa Gestión, S. A.». Habiendo sido adjudicada la finca 2016 de Montmeló a persona distinta, por el procedimiento antes citado contra la entidad «Anisa Gestión, S. A.», que se siguió en el Juzgado de lo Social número 29 de Barcelona, ejecución número 5781/1992 que había dado lugar a la citada anotación letra G, y por la que se adjudicó por subasta la citada finca 2016 de Montmeló, a favor de la entidad «Soalpa, S. A.» y don Roque Navarro Peñas, por mitades indivisas, fue gozando del privilegio de ejecución separada, aun en caso de existir un procedimiento concursal, de conformidad al artículo 32-5 del Estatuto de los Trabajadores, que motivó con fecha 8 de marzo de 1999, la inscripción 9.^a de dicha finca, y no la que se dice en el mandamiento ahora calificado «de fecha 6-7-2.001 inscripción 15.^a». Como consecuencia de dicha adjudicación (separada de la propia quiebra en los términos antes citados) el registrador anterior debió entender que la quiebra no seguía afectando a la finca 2016 de Montmeló, al ser los titulares distintos de los quebrados (art. 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y art. 100 de su Reglamento) y aunque en las inscripciones posteriores se produjo un arrastre automático de la carga y en la propia inscripción número 9 de adjudicación se advertía de la inscripción séptima de quiebra, no se incluyó la carga en la

publicidad formal expedida con posterioridad a la primera adjudicación recogida en la inscripción novena.

De conformidad con lo expuesto se suspende el despacho del precedente documento por:

1) No se ha acreditado el pago, exención o no sujeción de los Impuestos a los que puedan estar afectos los hechos y actos jurídicos contenidos en el mandamiento calificado (arts. 254 y 256 de la L. H. y 122 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados). Tampoco resulta del mandamiento haber sido expedido de oficio (art. 40 del T. R. del I. T. P. a efectos de aplicar la doctrina de la R. 2/12/1987).

2) Para el Registrador la cuestión a dilucidar no es si la resolución judicial es materialmente válida, pues tal examen no está dentro de las facultades calificadoras de los registradores de la propiedad, sino si tal título de adjudicación puede tener acceso al registro en los términos en los que ha sido dictado. A la vista de los asientos extendidos en los libros de inscripciones, la respuesta debe ser negativa debido a los obstáculos registrales aparecidos.

3) El auto de adjudicación no es inscribible por cuanto la subasta ha englobado una finca gravada por la inscripción de quiebra, la 2016 y otra finca, la 4929, que nunca fueron objeto de tal inscripción de gravamen de que se deriva la ejecución. La inscripción de quiebra de Anisa (número 7) fue practicada sobre la finca registral 2016. Finca a la que en la inscripción número 13 le resultó agregada la 4929, sobre la que no pesaba aquella inscripción de quiebra. Posteriormente, la finca resultante de la agregación fue objeto de segregación (inscripción 14.^a y obra nueva 15.^a).

4) Debido a estas operaciones, la finca 2016 actual comprende una parte gravada por la inscripción de quiebra y otra no gravada por esa inscripción de quiebra, y del mismo modo, una parte gravada de la primitiva 2016 ha seguido una vida jurídica independiente, consecuencia de su segregación. El auto calificado omite estas operaciones previas y adjudica la finca 2016 subastada como si toda ella estuviera gravada por la quiebra sin describirla conforme a la descripción registral previa que tuvo en el momento de practicarse la inscripción de quiebra de la que resulta la subasta. Los titulares de la finca 4929 no estuvieron nunca quebrados y con arreglo al principio de tracto sucesivo, ésta finca no gravada registralmente no puede ser contaminada de la amenaza de ejecución en un procedimiento derivado de esa quiebra por el hecho de haber sido agregada a la 2016.

5) Admitiéndose que el auto es válido en su contenido material por cuanto ha sido dictado por juez competente servirá de título de propiedad del adjudicatario sobre una cuota de la finca registral 2016, pero no sobre toda ella. Ese derecho de propiedad no se discute en este procedimiento, pero el principio hipotecario de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria impide la inscripción de la adjudicación de toda la finca 2016, como si toda ella hubiera estado gravada por la carga de la que deriva la subasta.

6) Para despacharse el auto de adjudicación debería contener la descripción de la finca 2016 con arreglo a su situación registral previa a la agregación, retro trayendo su estado al que tenía en el momento de practicarse la inscripción de quiebra de la que se deriva la ejecución que se pretende inscribir. Expresado en términos hipotecarios: ha de segregarse la finca 2016 en la parte que corresponda a cada uno o bien precisarse sobre que cuota indivisa de la finca 2016 recae el derecho del adjudicatario.

7) El Registrador considera como falta de legalidad de las formas extrínsecas de los documentos la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que según la Ley y el Reglamento Hipotecarios, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad, entre las que se encuentra (sic) (arts. 18, 21 y 22 de la Ley Hipotecaria, y 98 de su Reglamento).

Como declara la resolución de 17/05/2005, «la seguridad y firmeza que debe predicarse de los derechos, situaciones y posiciones jurídicas que se crean o derivan de los pronunciamientos registrales (arts. 34 y 38 de la Ley Hipotecaria), por los especiales efectos que reconoce el ordenamiento jurídico, exigen que esa determinación no presente ambigüedad alguna». En este caso supone determinar qué inscripciones o anotaciones

que han de cancelarse o han de prevalecer de forma concreta, así como especificar la descripción de la finca que deber inscribirse a favor de la adjudicataria.

La calificación previa del documento se ha realizado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, teniendo en cuenta los antecedentes obrantes en este Registro. (Sigue pie de recursos). Canovelles, ocho de abril de dos mil once.»

III

La sociedad adjudicataria de la finca en cuestión por medio de escrito de 5 de mayo del presente año, que se presentó en el Registro el día 6 siguiente, interpone recurso gubernativo contra la expresada calificación, a excepción del defecto primero relativo a la falta de acreditación del pago, exención o no sujeción del impuesto correspondiente, alegando en síntesis lo siguiente:

a) Que conforme a la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de octubre de 1995 en todo procedimiento de ejecución colectiva o concursal, la ocupación o cuasi ocupación de los bienes del deudor es medida aseguratoria o cautelar idéntica o similar al embargo de bienes en los procedimientos de ejecución individual.

b) Que conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 30 de noviembre de 2004 los efectos del embargo se extienden a las agrupaciones o agregaciones que tuvieran por efecto la finca embargada (aquí la finca afecta por la inscripción de quiebra) sin necesidad de la ampliación que se solicita a la finca agrupada. Y si esto es así en una finca agrupada con mayor motivo debe serlo en caso de agregación, lo que comportaría por sí solo la improcedencia de los defectos observados en la nota de calificación que se impugna.

c) Que no cabría objetar a ello la doctrina de la Resolución de 11 de mayo de 1978, no solo por ser anterior a la citada de 2004 sino por concurrir en el caso objeto de recurso dos circunstancias concretas y singulares distintas: que aquí estamos ante una agregación y no ante una agrupación; y que no se trata de una hipoteca constituida voluntariamente por el titular registral, sino de un procedimiento judicial de ejecución universal y forzosa como es el procedimiento concursal de quiebra. Lo que singulariza a la agregación frente a la agrupación es que en aquella la finca conserva su propia individualidad y con ello su número de identificación registral. Siendo optativa para el interesado en los casos denominados de agregación sustitutiva (se agrega una finca ya existente a otra) elegir una u otra forma siempre que se den los presupuestos objetivos de la superficie para ello (Resolución 13 de enero de 1995). Y en estos casos los derechos anteriores que graven a la finca reputada principal se extienden a la adscrita. Al tratarse de un supuesto de ejecución colectiva no cabe alegar la aplicación del artículo 110.1.º de la Ley Hipotecaria pues en este caso en contra de la voluntad del deudor titular registral, el juez habilita, en su sustitución, que su patrimonio quede afecto a las deudas por él contraídas, acorde con el principio de responsabilidad patrimonial universal.

d) Que aunque partiéramos de la base, como hace el registrador, de que las cargas, gravámenes y afecciones existentes sobre una finca, no se extienden a las agregaciones existentes sobre la misma, debería no obstante convenirse que, en todo caso, dichas agregaciones posteriores en modo alguno pueden obstruir ni perjudicar la prosecución de aquellas ejecuciones seguidas en virtud de anotaciones o inscripciones anteriores sobre la finca matriz; ni por tanto pueden impedir la inscripción de la adjudicación que se derive finalmente de dicho procedimiento de ejecución (en este caso de ejecución universal al estar en una quiebra), con la consiguiente cancelación de todas las inscripciones y asientos posteriores, entre ellos la propia inscripción de agregación, lo que implicaría que la finca agregada volvería a la situación registral inmediatamente anterior a la agregación, volviendo a constituir finca registral independiente. Y por ello lo que el registrador debería haber hecho es pedir al interesado el consentimiento de la inscripción parcial en vez de suspender la calificación.

e) En especial, no es preciso determinar en el mandamiento de cancelación de cargas, las inscripciones o anotaciones concretas posteriores a la inscripción de quiebra

que hayan de ser canceladas pues conforme al artículo 674 de la L. E. C., procede la cancelación de todos cuantos asientos e inscripciones se practicaron con posterioridad a la inscripción de quiebra sin que el mandamiento tenga que especificar detalladamente cada una de ellas pues pudieran incluso existir posteriores asientos practicados en el registro que ni siquiera constase su existencia al órgano Judicial que ha expedido el mandamiento de cancelación de cargas.

IV

Con fecha 10 de mayo del presente año se dio traslado del recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia número 57 de Madrid a los efectos previstos en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria. No habiendo recibido alegación alguna al respecto, y manteniéndose el registrador en su criterio, remitió a esta Dirección General el 23 del mismo mes el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.911 del Código Civil; 1.3, 2.4, 9, 18, 20, 21, 22, 38, 40, 71, 80, 83, 97, 103, 110.1.1.º, 133, 134 y 326 de la Ley Hipotecaria; 48.1, 51, 98, 100, 117, 142, 193, y 233 del Reglamento Hipotecario; 524.4, y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2.000, 1.002 a 1.177 del Código de Comercio de 1829; 874 a 941 del Código de Comercio de 1885; 1.173, 1.175.3 a, 1.236, 1.240 y 1.318 a 1.396 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881; 32 del Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores; 246.3 y 273 del Real Decreto Legislativo 2/1995, de 7 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Procedimiento Laboral; disposiciones adicionales decimocuarta y decimoquinta, disposición transitoria primera de la Ley Concursal 22/2003, en relación con la disposición derogatoria única, 1, regla 1.ª de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; disposición transitoria quinta de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de enero; Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de septiembre de 1985, 7 de octubre de 1995, 30 de junio de 1987, 19 de diciembre de 1987, 26 de febrero de 1990 y 3 de octubre de 1990; Sentencias del Tribunal Supremo Sala de Conflictos de Jurisdicción de 28 de enero de 1983, 10 de mayo de 1985; Autos de la Sala de Conflictos de Competencia del Tribunal Supremo de 22 y 27 de junio de 1992, 25 de julio de 1993, 4 de abril de 1994 y 17 de diciembre de 1997; y Resoluciones de este Centro Directivo de 19 septiembre de 1921, 28 febrero de 1977, 11 de mayo de 1978, 7 de noviembre de 1990, 8 y 14 de noviembre de 1990, 11 y 12 de abril 1991, 3 de junio de 1992, 13 de enero de 1995, 28 de febrero de 1997, 13 de noviembre de 1997, 25 de marzo y 1 de abril de 2000, 30 de noviembre de 2004, 21 de abril de 2005, 30 de septiembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 19 de febrero de 2007, 9 de abril y 20 de noviembre de 2007, 9 de septiembre de 2009, 15 de junio y 15 de julio de 2010, y 10 de enero de 2011.

1. Se plantea en este recurso la posibilidad de inscribir un auto de adjudicación, firme únicamente a efectos registrales, y cancelación de los asientos posteriores, de una finca -registral número 2016, inscrita a favor de una sociedad distinta de la entidad declarada en quiebra- sobre la que figura inscrita la declaración de quiebra de la entidad ejecutada. Sobre esta finca, con posterioridad a dicha inscripción de quiebra, se anotó un embargo derivado de un procedimiento de reclamación de créditos salariales e indemnizaciones por despido que gozaban del privilegio de ejecución separada, aún en caso de existir un procedimiento concursal, de conformidad al artículo 32.5, entonces vigente, del Estatuto de los Trabajadores, que motivó la adjudicación de dicha finca en el correspondiente procedimiento de ejecución a favor de la entidad «Soalpa, S. A.» y don R. N. P., por mitades indivisas, los cuales, a su vez, posteriormente transmitieron la finca adjudicada a la mercantil «Onsoal, S. A.». Esta última compañía constituyó sobre la reiterada finca hipoteca a favor del «Banco Central Hispano, S. A.». En tal situación registral la titular registral citada del dominio de la finca número 2016 agrega a esta última la finca de su propiedad número 4929, constituida por una porción de terreno de 2.075,40 metros

cuadrados. A continuación tuvo lugar la fusión de las entidades «Onsoal, S. L.» y «Soalpa, S. A.», mediante la absorción por la segunda de la primera, causando la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad respecto de la finca número 2016. Finalmente, la entidad «Soalpa, S. A.», previa obtención de la correspondiente licencia municipal, procedió a segregar de la misma finca una porción de terreno de 6.628,76 metros cuadrados, comprensivo de diversas construcciones existentes en la misma, declarando su derribo y subsiguiente declaración de obra nueva de varios edificios, procediéndose a la inscripción de tales actos en el Registro. En la misma escritura en que se formalizaron estas operaciones se cedió la finca segregada al Ayuntamiento de Montmeló, de la que no se practicó operación alguna en el Registro por falta de aceptación del Ayuntamiento.

En el procedimiento del que dimana el auto en que se acuerda la adjudicación objeto de calificación consta la intervención del actual titular registral para hacer constar su condición de titular dominical así como la existencia de varios recursos y un juicio ordinario en relación con tal adjudicación. Igualmente consta en el auto que se libraron exhortos a Barcelona a efectos de notificación a los titulares de posteriores derechos inscritos indicándose a estos efectos en el apartado tercero de los antecedentes de hechos los titulares que «según manifestaciones vertidas en autos han inscrito derechos con posterioridad a la quiebra», y que son coincidentes con los titulares registrales pasados o actuales de la finca en cuestión. Se ordena igualmente en el auto, expidiéndose al efecto el oportuno mandamiento, de forma genérica la cancelación de la anotación referida a este mismo procedimiento así como de los posteriores a la misma, con remisión al hecho tercero de dicha resolución.

2. El registrador entiende que la adjudicación en la subasta derivada del procedimiento de ejecución seguido ante el Juzgado de lo Social número 29 de Barcelona (ejecución número 5781/1992), que había dado lugar a la anotación letra G, a favor de la entidad «Soalpa, S. A.» y don R. N. P., por mitades indivisas, lo fue gozando del privilegio de ejecución separada, aún en caso de existir un procedimiento concursal, de conformidad con el artículo 32.5 –entonces vigente– del Estatuto de los Trabajadores, por lo que, aunque se produjo en las inscripciones posteriores un arrastre automático de la carga derivada de la inscripción de quiebra, en realidad dicha carga por el motivo indicado no afectaría a la finca, por lo que, según afirma el registrador en la calificación, no se incluyó en la publicidad formal expedida con posterioridad a la inscripción de la citada adjudicación.

Además, el registrador suspende la inscripción y cancelación solicitadas debido a los obstáculos que aparecen en los libros registrales, al estar únicamente gravada con la anotación de quiebra la finca inicial 2016 pero no la finca posteriormente agregada a aquella, finca registral 4929, cuyos titulares nunca estuvieron quebrados, por lo que con arreglo al principio de tracto sucesivo dicha finca no puede ser contaminada de la amenaza de ejecución en un procedimiento de quiebra que inicialmente no le afectaba. Por ello para despacharse el auto de adjudicación derivado del procedimiento de quiebra, a juicio del registrador, debería contener la descripción de la finca 2016 con arreglo a su situación registral previa a la agregación, segregándose la parte que corresponda de la actual finca, o bien precisarse sobre qué cuota indivisa de la finca 2016 recae el derecho de la adjudicataria. Finalmente, de conformidad con lo establecido en los artículos 18, 21 y 22 de la Ley Hipotecaria y 98 de su reglamento, y Resolución de 17 de mayo de 2005, el registrador en su calificación entiende que deben determinarse de forma concreta las inscripciones o anotaciones que han de cancelarse, así como especificar la descripción de la finca que debe inscribirse a favor de la adjudicataria.

3. El recurrente, por su parte, con relación al segundo defecto manifestado por el registrador, con sus diferentes apartados, único que recurre, sostiene que la ejecución colectiva comporta una ocupación o intervención judicial de los bienes que es idéntica o similar al embargo de bienes en los procedimientos de ejecución individual, que con arreglo a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 2004 los efectos del embargo se extienden a las agrupaciones o agregaciones que tuvieran por efecto la finca embargada (aquí la finca afecta por la inscripción de quiebra) sin necesidad de la ampliación que se solicita. Se señala además

por parte del recurrente que se trata ante una agregación y no una agrupación, en la que las fincas agrupadas desaparecen, en consecuencia la finca inicial se mantiene como tal, si bien con una porción de terreno adicional procedente de otra finca colindante, la cual queda afectada por las cargas, gravámenes embargos y afecciones de la finca a la cual se agrega. Finalmente se alega que, en todo caso, dichas agregaciones posteriores en modo alguno pueden obstruir ni perjudicar la prosecución de aquellas ejecuciones seguidas en virtud de anotaciones o inscripciones anteriores sobre la finca matriz, ni por tanto pueden impedir la inscripción de la adjudicación que se derive finalmente de dicho procedimiento de ejecución (en este caso de ejecución universal al estar en una quiebra), con la consiguiente cancelación de todas las inscripciones y asientos posteriores, entre ellos la propia inscripción de agregación. Lo anterior implicaría que la finca agregada volvería a la situación registral inmediatamente anterior a la agregación, volviendo a constituir finca registral independiente, y que no es preciso determinar en el mandamiento de cancelación de cargas, las inscripciones o anotaciones concretas posteriores a la inscripción de quiebra que hayan de ser canceladas pues conforme al artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede la cancelación de todos los asientos e inscripciones que se practicaron con posterioridad a la inscripción de quiebra, sin que el mandamiento tenga que especificar detalladamente cada una de ellas.

4. Procede antes de entrar en el fondo de las cuestiones suscitadas en el presente recurso delimitar como cuestiones previas el marco normativo que resulta aplicable al presente supuesto, así como el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales. En cuanto a lo primero, debe tenerse en cuenta a efectos de la resolución del presente recurso que, conforme a la disposición transitoria primera de la vigente Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, en relación con la disposición derogatoria única, regla 1.ª de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, relativa a los procedimientos que a la entrada en vigor de dicha ley se encuentren en tramitación, al presente caso le son de aplicación los preceptos de la normativa anterior, con las excepciones que señala dicho precepto. Se trata, por tanto, de aquellas disposiciones del Código de Comercio de 1829 (Libro IV, artículos 1.001 a 1.177), Código de Comercio 1885 (artículos 874 a 941) y Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (artículos 1.318 a 1.396) vigentes hasta su derogación por la anteriormente citada Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal y, en especial, lo dispuesto en el artículo 32.5 del Estatuto de los Trabajadores, y en el artículo 246.3 de la Ley de Procedimiento Laboral vigentes hasta a su modificación por la actual Ley Concursal (disposiciones finales decimocuarta y decimoquinta, respectivamente). Y todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria quinta de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de enero, respecto de los juicios ejecutivos pendientes a la entrada en vigor de dicha Ley (artículo 1.319 en relación con el artículo 1.236 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, vid Resolución de 9 de septiembre de 2009).

En cuanto a la calificación registral de los documentos judiciales debe recordarse ahora la doctrina reiterada de este Centro Directivo que mantiene entre otras por todas, la Resolución de 10 de enero de 2011, señalando que «el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente

a actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.»

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal, exige desde el punto de vista registral, al estar los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria), que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, en caso contrario, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento (artículos 20, 38, 40 d) Ley Hipotecaria). Impera igualmente que los asientos de los que deriva su derecho no sean cancelados sin una resolución judicial firme a todos los efectos, resolución que ha de ser congruente con el procedimiento en que haya recaído (artículos 1, 40 d), 83 de la Ley Hipotecaria, 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resoluciones de este Centro Directivo de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril y 20 de noviembre de 2007, y 15 de julio de 2010). Dado que en el presente recurso está en cuestión la oponibilidad a los actuales titulares registrales de la finca de la resolución recaída en un procedimiento de quiebra como causahabientes de los adjudicatarios de la finca en un procedimiento de ejecución laboral en virtud de créditos que gozaban del privilegio de ejecución separada, y que incluye bienes, o parte de los mismos, que en ningún momento formaron parte de la masa activa de la quiebra, por ser ajenos a la titularidad del quebrado, resulta pertinente entrar a examinar los defectos señalados en la nota de calificación.

5. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la inscripción de la declaración de quiebra del titular registral, al igual que su anotación preventiva, no lo es propiamente de una carga de la finca o derecho, sino de una situación subjetiva de dicho titular que afecta a la libre disposición de sus bienes, como lo son las inscripciones de incapacidad a que se refiere el artículo 2.4 de la Ley Hipotecaria. No obstante en la medida en que en ellas se recoja la declaración de retroacción de los efectos de la quiebra a una determinada fecha puede, en cierto modo, y para los actos realizados por el quebrado en dicho periodo, asimilarse a una anotación de demanda (vid Resoluciones de 25 de marzo y 1 de abril de 2000). De ahí que sean inscribibles los testimonios de autos de adjudicación dictados en el procedimiento judicial de ejecución hipotecaria aun cuando constara en el Registro la declaración de quiebra del ejecutado con retroacción de efectos a fecha anterior a la de la escritura de constitución de la hipoteca, porque se trata del último acto de desenvolvimiento de un derecho –el de hipoteca– que, aunque cuestionado, se presume vivo y aparece publicado en un asiento no cancelado. La inscripción de la adjudicación debe hacerse sin perjuicio de los eventuales derechos de la masa de la quiebra (dada la posibilidad del ejercicio de acciones de nulidad o rescisión), por lo que los asientos relativos a la declaración de quiebra –en cuanto ponen cuestión la validez o la eficacia de la hipoteca– no deben ser cancelados, en virtud del auto que aprueba el remate o la adjudicación en el procedimiento sumario (cfr. Resoluciones de 8 y 14 de noviembre de 1990 y 12 de abril de 1991).

Por el contrario, la inhabilitación patrimonial que determina la declaración de quiebra (cfr. artículo 878 del Código de Comercio), el embargo colectivo que implica el desapoderamiento de sus bienes (cfr. artículos 1.173 y 1.175.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicables al concurso y, como supletorias a la quiebra: artículo 1.319 de dicha Ley) y las facultades de administración y representación atribuidas a los síndicos (cfr. artículos 1.218, 1.319 y 1.366 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil) impiden la inscripción de los actos dispositivos otorgados por el quebrado con posterioridad a la declaración de quiebra a no ser que los mismos hayan sido realizados por los órganos de la quiebra con las formalidades y requisitos legalmente previstos (cfr. artículos 1.236, 1.240, 1.358 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, 1.087, 1.088 y 1.089 del Código de Comercio de 1829, y Resolución de 19 septiembre de 1921). En este caso, los bienes que han dejado de pertenecer a la masa activa de la quiebra dejarán de estar sujetos al régimen de ejecución forzosa y colectiva que la misma representa por pertenecer a un patrimonio

cuyo titular no está afectado por la inhabilitación para su administración que la declaración de quiebra representa y que en modo alguno afecta al adquirente de dichos bienes.

Las medidas de ocupación o intervención judicial derivadas de la declaración de quiebra deben predicarse únicamente respecto de los bienes integrantes de la masa activa de la quiebra pero no respecto de aquellos otros que de acuerdo con los procedimientos legalmente previstos han dejado de pertenecer a dicha masa. A diferencia de los embargos en los procedimientos judiciales de ejecución individual en los que los bienes embargados pueden ser enajenados sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se hizo la anotación (cfr. artículo 71 de la Ley Hipotecaria), en los procedimientos de ejecución colectiva las transmisiones de bienes con posterioridad a la declaración de quiebra determinan desde el punto de vista registral, o bien la imposibilidad de su acceso al Registro por su nulidad o ineficacia (cfr. artículos 878 a 882 Código de Comercio), o bien su exclusión de la masa activa de la quiebra a través de su inscripción, previa observancia de los requisitos y formalidades legales. Sólo en aquellos casos en los que la adquisición del derecho sea consecuencia del desenvolvimiento de un derecho inscrito con anterioridad a la declaración de quiebra y afectado por el periodo sospechoso de retroacción de los efectos de la quiebra, la inscripción se realizará sin perjuicio de los eventuales derechos de la masa de la quiebra (cfr. Resoluciones de 8 y 14 de noviembre de 1990 y 12 de abril de 1991).

6. Aunque el procedimiento de quiebra tenga por objeto la liquidación del patrimonio del deudor para la satisfacción de sus acreedores, ello no obsta a que en la delimitación de la composición de este patrimonio puedan producirse reintegros (cfr. artículos 878 a 882 del Código de Comercio) o reducciones (cfr. artículos 908, 909, 910 del Código de Comercio) que pueden provenir de actuaciones tanto voluntarias del deudor como forzosas contra su patrimonio en los casos legalmente procedentes.

Tratándose de enajenaciones forzosas, como dice la Resolución de este Centro Directivo de 13 de noviembre de 1997, «el procedimiento de quiebra, en cuanto dirigido a la realización ordenada del patrimonio del quebrado a fin de garantizar un reparto igualitario entre los acreedores -sin perjuicio de las preferencias que procedan-, reclama la acumulación al mismo de las ejecuciones por acción personal pendientes contra el quebrado al tiempo de declararse la quiebra, y así lo reconoce el propio legislador (cfr. artículos 1.173 y 1.379 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Ahora bien, se trata de una exigencia legal que no se formula en términos absolutos sino que presenta excepciones, y entre ellas está precisamente la contemplada en los artículos 264.2 de la Ley de Procedimiento Laboral y 32 del Estatuto de los Trabajadores (como leyes posteriores, derogan, en la medida en que sean incompatibles, las previsiones de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que expresamente proclaman la no suspensión de las acciones entabladas por los trabajadores para el cobro de sus créditos pese a la tramitación de un procedimiento concursal contra el empleador (advuértase aquí la mayor amplitud con que se pronuncia el 246.3 de la Ley de Procedimiento Laboral, respecto del 32.5 del Estatuto de los Trabajadores).

Esta posibilidad de ejecución separada del crédito laboral implica, como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de septiembre de 1985, la iniciación o la continuación del procedimiento de apremio sobre bienes de la empresa deudora de créditos salariales con independencia del procedimiento concursal o del juicio universal de quiebra que ante el juzgado pudiera existir respecto de la misma. Ello no prejuzga, sin embargo la preferencia o prelación de los créditos, cuyo debate corresponderá resolver al juez social en la tercería que otros acreedores pueden plantear por vía incidental frente los privilegiados de la ejecución separada, que ostentan un derecho de separación absoluta en el aspecto procesal análogo al que nuestro ordenamiento positivo otorga a los acreedores pignoratícios, por hipoteca naval, etc., cuyos créditos no quedan afectados por la suspensión de los actos de ejecución (vid Sentencia de la Sala de Conflictos de Jurisdicción del Tribunal Supremo de 28 de enero de 1983).

Dicho beneficio es igualmente extensible a las indemnizaciones derivadas de la extinción del contrato de trabajo, según doctrina muy constante de la Sala de Conflictos

entre los órdenes civil y laboral de la jurisdicción (vid Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1987, 19 de diciembre de 1987, de 26 de febrero de 1990 y 3 de octubre de 1990) y no se encuentra condicionado en su ejercicio al hecho de que la ejecución laboral se hubiera anticipado o no en su ejercicio a la declaración de quiebra como reiteradamente ha señalado la Sala de Conflictos de Competencia del Tribunal Supremo (vid Autos de 22 y 27 de junio de 1992, 25 de julio de 1993, 4 de abril de 1994 y 17 de diciembre de 1997). Asimismo el derecho de ejecución separada, como tiene declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de marzo 1 de abril de 2000), ha de serlo con todas sus consecuencias. Y entre ellas ha de incluirse la de que la titularidad del rematante de los bienes no se vea ya condicionada por aquella situación desde el momento en que tales bienes no sólo salen del patrimonio del quebrado, sino que quedan sustraídos de la masa activa de la quiebra, sin perjuicio del destino que deba darse al producto obtenido con su realización.

7. En el caso objeto del presente recurso, y constando en autos certificación registral de 15 de enero de 2007 de la situación jurídico registral de la finca objeto de adjudicación, se acordó, dentro de la sección segunda de la quiebra (ocupación de bienes del quebrado y todo lo concerniente a la administración de la quiebra hasta la liquidación total y rendición de cuentas de los síndicos, cfr. artículo 1322 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881) sacar a subasta la referida finca, aprobándose el remate a favor del adjudicatario y ordenándose la cancelación de la anotación referida a dichos autos «así como de los posteriores a la misma y posteriores en rango a tenor de la Ley Hipotecaria y su Reglamento» con remisión al hecho tercero de la resolución donde constan los derechos inscritos con posterioridad.

Entre los derechos que constan en asientos posteriores se encuentran los derivados de la anotación de embargo proveniente de la reclamación de créditos salariales con derecho de ejecución separada conforme al artículo 32.5 del Estatuto de los Trabajadores, cuya ejecución ha culminado con la adjudicación de la finca a favor de tercero que ha inscrito su derecho, el cual posteriormente ha sido objeto de transmisión y gravamen a favor de otros interesados. Pero si bien son derechos posteriores en cuanto a la fecha de su intabulación, sin embargo no son «posteriores en rango» –según la terminología del mandamiento judicial–, en el sentido de ser de rango registral subordinado o de prelación inferior y expuestos al principio de purga por el desenvolvimiento de la carga de la quiebra, según se desprende de la doctrina expuesta en los fundamentos precedentes. Entender lo contrario, esto es, que aquellos derechos derivados de la reclamación ejecutiva de los créditos salariales son «posteriores en rango» a la quiebra, supondría desconocer las consecuencias derivadas del derecho de ejecución separada correspondiente a los créditos laborales que originaron la ejecución de que traen causa tales titulares, en el sentido de que los adquirentes, y sus causahabientes, en la transmisión forzosa derivada de tal ejecución no se ven ya sometidos a las resultas de la ejecución colectiva que implica la quiebra. En este sentido tiene razón el registrador cuando en la nota de calificación cuestiona el alcance del arrastre de la «carga» de la inscripción de la quiebra en los asientos posteriores a la inscripción del remate y adjudicación en el procedimiento de ejecución laboral (de donde se derivarían los obstáculos registrales a que se alude en el motivo segundo de la nota de suspensión).

Y si dicho arrastre, según lo razonado, resulta cuestionable en relación con la finca registral número 2016 en su configuración inicial, con mayor motivo lo ha de ser respecto de la superficie en que se vio aumentada como consecuencia de la agregación a la misma de la finca registral 4929, la cual, por no haber formado en ningún momento parte de la masa activa del quebrado (pues en ningún momento se integró en su patrimonio) no puede quedar sujeta a las consecuencias de un procedimiento, el de quiebra, cuyo objeto es precisamente la liquidación del patrimonio del deudor para la satisfacción de sus acreedores. Así resulta de la doctrina contenida en la Resolución de 11 de mayo de 1978; y del artículo 110.1 de la Ley Hipotecaria, norma que es expresión de un principio general basado en la directa relación entre los derechos y gravámenes reales y las cosas sobre las que recaen -que delimitan objetivamente el propio derecho o carga-. Igualmente debe

resaltarse el hecho de que las operaciones de modificación de entidades hipotecarias (agrupación, agregación, división y segregación) son considerados por el Reglamento Hipotecario desde la reforma de 1982 como actos de administración y no dispositivos (cfr. artículos 93.4 y 94.2 y 3 del Reglamento Hipotecario en relación con los artículos 1.375 y 1.384 del Código Civil) por lo que difícilmente puede admitirse que quien no puede constituir directamente un gravamen sobre una finca pueda hacerlo por la vía indirecta de agrupar o agregar la finca a otra previamente gravada, cosa que ocurriría en caso de entender que el gravamen de ésta se extendiese a aquella de forma automática como efecto directo de la agrupación o agregación y finalmente, así resulta también del hecho de que, en un sistema registral de fincas en las que no se producen efectos de conmixión automática de cargas, la legislación hipotecaria se cuida de que en los procesos de modificación tabular de fincas registrales por agregación en la inscripción correspondiente, que se practicará en la finca mayor sin alterar su numeración, deberá expresarse «la nueva descripción resultante y la procedencia de las unidas, con las cargas que las afecten» (cfr. párrafo segundo del artículo 48 del Reglamento Hipotecario). Y no podría ser de otro modo, pues la tesis del recurrente (sobre extensión automática de los gravámenes de la finca mayor a la agregada) tendría por efecto una enorme confusión en cuanto al rango registral de dichas cargas en relación con las que recayesen previamente, antes de la agregación, sobre la finca menor. Frente a ello no puede prosperar el argumento invocado por el recurrente, basado en la Resolución de 30 de noviembre de 2004, cuyo objeto de debate se centraba en la caducidad de las anotaciones preventivas acordadas como medidas cautelares conforme al artículo 128 de la Ley General Tributaria, sin perjuicio de las referencias «obiter dicta» a la extensión de las anotaciones a la finca resultante de una agrupación de otras dos, que ha de entenderse en el sentido de que producida la agrupación el embargo que recaía sobre una de las fincas agrupadas continúa recayendo sobre la parte de la finca resultante coincidente con la gravada, sin necesidad de «mejora» del embargo.

8. Por otra parte, el registrador cuestiona entre los aspectos relativos a los obstáculos que surgen del Registro, la falta de descripción de la finca adjudicada como circunstancia que necesariamente debe constar en los títulos sujetos a inscripción en cuanto expresión de la necesaria concreción, precisión y claridad de las circunstancias que necesariamente deben contener los asientos registrales bajo pena de nulidad (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria), y finalmente la falta de determinación en el auto de las inscripciones o anotaciones que han de cancelarse o prevalecer.

Debe confirmarse la calificación registral en este extremo toda vez que, como ya indicó la Resolución de 30 de septiembre de 2005, todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que está la debida descripción de la finca. Estas exigencias responden a la protección de distintos intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, se extienden más allá de sus titulares, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción, objeto que en el presente caso está insuficientemente determinado pues tan sólo se aportan los datos registrales de la finca –número, libro, tomo y folio– (cfr. Resolución 15 de junio de 2010). Finalmente, es función de los registradores verificar los documentos inscribibles a fin de realizar debidamente el asiento y en su caso su cancelación. Por tal motivo, es doctrina de esta Dirección General que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios, de acuerdo con el principio de especialidad registral, no siendo suficientes a estos efectos expresiones genéricas o indeterminadas que además de no cumplir los requisitos de claridad y determinación de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias, no permiten conocer exactamente el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada. Esta exigencia supone, además, en los supuestos de cancelación parcial, la necesidad de determinar la extensión del derecho que se cancela y del que subsiste, conforme a los artículos 80 y 103, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria y 98, 193 y 233 del Reglamento Hipotecario y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dado que el registrador carece por sí de la facultad de decidir la

extensión de dicha cancelación ordenada judicialmente (cfr. Resoluciones de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 19 de febrero de 2007, 28 de febrero de 1997 y 10 de septiembre de 2009).

Si bien de dicha exigencia se excluyen las inscripciones y anotaciones posteriores a la nota de expedición de la certificación registral de cargas para el oportuno procedimiento, tal exoneración no se aplica a los asientos anteriores a la fecha de la expedición de dicha certificación y En un caso como el presente, en que por indeterminación de la finca afectada y de los derechos en litigio, la necesidad de claridad en los términos que definan el preciso alcance del mandamiento cancelatorio, resulta inexcusable.

Finalmente, dada la obligada concreción de la resolución del recurso a los extremos contenidos en la nota de calificación del registrador (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), no se entra a analizar si la firmeza a efectos meramente registrales de la resolución judicial calificada es suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de derecho anteriores.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de julio de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.