

## CONSULTA <sup>(1)</sup>

1.<sup>º</sup> Por escritura otorgada en 26 de Julio de 1924, inscrita en 11 de Agosto del mismo año, don R. hipotecó, a favor de doña Y., varias fincas, en garantía de un préstamo, y no satisfecho éste, la acreedora promovió el procedimiento sumario del artículo 131 de la ley Hipotecaria, anotándose al margen de las inscripciones la expedición de la certificación de la regla 4.<sup>a</sup> de aquél, dictándose auto de remate a favor de la ejecutante, como única postora por 45.000 pesetas, inferior al importe del crédito, previa la aceptación por la misma de las obligaciones consignadas en la regla octava, y mandándose, en consecuencia, cancelar las inscripciones de hipoteca de dicho crédito y unas anotaciones posteriores no preferentes (a cuyos titulares se notificó el procedimiento) e inscribiéndose el testimonio del auto en 7 de Mayo de 1927.

2.<sup>º</sup> Don R., en 2 de Junio de 1923, había constituido hipoteca sobre una de las fincas comprendidas en el número anterior a favor de don A., que inscribió su hipoteca en 7 de Septiembre de 1923 e inició el procedimiento sumario de ejecución ante Juzgado distinto del anterior, extendiéndose la nota de incoación después que la otra acreedora, o sea en 26 de Noviembre de 1925; en la certificación de cargas aparecía como acreedora hipotecaria doña Y. (la del préstamo del número 1.<sup>º</sup>), posterior como los demás a don A., siendo notificados todos de la incoación, según la regla 5.<sup>a</sup>, por edictos; sacada la finca a subasta (después de los treinta días y de hechas las notificaciones), fué adjudicada a

(1) La publicamos por referirse a cuestiones comprendidas en la Memoria de este año.

don S.; y como el precio de la venta fué menor que el crédito, se dictó auto aprobando la adjudicación, la cancelación de la hipoteca, que garantizaba aquél, y la de *todas* las inscripciones y *anotaciones posteriores*, incluso la de compra por subasta judicial a favor de doña Y., a que se refiere el número anterior.

3.<sup>o</sup> El señor consultante hace constar además como hechos complementarios:

a) Que la notificación a los acreedores posteriores a don A., practicada por medio de edictos, fué meramente formularia, sin eficacia práctica, como lo prueba, a su juicio, que doña Y., compradora en 499 pesetas de la finca con obligación de respetar tres hipotecas anteriores, no concurrió a la subasta instada por don A., aun cuando las cantidades de que respondía la finca no pasaban de 40 pesetas y sólo había que respetar la subsistencia de una hipoteca anterior. b) Que el crédito perseguido por A., asegurado con hipoteca, era de 13.200 pesetas, intereses y costas, y la tasación de las fincas gravadas, hecha en la escritura de hipoteca al efecto de procedimiento sumario, fué sólo de 4.648 pesetas, y como esto era muy anómalo, se han hecho averiguaciones, de las que resulta que el tipo de tasación de cada finca en la escritura de hipoteca fué el triple de la cantidad de que cada una responde por capital con deducción de las cargas con que se enajenará; de las cuatro fincas que radican en F., tres, que respondían de 20 pesetas de principal y que se hallaban gravadas con una hipoteca de 50, que, como anterior a la de don A., debía quedar subsistente, aunque de ella es titular también éste, salieron a subasta por 10 pesetas cada una, y la cuarta, gravada con una hipoteca de 11.000 pesetas de subsistencia forzosa y que respondía de 3.200 pesetas de principal, ¿por qué tipo salió, si las 11.000 pesetas habían de deducirse del triple de 3.200, o sea de 9.600?; en el testimonio presentado a inscripción no se transcribe la constitución de la hipoteca ni se indica la cantidad por la que cada finca respondía, sino que se dice salieron a subasta en junto por 4.648 pesetas, lo cual no excluye que una de ellas salió, no ya sin tipo, sino por cantidad negativa. c) En el mandamiento judicial no se especifica las inscripciones que se han de cancelar, sino que sólo se indica, en general, que se cancelen las posteriores a la hipoteca del crédito de don A., si bien cons-

ta, por transcribirse el auto de adjudicación, quiénes eran los acreedores posteriores a don A.

‘Esto supuesto, interesa saber: 1.º Si es inscribible el testimonio del auto de adjudicación de la finca a don A., a que se refiere el número 2.º, inclinándose el consultante por la afirmativa. 2.º Si son cancelables las inscripciones posteriores a la de hipoteca de don A., no obstante los defectos apuntados. 3.º Si el respeto a las decisiones judiciales debe llegar a permitir la inscripción del testimonio no obstante lo expresado en el apartado b) anterior; y 4.º Si es preciso que en el mandamiento judicial consten, expresa y especialmente, las inscripciones que se han de cancelar a virtud de aquél, siendo la opinión del consultante que para las inscripciones posteriores a la nota de ejecución de la hipoteca de don A., que motivó el procedimiento, basta la orden redactada en forma general; pero respecto a las anteriores, cabe la duda de si puede entenderse suplida la falta de determinación por la expresión de los nombres de los acreedores, a quienes se notificó, no obstante, las resoluciones 16 y 23 Marzo y 26 Junio 1916.

#### D I C T A M E N

Es principio fundamental de la ley Hipotecaria: *Prior tempore potior jure*. El número 4.º del artículo 107 de la ley Hipotecaria establece claramente, después de autorizar la hipoteca de los bienes hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos a hipotecar, la condición de que siempre ha de quedar «a salvo la prelación que tuviere para cobrar su crédito aquél a cuyo favor esté constituida la primera hipoteca».

Conforme al artículo 1.927, en relación al 1.923, números 1, 2 y 3 del Código civil, los créditos que gozan de preferencia sobre determinados bienes inmuebles, para su cobro excluyen a todos los demás por su importe hasta donde alcance el valor del inmueble y derecho real, y si concurren varios, serán preferidos: primero, los créditos a favor del Estado sobre los bienes de los contribuyentes por la última anualidad vencida y no satisfecha de los impuestos que graviten sobre ellos; después, los de los aseguradores sobre los bienes asegurados por los premios del se-

guro de dos años, o si fuera mutuo por los dos últimos dividendos repartidos, y, por último, los hipotecarios o refraccionarios inscritos en el Registro de la Propiedad sobre los bienes hipotecados u objeto de la refracción, gozando éstos de prelación entre sí por el orden de las inscripciones en el Registro de la Propiedad. No cabe duda, pues, conforme a estos preceptos, que el crédito hipotecario inscrito antes goza de prelación para su cobro sobre el inmueble gravado, con relación a los créditos hipotecarios inscritos después.

¿Cuál es el efecto de esta prelación? El artículo 1.876 del Código civil y el 105 de la ley Hipotecaria declaran que la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone al cumplimiento de la obligación para la que fué constituida. De ahí que si se constituyó para garantía de la devolución de una cantidad prestada, lo esencial para el acreedor es cobrar la cantidad al vencimiento del préstamo; todos los derechos que se le conceden no son sino medios para ese fin. Desde el momento que ese fin esté asegurado, no tiene el acreedor derecho a utilizar los medios que en otro caso y para ese fin pone la ley en su mano.

Para garantir los derechos de los demás acreedores, se han diseñado dos sistemas en la legislación española: uno, establecido en los artículos 1.516 y 1.518 de la ley de Enjuiciamiento civil; otro, el determinado en las reglas 8.<sup>a</sup>, 16 y 17 del artículo 131 de la ley Hipotecaria. Según el primero, si la ejecución se hubiera despachado a instancia de un segundo o tercer acreedor hipotecario, el importe de los créditos hipotecarios preferentes de que responda la finca vendida se depositará en el establecimiento destinado al efecto y el resto se entregará sin dilación al ejecutante, si notoriamente fuese inferior a su crédito o lo cubriese; si excediese se le entregará el capital e intereses, y aprobada la tasación de costas se le abonará lo demás a que tenga derecho; el remanente se entregará al deudor, a no ser que esté retenido judicialmente para otras deudas o que haya otras responsabilidades hipotecarias sobre el inmueble. A instancia del comprador se cancelarán las hipotecas a que estuviera afecta la finca, expidiéndose el oportuno mandamiento por el Juzgado en el que se exprese que el importe no fué suficiente para cubrir el crédito del ejecutante o que se ha consignado el importe del primer acreedor o el sobrante del precio,

si lo hubiere, a disposición de los demás. En caso de haberse adjudicado la finca al ejecutante, dice el artículo 1.519 de la ley indicada: «Se entenderá, sin perjuicio de las hipotecas anteriores a la suya y también a las posteriores, si el precio de la venta fuese suficiente para cubrirlas; si no bastase, podrá ser cancelada la inscripción de las últimas, según la regla anterior.»

Según el segundo, las cargas o gravámenes anteriores quedan subsistentes y el rematante las acepta expresamente y el precio del remate sólo se dedica al pago de los gravámenes posteriores, entregándolo a los acreedores respectivos o depositándolo en el establecimiento destinado al efecto; y verificado el remate y consignado el precio, se dicta auto aprobándole y ordenando la cancelación de la hipoteca del actor y las de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquélla, incluso las hechas después de expedida la certificación a que se refiere la regla 4.<sup>a</sup> de dicho artículo, expidiéndose al efecto el oportuno mandamiento al Registro. Se ha discutido si este precepto había derogado a los dos artículos citados de la ley de Enjuiciamiento civil, habiendo autores que sostienen que, no obstante lo dispuesto en el artículo 131 de la ley Hipotecaria, se sigue aplicando la ley de Enjuiciamiento para los segundos o posteriores acreedores.

Nuestra opinión es que los citados artículos de la ley de Enjuiciamiento civil están derogados por la ley Hipotecaria, que es posterior y que además de la cláusula general derogatoria contenida en la disposición quinta transitoria, tiene un precepto especial al final del artículo 131, en que declara que las reglas referentes a subsistencia de hipotecas preferentes y anteriores al crédito del ejecutante serán aplicables a los demás gravámenes reales y aun a los personales que produzcan la venta del inmueble.

Por lo tanto, no parece dudoso, a nuestro juicio, que las cargas anteriores, incluso las hipotecas, quedan subsistentes cuando se enajena una finca por un crédito hipotecario posterior y que el rematante asume la responsabilidad de la carga o hipoteca preferente al adquirir la finca; lo mismo ocurre cuando se adjudica la finca al acreedor respecto de las cargas preferentes, pues aun cuando éstas absorbiesen todo el valor de la finca o no quedase bastante para pagar su crédito, él sería el perjudicado y no las cargas preferentes.

El artículo 151, regla 2.<sup>a</sup>, del reglamento hipotecario, determina que cuando por consecuencia de la prelación establecida en el número 4 del artículo 107 de la ley en favor del primer acreedor hipotecario se enajene judicialmente una finca, las inscripciones de crédito hipotecario a favor de los segundos o terceros acreedores hipotecarios se cancelarán a instancia del que resulte dueño del inmueble con sólo presentar el mandamiento ordenando la cancelación, en el cual deberá expresarse que el importe de la venta no bastó a cubrir el crédito del primer acreedor o que el sobrante, si lo hubo, se consignó a disposición de los posteriores. Del mismo modo se cancelarán toda clase de gravámenes o derechos reales inscritos con posterioridad a la hipoteca en cuya virtud se hubiera despachado la ejecución y las anotaciones en igual caso. Para ello, se expedirá el correspondiente exhorto, si éstas proceden de juez distinto del que hubiese mandado la ejecución, salvo el caso previsto en la regla 17 del artículo 131 de la ley.

Aplicemos ahora estas disposiciones y doctrina al caso actual. Don A. era acreedor hipotecario preferente por ser de fecha anterior su crédito al de doña Y. Al ejecutar ésta las fincas hipotecadas a su favor, necesariamente tuvo que dejar a salvo y en pleno vigor la hipoteca preferente que tenía don A. sobre la finca a que se refiere el número 2.<sup>o</sup> de este extracto, a la cual en modo alguno pudo afectar el mandamiento judicial cancelatorio, que en razón a ser su crédito superior al valor obtenido en la subasta de todas las fincas gravadas, entre ellas aquella a que se refiere el número 2.<sup>o</sup> del extracto, consiguió doña Y. Esta señora, pues, adquirió dicha finca con el gravamen de la hipoteca a favor de don A. No satisfecho éste de su crédito, entabló a su vez procedimiento ejecutivo sumario, y como al incoarlo figuraba doña Y. como acreedora hipotecaria posterior, se le notificó la incoación. ¿Cómo se hizo esta notificación? Según el señor consultante, por medio de edicto. ¿Fué ilícita esa forma de notificación? ¿Puede viciar de nulidad ese acto la forma de notificación?

El párrafo segundo de la regla 5.<sup>a</sup> del artículo 131 de la ley Hipotecaria no indica, respecto de los acreedores hipotecarios posteriores, el lugar y la forma donde se ha de hacer la notificación, como lo hace el párrafo primero de la misma en relación con la

regla 3.<sup>a</sup> del artículo indicado, respecto del titular del dominio o posesión inscrito, tal vez porque de esos acreedores no es seguro conste su domicilio en el Juzgado ni en el Registro; pero aun aplicando por analogía lo allí dispuesto, y toda vez que la finalidad de la citación es idéntica, es preciso hacer la notificación, por disposición expresa de la regla 3.<sup>a</sup>, según el artículo 268 de la ley de Enjuiciamiento civil y concordantes (266, 268 y 269), según los cuales, si es conocido el domicilio del que debe ser citado y no se le encuentra, se hace la notificación por cédula, y si no fuera conocido el domicilio, debe ser citado en el diario de avisos, *Boletín Oficial* o *Gaceta de Madrid*. No creemos que la citación por oficio, en este caso, sea ilegal por lo tanto, sino la debida, caso de que no se supiere dónde vivía el que debía ser citado. Y si otra cosa se sospechara, sería de todas suertes un daño que sólo a la apreciación del Juez puede quedar, por depender de la resultancia de los autos y en ello no puede intervenir el Registrador.

Notificada, por tanto, doña Y., en la forma que legalmente estimó admisible el Juez, no concurrió a pagar el crédito preferente ni a subrogarse en lugar de don A., acreedor preferente indubitado, según indica el artículo 131, regla 5.<sup>a</sup>, de la ley Hipotecaria. Y, por lo tanto, el procedimiento ejecutivo siguió por todos sus trámites con plena legalidad hasta que se dictaron los proveídos correspondientes por el Juzgado adjudicando la finca a don A. y cancelando la hipoteca a favor del mismo y todas las inscripciones y anotaciones posteriores, conforme a la regla 17 del artículo citado.

No vemos razón ninguna para que doña Y. pueda oponerse a dicha adjudicación y tampoco, por consiguiente, a la cancelación de su inscripción de dominio. Cuando adquirió la finca en el remate anterior, ya sabía que la adquiría con la carga de la hipoteca de don A. como preferente, continuando en pleno vigor esa carga y con todos los derechos inherentes a la misma en favor de su titular, y uno de ellos, el más esencial, el de tratar embargo sobre la finca y hacerla vender por falta de pago del crédito o hacerse adjudicar si no había postores. Doña Y., por la adjudicación de la finca hecha por el Juzgado, es, en realidad, no una acreedora, carácter que perdió desde que se la adjudicó la finca

para pago de su crédito, sino una tercera poseedora a la que ha de serle aplicable lo dispuesto en la regla 5.<sup>a</sup> en relación al párrafo segundo del número 3.<sup>o</sup> del artículo 131 de la ley citada, y, por lo tanto, conforme a lo ya expuesto, ha de tenerse por bien notificada la incoación del procedimiento y por abandonado el derecho que a aquélla competía de pagar el crédito, subrogándose en lugar del actor.

No puede objetarse a esto que el procedimiento no se ha seguido contra doña Y. y que su inscripción en el Registro obsta a que se pueda inscribir en éste un derecho referente a la finca que no arranque de aquélla, por impedirlo los artículos 17 y 20 de la ley; y no es admisible tal objeción, porque el procedimiento lo sigue don A., no sólo contra el deudor, don R., sino contra la misma doña Y. como poseedora de la finca y responsable, por tanto, con ésta, del crédito de don A.

En corroboración de lo expuesto hemos de citar el artículo 134 de la ley, según el que si antes de que el acreedor haga efectivo su derecho sobre la finca hipotecada pasara ésta a manos de un tercero, podrá el último, demostrando la inscripción de su derecho, pedir que se le exhiban los autos, y el Juez lo acordará, siguiéndose con él las diligencias como subrogado en lugar del deudor; si, pues, doña Y. no ha hecho uso de ese nuevo derecho que le reconoce la ley, culpa suya será el perjuicio que se le siga por su actuación. Es de notar también en corroboración de lo ya indicado, que conforme al artículo 201, regla 1.<sup>a</sup>, en relación al artículo 192 del Reglamento hipotecario, el requerimiento al pago y las notificaciones que deben hacerse al deudor, y en caso preciso al tercer poseedor, se ajustará a lo dispuesto en la ley de Enjuiciamiento civil, *efectuándolo si es posible, dándolo en otro caso por efectuado*. Y, finalmente, que, conforme a la regla 2.<sup>a</sup> del artículo 204 del Reglamento, no es necesaria la notificación ordenada en el párrafo segundo de la regla 5.<sup>a</sup> del artículo 131 de la ley a los acreedores posteriores a la hipoteca respecto de las personas que hayan inscrito su derecho después que se haya extendido la nota marginal a que se refiere el párrafo último de la regla 4.<sup>a</sup>, y que, por tanto, no pudieron ser mencionadas en la certificación del Registro. Y como en el caso actual doña Y. inscribió su título de adjudicación en 7 de Mayo de 1927, por virtud del primer

procedimiento, y como la nota de incoación del segundo en el Registro fué consignada en 26 de Noviembre de 1925 y la certificación del Registrador fué librada antes del 7 de Mayo citado, es evidente que a tenor de dicho precepto, y aunque en hipótesis se prescindiera de los razonamientos anteriores, que demuestran que la notificación a doña Y. se hizo en forma legal, aun así no habría vicio de nulidad en el procedimiento, porque del precepto aludido, en relación a las fechas, se deduce claramente que la notificación a doña Y., como propietaria, es innecesaria y su omisión no puede anular el procedimiento. Por estas razones, estimamos que el auto del Juez adjudicando la finca a don A. y mandando cancelar la inscripción de hipoteca y todas las posteriores, entre ellas la de dominio de don A., es perfectamente legal, como ajustado a los preceptos vigentes y por ende inscribible.

2.º Pero aun suponiendo en mera hipótesis, que por razones de fondo la resolución judicial cancelatoria adoleciera de algún defecto, no podría oponerse a ella el Registrador.

Según el artículo 18 de la ley actual, modificando la ley antigua y acomodándola a lo prevenido en la Orden de 24 de Mayo de 1874 y Real decreto de 3 de Enero de 1876, los Registradores pueden calificar todos los documentos que se presenten a inscripción; pero así como en cuanto a las escrituras pueden calificar la validez de las estipulaciones, en cuanto a los documentos judiciales han de limitarse a la naturaleza del juicio y procedimiento seguido y a la competencia del Juez que expide la orden respectiva, sin que tengan facultad para apreciar o calificar las razones en que el Juez se haya fundado. Los artículos 101 y 102 de la ley Hipotecaria confirman la doctrina expuesta en cuanto a calificar las razones en que el Juez se haya fundado a las cancelaciones y a la competencia del Juez para ordenarlos y del Registrador para calificar. Así se ha resuelto también en multitud de resoluciones de la Dirección de Registros, entre las que podemos citar las de 7 de Junio de 1876, 23 de Noviembre de 1888 (que declara que el Registrador no puede erigirse en tutor de los intereses de las partes), 27 de Noviembre de 1875, 10 de Abril de 1876 (que determina no alcanzan las facultades de aquéllos a apreciar si se ha seguido el orden riguroso de procedimiento), 8 de Marzo de 1892, 22 de Septiembre de 1893 (niega al Registrador la fa-

cultad de discutir una declaración de preferencia de crédito hecha por el Juzgado), 27 de Abril y 5 de Junio de 1894 y otras muchas. En la consulta se declara que el fallo judicial se ha dictado en procedimiento adecuado y por Juez competente; en justo acatamiento al fallo mismo y a la competencia exclusiva de la autoridad judicial para resolver los asuntos civiles, según el artículo 76 de la Constitución y 51 de la ley de Enjuiciamiento civil, es preciso atenerse a lo resuelto por aquélla en su resolución, que si no es realmente ejecutoria, dada la definición que de ésta da la ley de Enjuiciamiento civil en su artículo 374, tiene todos los caracteres de firmeza que obligan a su acatamiento.

3.º Los defectos apuntados en el apartado 3.º, letra B, de este dictamen, se reducen a decir que una de las fincas se ha sacado a subasta, no ya sin tipo, sino por una cantidad negativa, y que por ello cabe preguntar si es posible la inscripción del testimonio judicial correspondiente, sin perjuicio de que los interesados ventilen en el juicio adecuado la posible nulidad de actuaciones e inscripciones en su caso. De lo expuesto ya se deduce nuestro parecer. La apreciación de la tasación de las fincas, los posibles perjuicios a los interesados, las actuaciones de fondo judiciales, no son de la competencia legal del Registrador, que ha de acatar y cumplir las resoluciones del Juez. Si los interesados impugnasen éstas legalmente, estarán en su derecho; pero no puede presuponerse ni prejuzgarse lo que haya de hacerse en su día, sino atenerse a lo mandado. Hoy, lo cierto es que la finca a que se refiere el número 2.º está adjudicada a don A., que no ha cubierto su crédito, dados el tipo de tasación y la ausencia de postores, y que el Juez ha mandado cancelar la hipoteca que existía a favor del mismo don A., y las inscripciones y anotaciones posteriores a la misma, incluso la de doña Y.; a esa resolución judicial, hoy firme, es preciso atenerse, sin que el Registrador pueda calificar los fundamentos que el Juez haya tenido para dictarla.

4.º La última cuestión propuesta en la consulta es la de si la orden judicial cancelatoria ha de designar específica y nominalmente las inscripciones que se han de cancelar o si basta la designación genérica de las mismas. La regla 17 del artículo 131 sólo previene que en el auto aprobando la adjudicación o remate

se ordenará, además de la cancelación de la hipoteca del ejecutante, *las de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquélla*, incluso las verificadas después de expedida la certificación a que se refiere la regla 4.<sup>a</sup>, expidiéndose mandamiento en que se consigne que se hicieron las notificaciones a que se refiere la regla 5.<sup>a</sup>, que el valor de lo vendido o adjudicado fué igual o inferior al crédito del actor y que, en caso de haber superado, se consignó el exceso en el establecimiento destinado a ello a disposición de los respectivos acreedores. La ley no comprende más, y como, tratándose de requisitos de documentos, su interpretación no debe nunca ser extensiva, sino restrictiva, porque no es lícito a cada funcionario *suponer* que la ley *debió* ser más exigente de lo que fué y exigir, en consecuencia, lo que ésta no previno ni ordenó, nuestra opinión es que la interpretación debe ser literal, y que sujetándose el mandamiento judicial a los términos de la ley, está bien extendido y deben cancelarse las cargas inscritas o anotadas después de la hipoteca del ejecutante. Reconocemos que la ley es deficiente y que estando las inscripciones definidoras y expresivas de los derechos de los Tribunales bajo la salvaguardia de éstos, sólo ellos son los que deben definir concretamente qué inscripciones deben cancelarse. Pero, en realidad, eso es lo que hace el Juez que dicta el mandamiento cancelatorio, porque no puede suponerse que el auto contenido en éste sea una disposición ciega y caprichosa, sino que, por el contrario, ha de haberse dictado por el Juez previo el estudio de la certificación del Registro y de sus diversas inscripciones; cuando dice, pues, que se cancelen todas, según expresa la ley, es porque así procede en razón de sus fechas y de los derechos que en ellas se contienen, no habiendo entre ellas ninguna que sea expresión de un derecho preferente al del ejecutante, pues si no, no se mandaría cancelar incluida en globo con las demás. El Registrador, pues, no cancela por su voluntad; cancela porque se lo ordena el Juez, y al hacerlo cumple el mandato de éste y no incurre en responsabilidad. Esta es nuestra opinión. Sin embargo, como hemos de dar soluciones prácticas a las consultas formuladas y atenernos a la doctrina vigente, interpretada por la Dirección de los Registros, a sus Resoluciones debe sujetarse la resolución propuesta. En la consulta se citan las de 16 y 23 de Marzo y 26 de Junio de

1916 como expresivas de la necesidad de que la disposición judicial concrete las inscripciones que se hayan de cancelar. La de 23 de Marzo de 1916 no figura en el «Anuario de la Dirección de los Registros» ni en el «Diccionario de Alcubilla»; tal vez haya algún error de fecha. Las otras dos no se refieren concretamente al caso de cancelación de inscripciones por virtud de las disposiciones de la regla 17, artículo 131 de la ley Hipotecaria, por lo que no debieran ser aplicables, sino que fijan, en general, en sus considerandos, la doctrina antes indicada. Por lo ya expuesto, disentimos de su aplicación para el caso actual, aunque reconocemos, desde luego, que es más seguro para el Registrador que el Juez designe *nominatim* las inscripciones que se hayan de cancelar. La misma opinión sostiene el ilustre tratadista de Derecho Hipotecario, Sr. Morell y Terry, quien se decide en absoluto por la necesidad de que el Juez designe cada inscripción de las que hayan de cancelarse. Distingue, al efecto, las anteriores a la de hipoteca del ejecutante, que por ser anotación de un derecho personal no pueden prevalecer contra aquélla, aun siendo de fecha anterior, y las inscripciones posteriores, que aun siéndolo deben prevalecer por tratarse de un crédito por contribuciones directas del Estado o de un débito de seguros. Estos casos debe verlos el Juez y en su virtud decidir; y si dice en general que se cancelen todas las posteriores, es porque ya ha decidido que entre esas posteriores no hay ningún crédito preferente.

Nos ratificamos, pues, con el mayor respeto, en nuestra opinión. Pero, de todas suertes, el criterio de autoridad no deja de pesar en nuestro ánimo y como es de menos riesgo la opinión contraria, aconsejamos, desde luego, seguir el criterio del Centro Directivo, en tanto que otra cosa no se decida.

Por las razones expuestas, nuestro dictamen es: 1.º, es inscribible el testimonio del auto de adjudicación de la finca segunda a favor de don A.; 2.º, deben cancelarse, según lo dispuesto por el Juzgado, la hipoteca de don A. y todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedido el certificado del Registro de la Propiedad, y entre aquéllas, la de dominio de doña Y.; 3.º, el procedimiento judicial, siendo Juez competente, y el seguido, el adecuado al objeto, es el procedente, y los defectos que se indican

no son de la clase de los que puede tener en cuenta el Registrador, que ha de acatar las resoluciones que dentro de su competencia dicten los Jueces; 4.º, debiera bastar el mandamiento cancelatorio de inscripciones posteriores en términos generales dispuesto por el Juzgado sin especificar cada una; pero teniendo en cuenta la jurisprudencia reiterada de la Dirección de los Registros y el peligro de cancelar asientos preferentes, es más recomendable y seguro atenerse a la misma y exigir que en el mandamiento cancelatorio se especifiquen individualmente cada una de las inscripciones anteriores a la nota de ejecución que hayan de cancelarse.

Este es el parecer del Comité de Consultas de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO.

## BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Capital: 50.000.000 de pesetas

Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid

CAJA DE AHORROS

Intereses que se abonan: 4 por 100. Libretas, máximum 10.000 pesetas. Cajas abiertas los días laborables de 10 a 2

Sucursales en España y Marruecos

Corresponsales en las principales ciudades del mundo  
Ejecución de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa

Cuentas corrientes a la vista con un interés anual de 2 y medio por 100

CONSIGNACIONES A VENCIMIENTO FIJO

Un mes.....	3	por 100
Tres meses.....	3 1/2	por 100
Seis meses.....	4	por 100
Un año .....	4 1/2	por 100

El Banco Español de Crédito pone a disposición del público, para la conservación de valores, documentos, joyas, objetos preciosos, etc., un departamento de CAJAS DE ALQUILER con todas las seguridades que la experiencia aconseja. Este departamento está abierto todos los días laborables desde las 8 a las 14 y desde las 16 a las 21 horas. **Horas de Caja:** de 10 a 14.

Para cuentas corrientes de 10 a 14 y de 16 a 17.