

cesal, por lo que la ley no deja en indefensión al promotor del procedimiento ejecutivo, sino que, respetando los principios de legitimación y de tracto sucesivo, le señala un procedimiento que ampara su derecho con la inscripción de la titularidad de los ejecutados.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 629 y 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 140 del Reglamento Hipotecario.

1. En el supuesto del presente recurso se debate sobre la procedencia de una anotación preventiva de embargo, acordado en procedimiento ejecutivo, respecto de una finca que figura inscrita en favor de persona distinta de aquéllos contra los que se sigue el procedimiento, con la particularidad de que, según consta en el correspondiente Auto, el titular registral ha prestado consentimiento por haber vendido la finca en documento privado a uno de los deudores demandados.

2. En nuestro sistema registral todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él (cfr. artículos 20 –especialmente el párrafo último, adicionado por la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre– y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no es sino desenvolvimiento del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Como consecuencia de ello, en los casos como el presente en que el titular registral reconozca haber transmitido la finca lo procedente es tomar anotación preventiva de suspensión de la anotación de embargo y solicitar que se realice la inscripción omitida (cfr. artículos 65 de la Ley Hipotecaria, 629 y 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 140 del Reglamento Hipotecario).

La Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador.

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, 7 de octubre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 8 de Bilbao.

**20729** *RESOLUCIÓN de 8 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Luisa Vázquez García, contra la negativa del registrador de la propiedad de Baracaldo, don Juan Antonio Leyva de Leyva, a practicar la rectificación de determinada inscripción.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don José María Carpintero de la Hera, en nombre de doña María Luisa Vázquez García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Baracaldo, don Juan Antonio Leyva de Leyva, a practicar la rectificación de determinada inscripción.

### Hechos

#### I

Por medio de instancia de 17 de junio de 2004, el Letrado don José María Carpintero de la Hera, en nombre de doña María Luisa Vázquez García, solicitó del Registro de la Propiedad de Baracaldo la nulidad de la inscripción por la que se hizo constar la extinción de determinado usufructo.

Mediante nota de la misma fecha, el mencionado Registrador de la Propiedad devolvió dicho documento, por entender que no es «susceptible de practicar asiento alguno en este Registro, por impedirlo el principio de legalidad consagrado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda practicarse asiento de presentación, de conformidad con el artículo 420 números 1 y 3 del Reglamento Hipotecario».

#### II

Don José María Carpintero de la Hera, en nombre de doña María Luisa Vázquez García, interpuso recurso gubernativo en el que alegó: 1º. Que su representada, la Sra. Vázquez García y su esposo adquirieron, con carác-

ter ganancial, por compra la nuda propiedad de la finca de que se trata, cuyo usufructo se lo reservaron los vendedores. Que doña María Luisa Vázquez García, mediante instancia de 9 de julio de 1992 en la que expresaba que estaba casada, presentó solicitud de extinción del usufructo por fallecimiento de sus titulares, que causó la inscripción 4ª de 1 de diciembre de 1992. Que por Sentencia de 1 de diciembre de 1986 se decretó la separación de dicha señora y su esposo; 2º. Que, sin embargo, en dicha inscripción 4ª de extinción del usufructo consta como casada, cuando legalmente estaba separada desde 1996 y divorciada desde 19 de abril de 1990; 3º. Que, conforme al artículo 30 de la Ley Hipotecaria son nulas las inscripciones «si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial algunas de las circunstancias comprendidas en el artículo noveno, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores»; 4º. Que la inscripción de la extinción del usufructo debería haber sido realizada mediante la oportuna resolución judicial en los procedimientos de separación y divorcio, y no mediante la referida instancia.

#### III

El Registrador de la Propiedad don Juan Antonio Leyva de Leyva, en escrito de 7 de julio de 2004, informó: 1º. Que mediante liquidación de la sociedad de gananciales, formalizada el 28 de diciembre de 2001, se adjudicó el pleno dominio de la finca referida al esposo de la Sra. Vázquez García, don Alfonso F. B.; 2º. Que no se plantea debate alguno sobre nota de calificación; 3º. Que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, se debe rechazar la vía del recurso gubernativo como instrumento para lograr la cancelación de asientos (Resoluciones de 5 de marzo, 19 de junio y 11 de diciembre de 1999 y artículos 1, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria); 4º. Que doña María Luisa Vázquez García carece de legitimación activa para interponer «recurso gubernativo rectificatorio» de los asientos del Registro, por no ostentar derecho alguno sobre la finca, aunque cuando se practicó la cancelación del usufructo era nuda propietaria de la finca; y 5º. Que, a mayor abundamiento, nadie puede ir contra sus propios actos.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 66, 40, 82 y 329 de la Ley Hipotecaria; 420 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 15 de enero de 2000, 28 de mayo de 2002 (Registro Mercantil), 7 de mayo y 14 de julio de 2003 y 21 de julio de 2004, entre otras.

1. En este expediente, presentada determinada instancia por la que se solicita que se rectifique –para hacer constar la nulidad– de la inscripción de la extinción del usufructo de la finca referida, se recurre contra la negativa del Registrador de la Propiedad a practicar asiento alguno «por impedirlo el principio de legalidad consagrado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda practicarse asiento de presentación, de conformidad con el artículo 420 números 1 y 3 del Reglamento Hipotecario».

2. Conforme al artículo 329 de la Ley Hipotecaria, contra la negativa del Registrador a extender asiento de presentación o a calificar lo procedente es la interposición de recurso de queja. No obstante, por economía de procedimiento y habida cuenta que el Registrador, en su informe, entra en el fondo del asunto, cabe recordar que según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, –cfr. las Resoluciones citadas en los Vistos–, del artículo 66 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 8 de octubre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Baracaldo.