

Entendiéndose por tanto que si verdaderamente no fuera posible llevar a cabo la identificación del vehículo por medio de la matrícula del mismo, o tuviera el Registrador dudas fundadas sobre la identidad del vehículo (lo cual no ha sido expresado en la nota de calificación), podría negarse suspender la práctica de la inscripción o anotación solicitada, en tanto el vehículo no quede perfectamente identificado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados podrán interponer recurso gubernativo ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el Registro de Bienes Muebles, dentro del plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación de la presente Resolución, siendo de aplicación las normas del juicio verbal; todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, redactados por Ley 24/2001 de 27 de diciembre.

Madrid, 21 de enero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de Bienes Muebles de Barcelona.

3816 *RESOLUCIÓN de 21 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Muro Suministros de Albañilería, S. L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Pollença, don Damián Antonio Canals Prats, a inscribir un mandamiento por el que se ordenaba otorgar vigencia a una anotación preventiva de embargo cancelada por caducidad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, D.^a Ana M.^a Crespi Tortella, en nombre de «Muro Suministros de Albañilería, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pollença, D. Damián Antonio Canals Prats, a inscribir un mandamiento por el que se ordenaba otorgar vigencia a una anotación preventiva de embargo cancelada por caducidad.

Hechos

I

Con fecha 2 de febrero de 2004, por el Juzgado de 1.^a Instancia n.º 2 de Inca se expidió mandamiento en el que se hacía constar, resumidamente: Que en este Juzgado se siguen autos de Juicio Ordinario n.º 241/02, a instancia de la Procuradora doña Ana M.^a Crespi Tortella, obrando en nombre y representación de la entidad «Muro Suministros de Albañilería, S. L.» contra doña A. M. G., doña D. P. M. y D. A. R. A; en los cuales ha recaído sentencia de fecha 22 de mayo de 2003, dictada por la Ilma. Audiencia Provincial de Palma, Sección 5.^a, que ha ganado firmeza, y cuyo fallo es del tenor literal siguiente: «Estimando parcialmente la demanda interpuesta por el referido Procurador en el nombre y representación citados, contra doña A. M. G. y doña D. P. M., debemos declarar y declaramos: A) La vigencia actual del embargo de las fincas registrales número 19.034 y 19.035 objeto de esta litis, trabado a instancia de «Muro Suministros de Albañilería S.A.», el día 23 de junio de 1993, en el procedimiento de menor cuantía seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Inca, bajo el número 464/92, seguido a instancias de la aludida entidad contra doña A. R. A. La aludida ejecución y traba afectará a las demandadas doña A. M. G. y doña D. P. M., quienes no pueden ser consideradas en relación a la misma como terceras de buena fe, y sin perjuicio de los derechos a la notificación de las actuaciones conforme al artículo 1490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, y a la intervención en el procedimiento que dicha Ley les otorga; todo ello a los efectos de dar cumplimiento a la Sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Inca número 74/99 de fecha 28 de junio de 2000, que declaraba la nulidad de actuaciones y retroacción de la misma al trámite del artículo 1490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881. B) Inscríbese el fallo de esta sentencia en el Registro de la Propiedad, a fin de que pueda concluirse la ejecución del procedimiento 462/92 antes indicado, en la forma acordada en la sentencia de 28 de junio de 2000. Esta inscripción no podrá perjudicar a hipotéticos terceros de buena fe que se hallan inscritos o anotados en el Registro su derecho con anterioridad a la anotación preventiva de esta demanda. No ha lugar a la cancelación de asiento alguno. Y para que se proceda a la práctica del correspondiente asiento a fin de otorgar vigencia a la anotación del embargo de fecha 23 de junio de 1993 del procedimiento de Menor Cuantía n.º 464/92 seguido a instancia de «Muro Suministros de Albañilería, S. L.» contra D. A. R. A, todo ello a efectos de dar

cumplimiento a la sentencia firme dictada en el Menor Cuantía n.º 74/99 de fecha 28 de junio de 2000 que declara la nulidad de las actuaciones y la retroacción de la misma a dicha fecha, haciendo expresa constancia de que la traba del mismo afectará a doña A. M. y doña D. P., al no ser consideradas terceras de buena fe, sin perjuicio de notificarles la ejecución de conformidad con el artículo 1490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881; así como para que se proceda a inscribir el fallo de la sentencia recaída en el Rollo de Apelación n.º 227/03 de la Sección 5.^a de la Audiencia Provincial de Palma, arriba redactada textualmente, libro el presente mandamiento, por duplicado, debiendo de devolver uno de los ejemplares debidamente cumplimentado para su unión a los autos, quedando facultado el procurador de la parte para su diligenciamiento.»

II

Presentado el reseñado Mandamiento en el Registro de la Propiedad de Pollença, fue objeto de la siguiente calificación: «Previa calificación del precedente documento, del Juzgado 1.^a Instancia n.º 2 de Inca, procedimiento 241/2002. Se deniega su despacho, no practicándose operación alguna, por cuanto: Hechos. Presentado el referido mandamiento por duplicado, en los citados autos, librado el dos de febrero de este año, por la Juez doña Pilar Ramos Monserrat. Fundamentos de Derecho: La anotación a la que se pretende dar vigencia, fue tomada el nueve de septiembre de mil novecientos ochenta y tres. La cual fue y aparece cancelada según nota de fecha trece de octubre de mil novecientos noventa y ocho, por caducidad legal, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y 353 de su Reglamento. Pollença a 11 de mayo de 2004. El Registrador. Damián A. Prats Canals.»

III

El 11 de junio de 2004, doña Ana María Crespi Tortella, Procuradora de los tribunales y de la entidad mercantil denominada «Muro Suministros de Albañilería, S. L.», interpuso recurso contra la anterior calificación, señalando resumidamente: Hechos. Primero.—Por esta parte se presentó ante el Registro de la Propiedad de Pollença mandamiento en virtud del cual se ordenaba, en cumplimiento de la sentencia dictada la Ilma. Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, Sec. 5.^a de fecha 22 de mayo de 2003, proceder a la práctica del correspondiente asiento a fin de otorgar vigencia a la anotación del embargo de fecha 23 de junio de 1993 del procedimiento de Menor Cuantía n.º 464/92 seguido a instancia de mi principal contra D. A. R. A., todo ello a efectos de dar cumplimiento a la sentencia firme dictada en el Menor Cuantía n.º 74/99 de fecha 28 de junio de 2000 que declara la nulidad de las actuaciones y la retroacción de la misma a dicha fecha, haciendo expresa constancia de que la traba del mismo afectará a doña A. M. y doña D. P., al no ser consideradas terceras de buena fe, sin perjuicio de notificarles la ejecución de conformidad con el artículo 1490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881. Igualmente, se interesaba la inscripción de la referida resolución dictada por la Audiencia. A los oportunos efectos y en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 327 Ley Hipotecaria, original del título objeto de la calificación así como copia de la misma, que en resumen es la que por medio de presente escrito se recurre. Segundo.—Tal y como se desprende de la de la calificación del Sr. Registrador, «La anotación a la que se pretende dar vigencia, fue tomada el nueve de septiembre de mil novecientos ochenta y tres. La cual fue y aparece cancelada según nota de fecha trece de octubre de mil novecientos noventa y ocho, por caducidad legal, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y 353 de su Reglamento». Naturalmente, dicha calificación es la que por medio del presente escrito se recurre. Es importante resaltar, a efectos de una mejor exposición y sin que ello implique vulneración del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que el origen de la controversia planteada lo encontramos en declaración de nulidad de actuaciones decretada en sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Inca, en autos de juicio declarativo de Menor Cuantía n.º 74/99, por la que se declaró la nulidad parcial del procedimiento de ejecución seguido a su vez en autos de Menor Cuantía 464/92 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Inca, retrotrayendo las actuaciones al momento de expedir por el Registro de la Propiedad, el mandamiento previsto en el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, con la consiguiente nulidad del auto de adjudicación que anteriormente se había dictado a favor de la actora «Muro Suministro de Albañilería, S. L.». La adjudicataria de los bienes, con el auto de adjudicación en la mano, y como sería lógico pensar, no procedió a la renovación del embargo preventivo, por otra parte, no había porque hacerlo, pues se había convertido en propietaria, con lo que resultaría ilógica tal forma de proceder. Por tal circunstancia transcurrió el plazo legal de caducidad, siendo que por parte de las titulares registrales se interpuso (entre otras) la antes referida demanda de nulidad de actuaciones, la cual nos ha llevado a la situación que ahora nos ocupa, al haberse visto esta parte obligada a interponer otro procedimiento, que es el que ha dado lugar al título

cuya inscripción ha sido denegada. Tercero.-Del examen de la legislación hipotecaria se deduce una de las formas de extinción de las anotaciones preventivas es efectivamente la caducidad o decadencia, que tiene lugar "cuando la ley o la voluntad de los particulares señalan un término fijo para la duración de un derecho, de tal modo que transcurrido ese término no puede ya ser ejercitado Efectivamente, desde un punto de vista estrictamente registral, las resoluciones que al respecto recaen sostienen que «la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aunque no se haya cancelado aún dicho asiento...». La que precede es la regla general, pero como es sabido, toda regla general tiene sus excepciones, y lo cierto es que en casos como el que nos ocupa, la cuestión no puede resolverse atendiendo sólo a criterios registrales, a pesar de la materia, así como de la naturaleza del proceso en que nos encontramos, sino que han de ser tenidas en cuenta otras consideraciones, ya que no debe confundirse la caducidad de los asientos registrales con la de los derechos registrados. Aunque ciertamente no puede olvidarse la presunción que establece el artículo 97 Ley Hipotecaria al señalar que «cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera», que plasma el principio de presunción de exactitud del Registro como necesario para la seguridad del tráfico. Pero esta carencia de efectividad, y esa presunción, sólo pueden llegar a tener relevancia conexonadas con la protección registral de los terceros dispensada con arreglo a los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria. En este sentido no ha permanecido insensible la Audiencia de Palma de Mallorca al dictar su resolución, y así vemos que claramente establece en el fallo de la misma y en relación con la traba que «afectará a las demandadas doña A. M. G. y a doña María D. P. M., quienes no pueden ser consideradas en relación con la misma como teneras de buena fe...». Mas adelante señala también en este sentido que «Esta inscripción no podrá perjudicar a hipotéticos terceros de buena fe que se hallan inscrito a anotado en el Registro su derecho con anterioridad a la anotación preventiva de esta demanda...». Lo cierto es que visto el contenido del título y aunque hayan transcurrido cuatro años de la anotación preventiva del embargo, no quiere decirse que el embargo estuviere alzado, y que aún operada la caducidad, tampoco puede decirse se haya hecho desaparecer el embargo, que sin duda subsiste, dado que a tenor de la sentencias recaídas y de la concurrencia de la nulidad de actuaciones, las cosas han de retrotraerse al estado en que se encontraban en el momento de la producción del acto nulo, y así concretamente se decía y lo transcribe la sentencia de la Audiencia en el apartado F) in fine de su Fundamento de Derecho Primero, cuando dice las cosas se reponen al estado en que se hallaban precisamente en aquella época, estaba anotado y en vigor el embargo, lo que implica retrotraemos en el tiempo y proceder nuevamente a dar vida al asiento, como si el tiempo no hubiera transcurrido y de hecho, para el proceso de que se trata, no ha transcurrido. Cuarto.-Llegados a este punto hemos de referirnos al fallo de la Sentencia n.º 244, dictada por la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca en el Rollo de Apelación n.º 227/2003 (que también debiera de ser objeto de inscripción a tenor de su apartado B) del punto 2.), cuando señala que «Debemos declarar y declaramos: A) La vigencia actual del embargo de las fincas registrales número 19.034 y 19.035 objeto de esta litis, trabado a instancias de Muro Suministros de Albañilería, S.A. el día 23 de junio de 1993, en el procedimiento de menor cuantía seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Inca, bajo el número 464/92...» Ello nos lleva forzosamente a la conclusión que aunque la caducidad del asiento se ha producido sin lugar a dudas, no se ha extinguido, pervive y sigue existiendo el derecho a que dicho asiento se refiera, por lo tanto se impone la práctica del correspondiente asiento a efectos de que el registro ponga de manifiesto con la inscripción, la realidad declarada por el competente Tribunal de Justicia. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de derecho. I. En cuanto a la legitimación para interponer el presente recurso gubernativo, esta legitimado mi principal, en virtud de lo preceptuado en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria. II. Es competente el Órgano al que me dirijo de conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria. III. En cuanto al procedimiento, los artículos 326 siguientes y concordantes del mismo cuerpo legal. IV. Doctrina relativa a la no confusión de la caducidad de los asientos registrales con la de los derechos registrados. Y artículos 238 siguientes y concordantes de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

IV

Por el Registrador de la Propiedad de Pollença se dio traslado del recurso al Juzgado de 1.ª Instancia 2 de Inca, «Muro Suministros de Albañilería, S. L.», doña A. M. G., y doña D. P. M. al objeto de que en el plazo de cinco días pudieran formular alegaciones. Por «Muro Suministros de albañilería, S. L.» se ratificó en el recurso interpuesto; y por doña A. M. G. y D. P. M., se alegó resumidamente: «La resolución denegatoria expedida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Pollença, es ajustada a derecho, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, que preceptúa; "las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen,

caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma... No obstante, a instancias de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sean presentados antes de que caduque el asiento". Existe un mandato legal e imperativo, que ordena al Sr. Registrador de la Propiedad, la cancelación automática e "ipso iure" de la anotación preventiva de embargo, con la mera excepción de que pueda instarse su prórroga. Pero constituye requisito esencial e indispensable de que el mandamiento ordenando dicha prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Así pues, son tres las fechas que deberán ser valoradas, para desestimar el recurso, a saber: Anotación de embargo 9 de septiembre 1993. Caducidad (artículo 86º) 9 de septiembre 1997. Sentencia invocada: 22 de mayo 2003. Ya en fecha 11 de febrero de 1994, el Sr. don M. P. L., Sr. Registrador de la Propiedad de Inca, certifica: y las registrales 19.034, 19.035 y 19.036 de las que tratan las xerocopias señaladas con los números 4-5, 6-7, y 8-9, respectivamente, cuyas tres fincas aparecen inscritas a nombre de doña A. M. G. y D. P. M., en usufructo y nuda propiedad...». Es por ello, que en aplicación del artículo citado, no resulta viable la vigencia de las anotaciones preventivas de embargo por cuanto, la vigencia de los embargos había caducado automáticamente y por imperativo legal. Así la caducidad opera de manera automática por el simple transcurso del tiempo previamente señalado por la Ley, fundándose en una presunción de abandono por parte del titular del derecho y en la necesidad de dotar de seguridad al tráfico jurídico. Citamos al efecto: Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 1.959: «la caducidad como causa que origina la decadencia de los derechos, opera de manera automática por el simple transcurso del tiempo previamente señalado por la ley, o en su caso por los particulares en los supuestos poco frecuentes de caducidad convencional, y se halla fundada no tanto en una presunción de abandono por parte del titular del derecho, como ocurre en la prescripción extintiva, sino en la necesidad de dotar de seguridad al tráfico jurídico, y por eso no es susceptible de interrupción ni su vida puede prolongarse cuando se trata de asientos registrales más allá del término señalado por el legislador, transcurrido el cual los asientos deberán reputarse inexistentes, aun cuando subsista el derecho anotado...». Resolución de 26 de junio de 2.001 (RJ 2001/5688): «es doctrina reiterada de esta Dirección General que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente, opera ipso iure una vez agotado el plazo de cuatro años de su vigencia sin haber sido prorrogadas (artículo 86 de la Ley Hipotecaria) careciendo desde entonces de todo defecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitaciones que para ellos implicaba aquella anotación, y no podrán ser ya cancelados en justo título»; Otra resolución más reciente, la de 7 de octubre de 1994, RJ 1994/7796, que señala: «como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (vid resoluciones de 19 de abril de 1998 y 11 de julio de 1989) la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada, se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando no se haya cancelado dicho asiento, y ello tratándose de una anotación preventiva de embargo, determina la pérdida de su prioridad y que las cargas posteriores mejoren de rango, no siendo ya posible, desde entonces, proceder a su cancelación en virtud de un título.» Incide la recurrente en su escrito de recurso, en que el supuesto que nos ocupa constituye una excepción a la regla general, cuando es sabido el criterio unánime mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, por lo que procede la desestimación del recurso. Amén de lo expuesto, razones de justifica material justifican la desestimación del recurso, pues pretende la recurrente imputar a las comparecientes las responsabilidades perseguidas en un procedimiento judicial seguido contra personas ajenas, concretamente a D. A. R. A., cuando las fincas que fueron embargadas en dicho procedimiento, pertenecen a las comparecientes a virtud de escritura de permuta, cediendo el solar en el año 1985 a cambio de las partes determinadas cuyo embargo caducado, pretenden ahora mantener. Siendo un dato objetivo e incontrovertido que en fecha 9 de septiembre de 1997 caducó por mandato legal y automáticamente el embargo litigioso, en atención a la doctrina unánimemente consolidada y que ha sido invocada, procede desestimar el recurso».

V

El Registrador de la Propiedad informó mediante escrito de fecha 30 de junio de 2004, elevando todo lo actuado a la Dirección General de los Registros y del Notariado para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 39, 40, 86 y 135 de la Ley Hipotecaria; 100, 199 del Reglamento Hipotecario; y Resolución de esta Dirección General de 26 de abril de 1999.

1. En el supuesto fáctico del presente recurso concurren las siguientes circunstancias:

1.º Con fecha 9 de septiembre de 1993, se toma anotación preventiva de embargo a favor de «Muro Suministros de Albañilería, S.L.», contra

don D. A. R. A. (titular registral en el momento de la anotación). Procedimiento 464/92 de Menor Cuantía.

2.º Por la inscripción segunda de dominio, por entrega a cambio de obra, se inscribe a favor de D.ª D. P. M., en nuda propiedad, y A. M. G. en usufructo.

3.º Con fecha 16 de octubre de 1995 se adjudican al actor los inmuebles embargados.

4.º La anterior anotación preventiva de embargo se cancela por caducidad, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

5.º Por sentencia firme de fecha 28 de junio de 2000 se declara la nulidad de las actuaciones, incluida la adjudicación al actor, y retroacción al trámite del artículo 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, del referido procedimiento 464/92, que motivó la expresada anotación preventiva de embargo.

6.º Por Sentencia firme, de fecha 22 de mayo de 2003, dictada por la Ilma. Audiencia Provincial de Palma, Sección Quinta, que trae causa del procedimiento 241/2002 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Inca, a instancia de «Muro Suministros de Albañilería, S. L.», en procedimiento seguido contra los titulares registrales, doña A. M. G. y doña D. P. M., se declara: «Estimando parcialmente la demanda interpuesta por el referido procurador en el nombre y representación citados, contra doña A. M. G. y D.ª D. P. M., debemos declarar y declaramos: A) La vigencia actual del embargo de las fincas registrales núm. 19.034 y 19.035 objeto de esta litis, trabado a instancias de «Muro Suministros de Albañilería S.A.», el día 23 de junio de 1993, en el procedimiento de menor cuantía seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Inca, bajo el número 464/92, seguido a instancias de la aludida entidad contra don D. A. R. A. La aludida ejecución y traba afectará a las demandadas doña A. M. G. y doña D. P. M. quienes no pueden ser consideradas en relación a la misma como terceras de buena fe, y sin perjuicio de los derechos a la notificación de las actuaciones conforme al artículo 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, y a la intervención en el procedimiento que dicha Ley les otorga; todo ello a los efectos de dar cumplimiento a la Sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Inca número 74/99 de fecha 28 de junio de 2000, que declaraba la nulidad de actuaciones y retroacción de la misma al trámite del artículo 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881. B) Inscríbase el fallo de esta sentencia en el Registro de la Propiedad, a fin de que pueda concluirse la ejecución del procedimiento 462/92 antes indicado, en la forma acordada en la sentencia de 28 de junio de 2000. Esta inscripción no podrá perjudicar a hipotéticos terceros de buena fe que se hallan inscritos o anotado en el Registro su derecho con anterioridad a la anotación preventiva de esta demanda. No ha lugar a la cancelación de asiento alguno».

2. Se plantea pues en la presente Resolución la posibilidad de restablecer una anotación preventiva de embargo correctamente cancelada por caducidad, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, cuando dicho restablecimiento es ordenado por la Autoridad Judicial, en Sentencia firme, en procedimiento seguido contra los titulares registrales, a los que expresamente se les niega la condición de terceros de buena fe, y consecuentemente privados de la protección registral que otorga el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, manifestándose además, que la inscripción que se practique no podrá perjudicar a terceros hipotéticos de buena fe.

Es cierto que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece que las anotaciones preventivas caducan a los cuatro años, salvo que aquellas tengan señalado en la Ley un plazo de caducidad más breve, de tal modo que dicha caducidad opera automáticamente y de modo radical, lo que significa que la caducidad extingue el asiento de anotación por el mero transcurso del plazo legal.

Sin embargo, en el presente expediente estamos en presencia de una sentencia firme, dictada en procedimiento seguido contra los titulares registrales, a quienes expresamente no se les reconoce la condición de terceros de buena fe, por lo que debe entenderse que concurren todos los requisitos exigidos por el artículo 40 de la Ley Hipotecaria al objeto de concordar la realidad registral y la extrarregistral (Cfr. Art. 39 Ley Hipotecaria.).

3. A lo anteriormente expuesto debe añadirse, que según doctrina reiterada de este Centro Directivo, 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 esta Dirección General 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 la salvaguarda de la autonomía privada (y, con ello, el propio tracto sucesivo entre los asientos del Registro,

que no es sino un trasunto de ella), 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, aparte de las formalidades extrínsecas del documento presentado.

Ese principio de tutela de la autonomía privada e interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el Juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento Judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí deba alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el Registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al Juez.

En el presente expediente, la demanda ha sido interpuesta contra los titulares registrales, y la Sentencia hace expresa declaración de que no son terceros de buena fe, por lo que ningún obstáculo se advierte en este sentido para dar cumplimiento al mandato Judicial, siempre que no perjudique a terceros de buena fe.

4. Admitida la posibilidad de dar cumplimiento al mandato judicial, queda por determinar el tipo de asiento que ha de practicarse. Ciertamente el mandamiento judicial utiliza el término inscripción, que no obstante debe ser entendido como asiento (expresión que en otros apartados del mismo mandamiento se utiliza), por lo que el asiento que debe practicarse es el de una anotación preventiva de embargo, más conforme con el modo de hacer constar los embargos en el Registro de la Propiedad.

Respecto a la duración de esta anotación debe estimarse que estamos en presencia de una prórroga por cuanto constata la continuación del proceso de ejecución, que al no expresarse plazo debe estimarse de cuatro años conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Ahora bien, como dicha prórroga se practica en virtud de mandamiento dictado en procedimiento distinto de aquel en que se ordena la ejecución, por el Registrador de la Propiedad se deberá comunicar esta circunstancia al Juzgado que conoce de este último procedimiento, en conformidad con el artículo 135 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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 enero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Pollença.

3817

RESOLUCIÓN de 22 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banque PSA Finance, sucursal en España», contra la negativa de la registradora mercantil y de bienes muebles de Barcelona, doña María Dolores Fernández Ibáñez, a inscribir un contrato de financiación a comprador con reserva de dominio por falta de adecuada identificación del bien mueble objeto del contrato.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Lázaro Gozávez, en la representación que ostenta de la mercantil «Banque PSA