

actuación conjunta de ambos cónyuges o de sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las operaciones liquidatorias.

3. Por lo demás, sobre la cuestión que nos ocupa ya tuvo ocasión de manifestar este Centro Directivo que cabe diferenciar, conceptualmente, tres hipótesis diferentes, así en su sustancia como en su tratamiento registral. En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1.058, 1.401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1.067 del Código Civil, 42.6, 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1 «in fine» del Reglamento Hipotecario). En tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1, «in fine», del Reglamento Hipotecario, y ello se advierte fácilmente cuando se piensa en la diferente sustantividad y requisitos jurídicos de una y otra hipótesis. En efecto, teniendo en cuenta que el cónyuge viudo y los herederos del premuerto puedan verificar la partición del remanente contemplado en el artículo 1.404 del Código Civil, como tengan por conveniente, con tal de que no se perjudiquen los derechos del tercero (cfr. artículos 1.410 y 1.083, 1.058 del Código Civil), en el caso de la traba de los derechos que puedan corresponder al deudor sobre bienes gananciales concretos, puede perfectamente ocurrir que estos bienes no sean adjudicados al cónyuge deudor (y lógicamente así será si su cuota puede satisfacerse en otros bienes gananciales de la misma naturaleza, especie y calidad), con lo que aquella traba quedará absolutamente estéril; en cambio, si se embarga la cuota global, y los bienes sobre los que se anota no se atribuyen al deudor, éstos quedarán libres, pero el embargo se proyectará sobre los que se le haya adjudicado a éste en pago de su derecho (de modo que sólo queda estéril la anotación, pero no la traba). Se advierte, pues, que el objeto del embargo cuando la traba se contrae a los derechos que puedan corresponder a un cónyuge en bienes gananciales singulares carece de verdadera sustantividad jurídica; no puede ser configurado como un auténtico objeto de derecho susceptible de una futura enajenación judicial (cfr. Resolución de 8 de julio de 1991) y, por tanto, debe rechazarse su reflejo registral, conforme a lo previsto en los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria.

4. Del documento calificado no se infiere que se pretenda embargar la cuota global de los demandados en esos patrimonios en liquidación, sino los derechos que puedan corresponderles sobre bienes concretos, con las consecuencias que se derivan de lo expuesto en el apartado precedente: que el objeto de embargo carece de verdadera sustantividad jurídica, no puede ser configurado como un auténtico objeto de derecho susceptible de una futura enajenación judicial (cfr. Resolución de 8 de julio de 1991) y, por tanto, debe rechazarse su reflejo registral, conforme a lo previsto en los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso planteado.

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

Sr. Registrador de la Propiedad de Getafe número 1.

9291

RESOLUCIÓN de 20 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Mollet del Vallés don Fernando de Salas Moreno, contra la negativa del registrador de la propiedad de Sabadell n.º 6, a inscribir una escritura de «crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria».

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Mollet del Vallés Don Fernando de Salas Moreno, contra la negativa del Registrador

de la Propiedad de Sabadell número seis, Doña María Raquel Laguillo, a inscribir una escritura de «crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria».

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Mollet del Vallés, Don Fernando de Salas Moreno, el día 11 de octubre de 2004 (protocolo 2868), don Miguel Angel González Palma (en representación y como administrador único de las mercantiles «Simugon Prohabitatge 2000, S. L., unipersonal» como deudora acreditada, y «M.A.M. Electrónica, Sociedad Limitada», como hipotecante no deudor), y la representación de «Caixa d'Estalvis de Sabadell», otorgaron escritura pública por la que esta última concedía un crédito en cuenta corriente a la mercantil «Simugon Prohabitatge 2000, S.L.», constituyendo «M.A.N. Electrónica, Sociedad Limitada», hipoteca sobre una finca de su propiedad (registral 11.386 del Registro de la Propiedad número seis de Sabadell) en garantía del saldo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número seis de Sabadell, fue calificada con la siguiente nota: «Doña Raquel Laguillo Menéndez Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sabadell número Seis y su Distrito Hipotecario.—Manifiesta que: Conforme al art.º 19 bis de la Ley Hipotecaria, previa calificación registral del precedente documento en el plazo legal, cuya copia ha sido librada en los folios 5S3754870 al 5S3754897, inclusive, el mismo presenta defectos que impiden su inscripción, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: En el documento presentado la entidad M.A.M. Electrónica, S.L., titular de la finca 11.386 de Santa Perpetua Mogoda, constituye hipoteca a favor de la Caixa d'Estalvis de Sabadell, para garantizar un crédito en cuenta corriente concedido a la entidad Simugon Prohabitatge 2000, S.L. Es decir está garantizando una deuda ajena, con lo cual el Administrador de la sociedad hipotecante esta excediéndose en cuanto a las facultades ordinarias, por lo que necesita un acuerdo de la Junta que le faculta para lo realizado. Se suspende la inscripción hasta que se acompañe certificado librado por el Secretario con el visto bueno del Presidente que la junta de la entidad M.A.M. Electrónica, S.L., ha ratificado la actuación de su administrador conforme al artículo 1259 del Código Civil. Contra la presente calificación, sin perjuicio de otros medios que se estimen procedentes, cabe interponer recurso, presentado en este Registro, o en donde determina el párrafo 3.º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, para la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme a los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación supone la prórroga automática del asiento de presentación por sesenta días hábiles desde la fecha de la última notificación que se practique, durante los cuales podrá solicitarse la práctica de anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, si se trata de defecto subsanable, de acuerdo con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Los interesados señalados en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, tiene derecho a solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y en el Real Decreto 1.039/2003 de 1 de agosto. La presente nota sirve de notificación al presentante, en aplicación de lo dispuesto en el art.º 322 de la Ley Hipotecaria. En base al mismo artículo de Ley Hipotecaria se notifica esta nota al Notario autorizante, Don Fernando De Salas Moreno, Correspondiente a su protocolo n.º 2868/2004. Sabadell, a 25 de Noviembre de 2004. La Registradora de la Propiedad. Fdo. Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa.

III

El Notario de Mollet del Vallés, Don Fernando de Salas Moreno, interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo (tuvo entrada en el Registro el 22 de diciembre de 2004) y alegó, además de la competencia del Centro Directivo para conocer del mismo y su temporaneidad: que la calificación recurrida (remitada por medio de fax) se había extendido en términos que no se acomodaban a lo que impone el párrafo 2.º del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, ni tampoco indicaba el carácter suspensivo o denegatorio (subsancable o insubsancable) de los defectos imputados al título, ni se motivaba la calificación (ordenada en hechos y fundamentos de derecho), si bien el recurrente deducía (como defecto) que la actuación del administrador de la sociedad hipotecante supuso un exceso del ámbito de su poder de representación, requiriendo para la validez del mismo la adopción de acuerdo de junta de socios a los efectos del artículo 1259 del Código Civil, y que dicho defecto tenía carácter suspensivo de la inscripción. Que el recurso, por imperativo del artículo 326 de la Ley

Hipotecaria, debía contraerse exclusivamente a las cuestiones relacionadas directa e inmediatamente con la calificación formulada por la Sra. Registradora de la Propiedad, sin que puedan incluirse ningunas otras pretensiones basadas en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Que el único obstáculo opuesto por la registradora contradice la doctrina consagrada en la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo y en las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (por todas a de 17 de noviembre de 1998, cuyos fundamentos de derecho se dan por reproducidos). Que de una interpretación histórica, lógica y finalística de los artículos 129 de la Ley de Sociedades Anónimas y 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, quedan incluidos en el ámbito del poder de representación los actos neutros o polivalentes y los aparentemente no conectados con el objeto social, quedando excluidos únicamente los contradictorios o denegatorios del objeto social. Que en el negocio jurídico ahora controvertido no concurre ninguna circunstancia que permita apreciar su inequívoca contradicción con el objeto social, sino que por el contrario se trata de una de esas actuaciones que la doctrina ha dado en calificar de neutra o polivalente, por lo que debe concluirse, a la vista de la única objeción señalada por la Sra. Registradora, por la procedencia de la inscripción cuestionada. Y concluía alegando que el juicio de suficiencia que sobre las facultades representativas había realizado el Notario, como elemento constitutivo del control de legalidad que ejerce, sólo podía ser desvirtuado en sede jurisdiccional.

IV

La Registradora de la Propiedad titular del Registro número seis de Sabadell, Doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, emitió su preceptivo informe el 31 de diciembre de 2004, elevando el expediente a esta Dirección General para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1259 y 1713 del Código Civil; 18, 19 bis, 325 Y 327 de la Ley Hipotecaria; 129 de la Ley de Sociedades Anónimas y 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 139 de la Ley Hipotecaria; 17 bis de la Ley del Notariado; 98 y 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de julio y 17 de diciembre de 1998; 1 de junio de 1999; 21 de junio de 2001; 23 de enero, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003; 11 de junio, 15 de junio; 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre y 10 de noviembre de 2004.

1. Se discute en este recurso el acceso al Registro de la Propiedad de una escritura de concesión de crédito en cuenta corriente garantizada con hipoteca, en la cual, el representante orgánico (administrador único), tanto de la sociedad acreditada como de la sociedad hipotecante no deudora, son la misma persona. La registradora de la Propiedad suspende la inscripción, manifestando en su nota que se está garantizando una deuda ajena, con lo cual el Administrador de la sociedad hipotecante está excediéndose en cuanto a las facultades ordinarias, por lo que necesita un acuerdo de la Junta que ratifique su actuación.

2. Como cuestiones formales previas, esta Dirección General debe recordar de nuevo:

a) Que el informe del Sr. Registrador no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o para ampliar los ya expuestos en defensa de su nota de calificación. La aplicación de un mero principio de seguridad jurídica obliga a que el funcionario calificador exponga en su nota de calificación la totalidad de los fundamentos de derecho que, a su juicio, impiden la práctica del asiento solicitado. Dicha integridad en la exposición de los argumentos sobre los que el registrador asienta su calificación es requisito sine qua non para que el interesado o legitimado en el recurso (artículo 325 de la Ley Hipotecaria) pueda conocer en su totalidad los razonamientos del registrador, permitiéndole de ese modo reaccionar frente a la decisión de éste.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21, 22 de septiembre y 10 de noviembre de 2004, se manifestaba que el contenido del informe del registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno y, aún menos, incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir: por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En consecuencia, el informe del Registrador no tiene ni debe tener por contenido defender la nota de calificación a la vista del recurso del Nota-

rio, exponiendo nuevos argumentos, pues con tal forma de actuar se está privando al recurrente del conocimiento íntegro de las razones por las que el funcionario calificador decidió no practicar el asiento solicitado. En suma, que el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión es en la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

La conclusión de cuanto antecede es que no pueden ser tenidas en cuenta las alegaciones de la Sra. Registradora contenidas en su informe, en cuanto exceden del ámbito material propio de aquel, a tenor de la normativa vigente y de las reiteradas Resoluciones de este Centro Directivo. Más aún, en este recurso la Registradora incumplió la normativa hipotecaria, que le exige no sólo someterse a un contenido específico en la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), sino también en el mismo informe, rechazando tajantemente este Centro Directivo sus afirmaciones relativas a que ninguna norma legal determina expresamente la extensión del informe; o que la posibilidad de realizar alegaciones ante la jurisdicción civil ampara, también, el hacerlo en la vía administrativa previa.

b) Que artículo 326 de la Ley Hipotecaria impone restringir el recurso a las cuestiones planteadas por la calificación del Registrador, por lo que este Centro Directivo ha de resolver sobre las mismas y no sobre otras que puedan haberse puesto de manifiesto por aquel, como es el caso que nos ocupa, en su informe.

Así las cosas, y exclusivamente bajo la premisa antes expuesta, el recurso ha de ser estimado pues como tiene ya declarado este Centro Directivo: a) El poder de representación del Administrador único de una sociedad limitada se extiende a todos los actos comprendidos dentro del objeto social de aquélla (cfr. artículos 129 de la Ley de Sociedades Anónimas y 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), estando, por tanto, facultado para constituir garantías reales en seguridad de deudas ajenas si tales actuaciones caen dentro de dicho, ámbito de actuación o son instrumento idóneo para su consecuencia (Resoluciones de 12 y 16 de mayo de 1989); b) que como ya declaró esta Dirección General (vid. Resolución de 11 de noviembre de 1991), es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en su ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad (toda vez que la conexión entre aquél y el objeto social tiene en algún aspecto matices subjetivos –sólo conocidos por el Administrador-participa en muchas ocasiones del factor riesgo implícito en los negocios mercantiles, y suele precisar el conveniente sigilo para no hacer ineficaces, por públicas, determinadas decisiones empresariales que pretenden por medios indirectos resultados negociables propios del objeto social), hasta el punto que ni siquiera puede hacerse recaer en el tercero la carga de interpretar la conexión entre el acto que va a realizar y el objeto social redactado unilateralmente por la otra parte contratante; c) que es doctrina consagrada en la Jurisprudencia del Tribunal Supremo y en las Resoluciones de este Centro Directivo (vid. Sentencias de 14 de mayo de 1984, 24 de noviembre de 1989 y Resoluciones de 1 de julio de 1976, 2 de octubre de 1981, 31 de marzo de 1986 y 12 de mayo de 1989) la de la inclusión en el ámbito del poder de representación de los Administradores, no sólo los actos de desarrollo o ejecución del objeto social sea en forma directa o indirecta, y los complementarios o auxiliares para ello, sino también los neutros o polivalentes, y los aparentemente no conectados con el objeto social, quedando excluidos únicamente los actos contradictorios o denegatorios del objeto social; d) que en el acto ahora cuestionado no concurre ninguna circunstancia que permita apreciar su inequívoca contradicción con el objeto social, sino que por el contrario se trata de una de esas actuaciones que la doctrina ha dado en calificar de neutro o polivalentes; deberá concluirse en la procedencia de la inscripción cuestionada, todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al Administrador la responsabilidad procedente si su actuación estuviese desconectada del objeto social, o incluso la anulación si concurren los requisitos necesarios (artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas).

3. Cuestión distinta, y sobre la que el citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide –en este concreto recurso– pronunciarse a este Centro Directivo al no haberse planteado en la nota de calificación, es el posible conflicto de intereses que pueda derivarse del hecho de que el representante orgánico de la sociedad acreditada y el representante orgánico de la sociedad hipotecante no deudora son la misma persona, y sobre el cual este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse, entre otras, en las Resoluciones de 20 de septiembre de 1989, 14 de julio de 1998 y 21 de julio de 2001.

Como también lo es, la interpretación que haya de darse al artículo 139 de la Ley Hipotecaria, toda vez que el precepto exige que, para constituir hipotecas, el apoderado (representante) ostente «poder especial bastante». Nos obstante, la concreción del recurso a las cuestiones planteadas en la nota de calificación, impide que este Centro Directivo pueda formular pronunciamiento alguno en este recurso sobre tales cuestiones.

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

Contra esta Resolución pueden recurrir los que resulten legitimados de conformidad con los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, 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.

Madrid, 20 de abril de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Sabadell número 6.

9292 *RESOLUCIÓN de 21 abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Áurea Vázquez Cortés, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 5 de Madrid, a inscribir un mandamiento cancelatorio de anotación preventiva de demanda.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado Don Luis A. De Villa Molina, en representación de Doña Áurea Vázquez Cortés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número cinco de Madrid, Don Antonio Pau Pedrón, a inscribir un mandamiento cancelatorio de anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

Con fecha 14 de octubre de 2004, por el Secretario del Juzgado número quince de Madrid, se expide mandamiento dirigido al titular del Registro de la Propiedad número cinco de Madrid indicando que, en dicho Juzgado, se seguía procedimiento ordinario 1208/2002, a instancia de Doña María José Iglesias Piñeiro, contra Doña María Áurea Vázquez Cortés y Gilmar Consulting Inmobiliario, S.A., en cuyos autos se había dictado la resolución que seguidamente transcribía, «firme a efectos registrales» —sic—.

La Providencia (dictada el 14 de octubre de 2004) que se relacionaba en el mandamiento (de la misma fecha), hacía referencia a un recurso de apelación presentado contra un auto dictado el 12 de julio de 2004 en el seno de dicho procedimiento ordinario; añadiendo que, atendido lo interesado por la representación de Doña Áurea Vázquez Cortés, acordaba librar mandamiento al Registro cinco de Madrid para que se dejara sin efecto la anotación preventiva de la demanda, letra A, respecto de la finca registral número 41501, ordenando que se adjuntara al mandamiento testimonio del auto de 18 de julio de 2003, que había acordado la medida cautelar, así como del auto de 12 de julio de 2004 por el que se deja sin efecto la citada medida. La transcripción de la Providencia —obrante en el mandamiento— terminaba así: «haciendo constar en dicho mandamiento que esta última resolución no es firme al haber sido apelada por la parte actora. Contra la presente resolución cabe interponer recurso de reposición en el plazo de cinco días a partir del siguiente al de su notificación».

Finalmente, el mandamiento, una vez transcrita la providencia, concluía de la forma siguiente: «Y con el fin de que se lleve a efecto la cancelación acordada por auto de fecha 12 de julio de 2004, que por testimonio se acompaña, resolución que no es firme, respecto de la finca descrita en la anterior resolución, dirijo a V.S. el presente mandamiento por duplicado. Dado en Madrid a catorce de octubre de dos mil cuatro».

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad número cinco de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: «Con fecha 28 de octubre de 2004 se presentó en este Registro bajo el asiento 229 del Diario 79.º, el mandamiento judicial, suscrito el 12 de julio de 2004, por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 15 de Madrid, en el que se ordenaba la cancelación de una anotación preventiva de demanda. Calificado el presente mandamiento, se suspende la cancelación ordenada, por el motivo de que en la providencia que se incorpora a aquel, se dispone que «se deje sin efecto la anotación preventiva de la demanda respecto de la finca registral número 41510, inscrita al tomo 2.281, folio 103, anotación letra «A», y la citada providencia, según el mandamiento, no es firme. La cancelación en virtud de resolución judicial no firme puede tener la consecuencia de que un tercero hipotecario invoque la inoponibilidad registral (artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), lo que haría inviable la reinscripción del derecho cancelado si así lo ordenara una instancia judicial superior. Únicamente cabría la anotación preven-

tiva de la providencia —pero no la cancelación de anotación de demanda—, como resulta del artículo 524, apartado 4, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de marzo de 2001. Contra la anterior calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, contado desde la fecha de su notificación. El interesado tiene derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones, conforme al artículo 5 del R.D. 1.039/2003, para obtener una calificación sustitutoria. Madrid, 3 de noviembre de 2004. El Registrador, Fdo. Antonio Pau Pedron.

III

El Letrado Don Luis A. De Villa Molina, en representación de Doña Áurea Vázquez Cortés, interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó, sustancialmente: —que el Registrador había incurrido en evidente error de hecho y de derecho, al fundamentar la denegación de la cancelación preventiva de la demanda en el argumento de que dicha Providencia no era firme, resultando en contra, en el propio mandamiento de fecha 14 de octubre de 2004, que la citada providencia era «firme a efectos registrales», toda vez que frente a la misma no se ha interpuesto recurso alguno por las partes del proceso —sic—; —que, por consiguiente, esa firmeza lo es también a los efectos previstos en los artículos 77, 83, 84, y 68 de la Ley Hipotecaria, que determinan que las anotaciones preventivas se extinguen por su cancelación, que habrá de acordarse por el Juez o Tribunal que lo hubiera acordado, lo cual llevará a efecto mediante Providencia que acuerde dicha cancelación firme —sic—; —que el Registrador aplicaba una norma procesal ajena al presente caso, por lo que solicitada del Centro Directivo que dictara resolución revocando la Resolución recurrida.

IV

El Registrador de la Propiedad, Don Antonio Pau Pedrón, en fecha 10 de enero de 2005, emitió el preceptivo informe (remitiendo el expediente al Centro Directivo), en el que hacía constar que había notificado la interposición del recurso —con remisión del documento judicial, la nota de calificación y el escrito del recurso— al titular de la anotación, siendo devuelto el envío por los servicios de Correos. También remitió, al Juzgado de Primera Instancia número 15 de Madrid, la nota de calificación y el escrito de recurso, sin que se remitiera alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de noviembre de 1990 y 9 de marzo de 2001.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad número cinco de Madrid mandamiento, expedido el 14 de octubre de 2004 por el Secretario del Juzgado número quince de Madrid y dirigido al titular del Registro, indicando que en dicho Juzgado se seguía procedimiento ordinario 1208/2002 a instancia de Doña María José Iglesias Piñeiro contra Doña María Áurea Vázquez Cortés y Gilmar Consulting Inmobiliario, S.A., en cuyos autos se había dictado la resolución que seguidamente transcribía, «firme a efectos registrales» —sic—.

b) La Providencia que se transcribía en el mandamiento, éste también de fecha 14 de octubre de 2004, hacía referencia a un recurso de apelación presentado contra un auto que se había dictado (en dicho procedimiento ordinario) el 12 de julio de 2004 y que, atendiendo a lo interesado por la representación de Doña Áurea Vázquez Cortés, acordaba librar mandamiento al Registro cinco de Madrid para que se dejara sin efecto la anotación preventiva de la demanda, letra A, respecto de la finca registral número 41501, ordenando que se adjuntara al mandamiento testimonio del auto de 18 de julio de 2003, que había acordado la medida cautelar, así como del auto de 12 de julio de 2004 por el que se deja sin efecto la citada medida, «haciendo constar en dicho mandamiento que esta última resolución no es firme al haber sido apelada por la parte actora».

b) En la providencia transcrita en el mandamiento se indica: «Contra la presente resolución cabe interponer recurso de reposición en el plazo de cinco días a partir del siguiente al de su notificación»; concluyendo el mandamiento así: «Y con el fin de que se lleve a efecto la cancelación acordada por auto de fecha 12 de julio de 2004, que por testimonio se acompaña, resolución que no es firme, respecto de la finca descrita en la anterior resolución».

c) El Registrador, en su nota de calificación, suspende la cancelación ordenada, alegando que la providencia que acuerda la cancelación —según el mandamiento— no es firme, por lo que únicamente cabría la anotación