

documento, el interesado podrá: A) O bien solicitar, en el plazo de quince días contados desde la notificación que la presente calificación, que se proceda a una nueva calificación del documento por Registrador sustituto, con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 1.039/2003, de 1 de agosto (BOE de 2 de agosto) y conforme al cuadro de sustituciones aprobado por Resolución de 1 de agosto de 2003 (BOE de 4 de agosto). O bien interponer recurso gubernativo, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la presente calificación, en los términos regulados en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, según la redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Madrid, 18 de noviembre de 2004. El Registrador. Firma ilegible.

III

Don Manuel Vargas-Zúñiga de Juanes, como Presidente y Consejero-Delegado de la sociedad recurrente «CL. Cereales y Leguminosas Hispano-Marroquí, S.A.», por haber sido subsanado el primero de los defectos expresados interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación únicamente respecto de los defectos segundo y tercero con apoyo en los siguientes argumentos: Que tanto en el Acta calificada como en la certificación de traslado consta que la Junta General no ha aprobado las cuentas de los ejercicios 2000, 2001, 2002 y 2003, que corresponden a los últimos ejercicios sobre los que cabe comprobación administrativa-tributaria, y como establece el artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil, en este caso no cabe el cierre registral, siendo evidente que además tampoco es posible por no haberse aprobado el depósito de las mismas. Que en cuanto al tercero de los defectos deben inscribirse en el Registro Mercantil de Madrid los acuerdos constituidos en el Acta puesto que el Registro de origen ya ha expedido la certificación de traslado y cerrado el registro a la sociedad.

IV

El Registrador informó y elevó su informe a esta Dirección General mediante escrito de 17 de Enero de 2005

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 218 a 221 de la Ley de Sociedades Anónimas y 365 a 378 del Reglamento del Registro Mercantil, y Resolución de 4 de julio (2.ª) de 2001.

1. Se plantea en este recurso la denegación de un traslado de domicilio por no cumplir los requisitos establecidos en el artículo 19 del Reglamento del Registro Mercantil, concretamente porque de la certificación expedida por el Registro Mercantil del domicilio que es objeto de traslado se recogen únicamente las cuentas no aprobadas de los últimos cuatro ejercicios y no de los últimos cinco años tal y como resulta del citado precepto reglamentario.

2. El defecto no puede ser mantenido. Ciertamente es, como señala el Registrador en su nota que la razón de tal exigencia es que los terceros puedan conocer la situación económica de la sociedad, pero tan loable propósito debe entenderse en sus justos términos sin que una rigurosa interpretación del precepto pueda provocar una situación como la que ahora se plantea. Dicho de otro modo, la certificación reproducirá las cuentas de los cinco últimos ejercicios como máximo caso de haber más y en todo caso en los términos que resulten del Registro. Y así, es posible y obligado depositar las cuentas de un ejercicio posterior, sin el depósito de las de anteriores años en los supuestos reglamentariamente previstos (cfr. artículo 378.6 del Reglamento del Registro Mercantil), o sociedades que cambien de domicilio sin haber transcurrido ni siquiera un ejercicio social y por tanto sin haber depositado cuenta alguna.

3. Por otra parte tampoco es necesario el presentar las cuentas correspondientes al quinto año precedente. Para llegar a esta conclusión conviene precisar la naturaleza del cierre registral previsto en el artículo 221 de la Ley de Sociedades Anónima. La duda estriba en considerarlo como una sanción por incumplimiento de la obligación del depósito de cuentas o un efecto registral de la falta de depósito. La cuestión no es baladí ya que en el primer caso se produciría una prescripción del cierre del Registro por el transcurso de tres años desde la fecha en que debió de hacerse el depósito (cfr. artículo 221.4 de la Ley de Sociedades Anónima) mientras que en el segundo caso hasta que no se extinguiera la obligación de conservar la documentación contable de la Sociedad (seis años cfr. artículo 30 del Código de Comercio) existiría el efecto registral del cierre.

Ya entendió el Centro Directivo (cfr. Resolución citada en los vistos) que el cierre registral es consecuencia de un incumplimiento y que subsiste, por disposición legal (cfr. artículo 221.1 párrafo 1 de la Ley de Sociedades Anónima) mientras persista dicho incumplimiento. Por tanto teniendo en cuenta el carácter excepcional de la normativa sancionadora y la interpretación favorable que debe de prevalecer a los afectados por ella, este Centro Directivo entiende que a los efectos de enervar el cierre

registral únicamente es necesario depositar las cuentas (o su constancia de no aprobación) correspondientes a los tres últimos ejercicios, por lo que en el caso planteado, habiendo acreditado la no aprobación de las cuentas de los últimos cuatro años, no sería necesario presentar las correspondientes al quinto año anterior, ni por tanto ser incluidas en la certificación a remitir al Registro correspondiente al nuevo domicilio social.

Por lo demás siendo efectivo el traslado al Registro Mercantil de Madrid procede la inscripción de los demás acuerdos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la decisión y la nota del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y art. 86 ter 2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 3 de octubre de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil número X de Madrid.

18897 *RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Juana Torra Miquel, contra la negativa del registrador de la propiedad de Sabadell n.º 2 a practicar una nota marginal haciendo constar un derecho de retorno.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Juana Torra Miquel, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sabadell N.º 2, don Fernando de la Puente Alfaro, a practicar una nota marginal haciendo constar un derecho de retorno.

Hechos

I

Mediante instancia de fecha 15 de julio de 2003, doña Juana Torra Miquel, en calidad de arrendataria de la vivienda que se corresponde con la finca registral número 24398, señala que en Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sabadell, se ha declarado resuelto el contrato de arrendamiento sobre la vivienda, por aplicación de los artículos 62 y 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, Sentencia que si bien no es firme sí es ejecutable provisionalmente, y de esta forma, al amparo del artículo 68 de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos, la solicitante es titular de un derecho de retorno a la vivienda referida, cuya constancia en el Registro solicita al amparo del artículo 15 del Reglamento Hipotecario. Se acompaña copia del contrato de arrendamiento y testimonio de la sentencia recaída.

II

Con fecha de 13 de enero de 2005, fue extendida la siguiente nota de calificación: «1. Dicho documento fue presentado en este Registro por primera vez en fecha 17 de julio de 2003, habiéndose devuelto al presentante en fecha 18 del mismo mes y año por no figurar debidamente liquidada del impuesto y no poder procederse a la calificación de la misma de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. En el escrito en el que se le comunicaba dicho hecho se le avanzaba asimismo la posible calificación negativa que recaería si se devolvía el documento debidamente autoliquidado del impuesto en los términos que después se dirán. 2. Caducado el asiento de presentación anterior, fue presentado nuevamente el documento en fecha 10 de octubre de 2003 bajo el asiento 841 del diario 86. Por parte de quien suscribe fue extendido al pie del mismo nota de calificación negativa en fecha 14 de octubre de 2003, la cual fue debidamente notificada al presentante. Transcurrido el plazo reglamentario de vigencia del asiento de presentación y la de su prórroga en virtud de la indicada notificación, dicho asiento fue cancelado por caducidad. 3. Nuevamente presentada la instancia en fecha 12 de enero de 2005, causando el asiento de presentación indicado en el encabezamiento, acompañándose un testimonio de una Sentencia dictada el 25 de abril de 2003, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número tres de Sabadell y una simple fotocopia de determinado contrato de arrendamiento, deniego la inscripción solicitada de la constancia del derecho de

retorno, por los mismos defectos insubsanables que se manifestaron en la nota de calificación de 14 de octubre de 2003 extendida al pie de la instancia. Y observando que dicha nota de calificación negativa –figuraba extendida en una hoja por quien suscribe al pie de la instancia–, ha sido extraída de la misma, reitero a continuación los Hechos y los Fundamentos de derecho en que se basaba dicha nota de calificación negativa y en que se basa ahora la presente nota de calificación denegatoria que impide la inscripción en este Registro de la indicada instancia: «Hechos: Nuevamente presentada instancia en la que se solicita la extensión de la nota marginal prevista por el artículo 15 del Reglamento Hipotecario para hacer constar determinado derecho de retorno al que se dice tiene derecho la solicitante, junto con fotocopia de determinado contrato de arrendamiento, suscrito entre el titular registral de la finca relacionada en dicha instancia y la solicitante de la nota marginal, así como testimonio de una Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número tres de Sabadell declarando resuelto dicho contrato de arrendamiento dictada en autos seguidos por personas distintas del titular registral contra la arrendataria. Fundamentos de derecho: El derecho de retorno viene regulado en la actualidad por la disposición adicional 8.ª de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos, disposición adicional cuarta, 3.ª de la Ley /1992, de 26 de Junio, texto refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, artículos 81 a 94 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y por el artículo 15 de la Ley Hipotecaria. El principio de tracto sucesivo, artículo 20 de la Ley Hipotecaria. De la regulación legal resulta que para que exista retorno arrendaticio (incluso para arrendamientos concertados antes de la entrada en vigor de la Ley) es preciso que concurran los siguientes requisitos: Que se trate de arrendamiento recayente sobre vivienda, que la finca objeto de arrendamiento sea objeto de demolición, que se produzca a consecuencia de una actuación urbanística aislada. A falta de los anteriores requisitos que su existencia derive de un previo pacto entre arrendados y arrendatario. De la documentación aportada resulta que no existe pacto de constitución de derecho de retorno (derecho voluntario cuya constancia en el Registro de la Propiedad ya no seguiría los pasos del artículo 15 del Reglamento Hipotecario sino los genéricos de la Ley Hipotecaria) ni existe causa legal de su existencia pues ni resulta acreditada la existencia de demolición de la finca arrendada ni que esta sea consecuencia de una actuación urbanística aislada. Bien al contrario de la documentación resulta que la pretensión de la instante no es ejercitar un pretendido derecho de retorno sino una acción de restitución a la situación anterior a la demanda de resolución de su derecho arrendaticio. Como se puso de manifiesto en la anterior presentación de la documentación, el artículo 68 del Texto Refundido de la Ley de 1964 no sirve de base para la pretendida existencia de un derecho de retorno pues referido dicho precepto a la primera causa de excepción a la prórroga forzosa del contrato no existe, para la misma, previsión alguna de la existencia de tal derecho. Es en el ámbito de la causa segunda de la denegación de prórroga cuando se prevé y se regula. En este ámbito del artículo 68 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 alegado en la instancia, y aplicable, según se dice a dicho contrato de arrendamiento, no reconoce derecho de retorno alguno a favor del arrendatario sino simplemente un derecho de éste a reclamar el uso de la vivienda para sí, en los casos previstos en dicho artículo. Dicha pretensión debe hacerse valer en el procedimiento correspondiente y, si se reúnen los requisitos precisos, tal circunstancia puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad mediante la oportuna anotación preventiva de demanda. Pero no acompañándose el contrato de inquilinato –no es suficiente la mera fotocopia, artículo 3 de la Ley Hipotecaria–, y no acreditándose tampoco la existencia de convenio entre arrendatario y arrendador –y titular registral–, reconociendo la existencia del derecho de retorno, ni existiendo disposición legal que reconozca dicho derecho (requisitos impuestos por el artículo 15 del Reglamento Hipotecario), no puede practicarse la nota marginal solicitada. En suma, no existiendo convenio voluntario entre el titular registral y quien reclama el derecho de retorno, ni existiendo sentencia firme o documento administrativo del que se derive el reconocimiento del derecho de retorno en procedimiento en el que el titular registral haya tenido la posición prevista por el ordenamiento, no se da ninguno de los requisitos para proceder a su inscripción. Documentos complementarios que se han acompañado para su inscripción y que deberán nuevamente acompañarse posteriormente, en caso de que proceda: El testimonio de la indicada Sentencia. Contra esta calificación cabe imponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o ante el órgano jurisdiccional competente, en su caso –según lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley Orgánica 6/1985 del Poder Judicial en su redacción dada por la Ley Orgánica 19/2003–, en el plazo de un mes desde su notificación mediante escrito que deberá presentarse en este Registro de la Propiedad, o bien en cualquiera de los Registros u Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o bien en cualquier otro Registro de la Propiedad, conforme lo prevenido en el artículo 327 de

la Ley Hipotecaria; todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la intervención del Registrador sustituido con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas de los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y en el R.D. 1093/2003 de 1 de agosto. Sabadell, 13 de enero de 2005. El Registrador de la Propiedad, firma ilegible».

III

Doña Juana Torra Miquel interpone recurso gubernativo frente a la nota de calificación alegando los siguientes argumentos:

1. Que el derecho de retorno al que se refiere la recurrente viene regulado en el artículo 68 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y no en los artículos 81-94 de la misma.

2. Que no se pretende ejercitar ninguna acción de restitución a la situación anterior como entiende el Registrador, sino simplemente que se extienda una nota marginal a la inscripción de dominio de la finca en la que estuvo la arrendataria, con el fin de que se haga constar a su favor el derecho de retornar a la finca, en el supuesto de que la propietaria no ocupase la vivienda en el plazo de tres meses previsto en la Ley, para de este modo evitar el efecto de la fe pública registral de los futuros adquirentes. De la redacción dada al artículo 68 se deduce si bien no literalmente un derecho de retorno, sí se faculta al arrendatario para «retornar» a la vivienda.

3. Si se espera a que surja la situación de poder volver a ocupar la vivienda e insta entonces la anotación preventiva de la demanda, un tercero puede haber adquirido la misma.

Por todo ello, existiendo un derecho o facultad establecido por la Ley, si en un futuro se diesen las circunstancias que permiten ejercitarlo, no procede la calificación negativa del ejercicio de este derecho.

IV

Don Fernando de la Puente Alfaro, Registrador de la Propiedad de Sabadell N.º 2, emitió informe de fecha 25 de febrero de 2005, y elevó el expediente a esta Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; el artículo 15 del Reglamento Hipotecario; el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2002.

Se centra el presente recurso en la negativa del Registrador a hacer constar por nota marginal en el Registro un supuesto derecho de retorno alegado por la recurrente.

1. A tenor del artículo 68 del texto refundido de la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 –aplicable en el supuesto de hecho de este recurso por razón de la fecha de su constitución–, «si durante los tres meses siguientes de haber desalojado la vivienda no fuese ocupada por la persona para quien se reclamó, podrá el inquilino recuperarla dentro de otro plazo igual, reputándose a estos efectos subsistente el contrato primitivo (.).». En este caso se reconoce al inquilino que se había visto privado de su derecho, en base a la causa primera de excepción a la prórroga forzosa reconocida en la legislación anterior, una facultad de instar el restablecimiento de la relación jurídica arrendaticia extinguida. Sin embargo, esta facultad no puede confundirse con el derecho de retorno regulado en los artículos 80 y siguientes de la Ley de 1964, previsto para el supuesto de la segunda causa de excepción a la prórroga forzosa, eso es, en caso de demolición de la finca para construir una nueva. El derecho de retorno se basa en una situación fáctica de derribo del inmueble objeto del contrato de arrendamiento vigente, en tanto que la facultad contemplada en el artículo 68 de la Ley de 1964 está dirigida al restablecimiento de una relación arrendaticia extinguida, restablecimiento que tendría su origen en el incumplimiento de las premisas que determinaron la extinción de la relación jurídica.

2. Esta misma consideración del derecho de retorno como derecho derivado de un contrato de arrendamiento vigente y vinculado a la demolición o rehabilitación del edificio, es la que sigue también la vigente ley de arrendamientos urbanos (disposición adicional octava de la Ley 29/1994), que no hace sino desarrollar lo previsto en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, disposición adicional 4.ª, regla tercera, a cuyo tenor, «en las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de

las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste», derecho que en consecuencia daría lugar a la práctica de la nota marginal prevista en el citado artículo 15 del Reglamento Hipotecario. El fundamento de la publicidad registral del derecho de retorno es evitar los posibles perjuicios que durante la reconstrucción de la finca se puedan ocasionar al antiguo arrendatario.

3. El artículo 15 del Reglamento Hipotecario, dispone que «los inquilinos y arrendatarios que tengan derecho de retorno al piso o local arrendado, ya sea por disposición legal o por convenio con el arrendador, podrán hacerlo constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la inscripción de dominio de la finca que se reedifique». Tiene por lo tanto el derecho de retorno un doble origen, legal y convencional. En el supuesto que motiva este expediente, ni existe convenio al respecto, ni tampoco reconocimiento legal de un verdadero derecho de retorno. El artículo 68 de la Ley de 1964, invocado por la recurrente, reconoce la facultad de instar el restablecimiento del arrendamiento, bien convencional bien judicialmente (demanda que sería susceptible de anotación preventiva al amparo del artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria), en el supuesto de que no se ocupe por el propietario, por ser ésta la causa que motivó la denegación de la prórroga forzosa, pero ello no constituye el derecho de retorno arrendaticio cuya constancia registral recoge el artículo 15 del Reglamento Hipotecario.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 3 de octubre de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Sabadell número 2.

18898 *RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Tomás Salgado García-Quirós, contra la calificación de la registradora de la propiedad de Cambados, por la que se suspende la práctica de la rectificación de una anotación preventiva de embargo, convirtiéndola en anotación preventiva de demanda.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Tomás Salgado García-Quirós, contra la nota de calificación extendida por la Registradora de la Propiedad de Cambados, doña Rosa María López-Gil Otero, por la que se suspende la práctica de la rectificación de una anotación preventiva de embargo, convirtiéndola en anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

Por Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia Número 3 de Cambados, fechado el 6 de mayo de 2004, se acordó la adopción, como medida cautelar, de anotación preventiva de demanda interpuesta en procedimiento ordinario, sobre la finca número 7199 del municipio de Meis, perteneciente al Registro de la Propiedad de Cambados. El día 18 del mismo mes, y a través de un mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad, se solicitó se extendiese la pretendida anotación preventiva, insertándose literalmente la resolución recaída, si bien en el mandamiento por error se solicitaba la práctica de anotación de embargo indicando las cantidades por las que se solicitaba el mismo. Esta última fue practicada, y posteriormente, el día 15 de noviembre de 2004 se solicita del Registro que se rectifique la anotación, presentando nuevo mandamiento.

II

Con fecha de 15 de diciembre de 2004 fue extendida la siguiente nota de calificación: «Presentador: D. Miguel Ángel Palacios Palacios Asunto: Juzgado N.º Tres de Cambados, medidas cautelares 166/2004 Calificado el precedente mandamiento, que fue presentado por fax a las 16.00 horas del día 18.11.2004, bajo el asiento número 201 del Diario 80, siendo consolidado el asiento de presentación el día 18.11.2004 adjuntando testimonio de la demanda, previa calificación y despacho del título relativo a la

misma finca, previamente presentado bajo el número 38 del Diario 80, la Registradora que suscribe ha resuelto denegar la rectificación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: 1.º Por el citado mandamiento, dictado en procedimiento seguido por D. Tomás Salgado García-Quirós contra D.ª Irene González Merino se ordena rectificar el error cometido en cuanto a la medida cautelar solicitada, en el sentido de que se trata de anotación de demanda. 2.º La finca según el Registro resulta gravada con la anotación de embargo letra B, practicada el día 08.06.2004 en virtud de mandamiento dictado el 18.05.2004 en el procedimiento de referencia. 3.º La finca en la actualidad aparece inscrita a favor de la entidad Promotora Naife de Construcciones, S.A. según la inscripción 5.ª, practicada el día 03.12.2004 en virtud de escritura de compraventa otorgada por la demandada D.ª Irene González Merino, presentada con anterioridad al mandamiento de rectificación bajo el asiento n.º 38 del Diario 80. Vistos los artículos 17, 20, 40, 211 a 220 y concordantes de la Ley Hipotecaria, y los correlativos de su Reglamento, resultando que se pretende la rectificación de un asiento sin consentimiento del actual titular registral de la finca, en contra de lo que dispone el artículo 40 letra d) y párrafo último del artículo 40, y artículo 219 de la Ley Hipotecaria, la Registradora que suscribe deniega la rectificación solicitada por no constar el consentimiento del titular registral o resolución judicial dictada con su intervención. Contra la presente nota de calificación, y en el plazo de un mes desde la fecha de su notificación, podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Igualmente podrá solicitar la calificación por el Registrador sustituto, conforme a lo dispuesto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria. Cambados, 15 de diciembre de 2004. La Registradora.-Firma ilegible. Fdo. Rosa López-Gil Otero».

III

Don Tomás Salgado García-Quirós, interpone recurso gubernativo frente a la nota de calificación que deniega la rectificación solicitada, sobre la base de los siguientes argumentos:

1. Que el tercer adquirente de la finca sobre la que se deniega la práctica de la rectificación conocía la inexactitud del Registro, y pretende desvirtuar la presunción a su favor.
2. Que la Registradora ha obviado el procedimiento regulado en el Reglamento Hipotecario para la subsanación de errores.

IV

La Registradora de la Propiedad de Cambados, doña Rosa López-Gil Otero, emitió su informe y elevó el expediente a esta Dirección General, el 11 de febrero de 2005, en el que se incluyen las alegaciones presentadas por la Sra Juez de Primera Instancia n.º 3 de Cambados, por el Sr. Secretario del Juzgado y por la entidad titular registral de la finca.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 20, 40, 211 a 220 y concordantes de la Ley Hipotecaria, los artículos 100, 321 y siguientes del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1990, 24 de septiembre de 1991, 18 de junio de 1993, 14 de mayo de 2001 y 5 de marzo de 2004.

1. El objeto del presente recurso se centra en la negativa de la Registradora de la Propiedad a practicar rectificación de una anotación de embargo y su conversión en una anotación de demanda, -que era la anotación originariamente solicitada, pero que debido a un error en el mandamiento presentado no se había extendido como tal-, siendo el motivo de la denegación el que la finca pertenece a un titular registral distinto de la persona demandada en el procedimiento judicial.
2. Es preciso en primer término analizar la primera operación llevada a cabo en el Registro, es decir, la práctica de una anotación preventiva de embargo, tal y como ordenaba el mandamiento, cuando de la resolución judicial insertada literalmente en el mismo resultaba que lo que se había acordado en el proceso era una anotación preventiva de demanda. Se trata de un error de concepto en la inscripción, motivado por un mandamiento judicial igualmente erróneo, ya que no cabe ordenar judicialmente (ni practicar anotación del mismo) un mandamiento de embargo que transcribe literalmente una providencia acordando la práctica de una anotación preventiva de demanda en ejercicio de una acción con trascendencia registral.
3. Cuando posteriormente se presenta de nuevo el mandamiento advirtiendo el error, la finca había sido adjudicada a tercer adquirente, en virtud de documento presentado con anterioridad a aquél, por lo que la Registradora deniega la práctica de la anotación de demanda, por tratarse de persona distinta. Esta calificación resulta adecuada a la luz del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, regulador del principio de tracto sucesivo, que