

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

impide la práctica de la conversión solicitada, en la medida en que la finca ha pasado a pertenecer a un tercero cuyos derechos pueden verse perjudicados.

4. Lo procedente en definitiva es iniciar la rectificación del asiento de anotación de embargo indebidamente practicado, conforme a las reglas reguladoras de la rectificación de los errores de concepto. En consecuencia, será preciso que conste el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que pudieran verse perjudicados (y por tanto el del actual titular registral) o en su defecto deberá acudir a un procedimiento judicial entablado contra aquellos (artículos 40 y 214 de la Ley Hipotecaria y 322 y siguientes de su Reglamento). Entretanto debe rechazarse la rectificación solicitada unilateralmente.

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.

Sra. Registradora de la Propiedad de Cambados.

18899 RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Aboki Collins José Luis», frente a la negativa del registrador de la propiedad de Puerto Rosario n.º 1 a rectificar una inscripción.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Aboki Collins, en nombre de social «Aboki Collins José Luis», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto Rosario número 1, don José Manuel Muñoz Roncero, a rectificar una inscripción.

Hechos

I

En escritura de 8 de octubre de 2004 autorizada por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Gerardo Burgos Bravo, los esposos don José Luis Aboki Collins y doña Ana-María P. F., aumentan el capital social de la entidad «Aboki Collins José Luis», mediante la aportación de un determinado terreno.

Dicho terreno figura inscrito en el Registro a favor de terceras personas, que lo adquirieron como consecuencia de una ejecución judicial.

II

Presentada en el Registro la citada escritura, fue objeto de la siguiente calificación: Previo examen y calificación del precedente documento autorizado el ocho de Octubre de dos mil cuatro, por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, Don Gerardo Burgos Bravo, con el número 4.723 de su protocolo, presentado bajo el asiento 1.122 del diario 59, el Registrador que suscribe suspende la inscripción por los defectos que constan al final de la presente nota. Hechos: Se presenta la escritura antes citada, en la cual los esposos Don José Luis A. C. y Doña Ana María P. F., aumentan el capital social de la Entidad «Aboki Collins, José Luis 0003193891 S. L. N. E.», mediante la aportación de un terreno de dos mil metros cuadrados en donde llaman «Morros del Cabo», en Lajares, término municipal de La Oliva, adquirido por compra a Don Cándido B. C. y Doña María de la Paz H. P., mediante escritura otorgada en Puerto del Rosario, ante el Notario, Don Ignacio Díaz de Aguilar de Rois, el 5 de abril de 1988, número 434 de su protocolo. Según resulta del Registro por la inscripción 1.ª de fecha 12 de junio de 1989, de la finca 11.359 al folio 185 del Tomo 402 libro 107 de La Oliva, se inscribió dicha escritura de compraventa a favor de Don José Luis A. C. y Doña Ana María P. F., por la inscripción 5.ª de fecha 9 de marzo de 2001, Don Juan Manuel R., se adjudicó dicha finca, en procedimiento 361/1992, seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Puerto del Rosario, contra Don José Luis A. C. y Doña Ana María P. F., por la inscripción 9.ª de fecha 20 de febrero de 2003, la Entidad «Casa Matilde S.L.» compra a Don Juan Manuel R., dicha finca, y posteriormente con fecha 21 de mayo de 2004, la Entidad «Casa Matilde S.L.», segregó de la referida finca una parcela de mil metros cuadrados que pasa a forma la

finca 23.946 al folio 166 del Tomo 850 libro 285 de La Oliva, por la que la finca registral 11.359 queda reducida a una superficie según el Registro de mil metros cuadrados. Fundamentos de Derecho. 1. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero establece: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho e la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». 2. Artículo 383 del Reglamento Hipotecario «No podrá practicarse a favor de la Sociedad mercantil ninguna inscripción o aportación o adquisición por cualquier título de bienes inmuebles o derechos reales, sin que previamente conste haberse extendido la que corresponda en el Registro Mercantil». Por los referidos Hechos y Fundamentos de Derecho se suspende la inscripción por los siguientes defectos subsanables: 1. Por aparecer inscrito el terreno que se aporta a la Entidad «Aboki Collins, José Luis 000319389L, S.L.N.E.», a favor de la Entidad Mercantil «Casa Matilde, S.L.», de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. 2. No se acredita la inscripción en el Registro Mercantil del precedente documento de acuerdos sociales de ampliación de capital de la entidad «Aboki Collins, José Luis 000319389L S.L.N.E.», de conformidad con el artículo 383 del Reglamento Hipotecario. No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley hipotecaria, contra la anterior calificación, podrá recurrirse gubernativamente, dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha en que se haya recibido la notificación de esta calificación negativa, por medio de escrito/recurso ante la Dirección General del Registro y del Notariado. Este escrito de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 327 de la Ley Hipotecaria, podrá presentarse bien en el propio Registro Calificador, bien en los Registros y oficinas previstas 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, bien en cualquier otro Registro de la Propiedad, debiendo acompañar en todos los casos el título objeto de la calificación en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. De conformidad con los Artículos 19 bis y 275 bis de la Ley hipotecaria, se podrá instar en el plazo de quince días a contar desde la recepción de esta nota, la calificación del título por el Registrador sustituto que corresponda, según el cuadro de sustituciones establecido al efecto, este cuadro lo será facilitado por este Registro en caso de solicitar dicha calificación. Puerto del Rosario a 7 de febrero de 2005. El Registrador: Fdo. José Manuel Muñoz Roncero.

III

Don Luis Aboki Collins, en nombre de social «Aboki Collins José Luis» interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que son falsos los hechos descritos por el registrador, por lo que es inexacto el contenido del Registro, y cita los artículos 30, 40 de la Ley Hipotecaria y 198 del Reglamento Hipotecario; que son también de aplicación los artículos 356, 362, 368, y 395 del Reglamento Hipotecario y que se debe rectificarse el Registro manteniendo la finca a su nombre.

IV

El 30 de marzo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 20, 66, 40, 82 y 329 de la Ley Hipotecaria 420 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de enero de 2000, 28 de mayo de 2002, 7 de mayo y 14 de julio de 2003, 21 de julio, 8 de octubre y 17 de noviembre de 2004 y 4 de enero de 2005.

1. Se presenta en el Registro una escritura de aportación de una finca a una Sociedad. El Registrador deniega la inscripción porque la finca ya no figura inscrita a favor de los aportantes, sino a favor de terceras personas que la adquirieron como consecuencia de una ejecución judicial. El interesado recurre por entender que la inscripción de la adjudicación judicial es nula.

2. En el fondo lo que se pretende por el interesado es la rectificación de determinados asientos del Registro, en este sentido, y como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los Tribunales para ventilar y contender sobre 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 (ar-