

asientos posteriores han ganado preferencia. 2.–No constar en el Testimonio judicial la firmeza del Auto (artículos 245.3 y 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 174 y 224 del Reglamento Hipotecario; 207 L.E.C.; y 265 de Ley Procedimiento Laboral; y Res. D.G.R.N. 14 de diciembre de 2001). 3. No constar en el Mandamiento judicial la firmeza de lo en él acordado (artículos 245.3 y 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 174 y 24 del Reglamento Hipotecario; 207 L.E.C.; y 265 de Ley de Procedimiento Laboral). 4. No cumplirse los requisitos exigidos por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que no se afirma que la finca no se encontraba arrendada al tiempo de la adjudicación o bien, en el caso de estado, no acreditar fehacientemente el haber realizado respecto de la vivienda las notificaciones exigidas par el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. 5. No constar el estado civil del adjudicatario y en el caso de ser casado no resultar el régimen económico matrimonial ni el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge (art. 51.9 del Reglamento Hipotecario). Acuerdo: Se acuerda la no inscripción de la precedente Documentación, así como la no cancelación de la Inscripción 4.^a, posterior por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación. Contra la presente Calificación podrá interponerse Recurso Gubernativo ante la Dirección General del los Registros y del Notariado, que deberá presentarse en este Registro, en el plazo de un mes desde la fecha de su notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 323 a 328 de la Ley Hipotecaria o Recurso ante el Juzgado de (Primera Instancia, en el plazo de dos meses, conforme a lo dispuesto en los artículos 323 a 328 en su nueva redacción por la Ley 24/2005, sin perjuicio de la dispuesto en su artículo 327.3. Asimismo podrá, alternativamente, seguirse el procedimiento señalado en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos tercero y siguientes. Conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la calificación. Madrid a 1 de diciembre de 2006. El Registrador.» Firma ilegible.

II

Don Miguel Ángel Suárez Urbón, que compró del adjudicatario de aquél inmueble, interpone recurso contra la nota de calificación en base a que la anotación de embargo que motivó la adjudicación no está –a su entender– caducada, dado que es de fecha 27 de diciembre de 1999 y la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil entró en vigor el 8 de Enero de 2001, siendo así que de conformidad con la disposición transitoria séptima de la citada Ley, las medidas cautelares ya adoptadas se registrarán por las disposiciones de la ley anterior. Esto determina la imposibilidad de su cancelación por caducidad por un puro principio de seguridad jurídica e irretroactividad de las normas no favorables, siendo este el criterio unánime de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

El Registrador emitió informe el día 28 de enero de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior y en su redacción posterior a la reforma llevada a cabo por la disposición final novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; el artículo 175 y 199 del Reglamento Hipotecario vigente en el momento de practicarse la anotación de embargo que motiva este expediente; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de julio de 1989; 8, 19 de marzo, 16 de abril, 15 de julio, 30 de septiembre, 30 de octubre y 9 de diciembre de 1999, y 13 de julio de 2000; y 14 de junio de 2002.

1. Dado que el recurso se limita al primero de los defectos señalados en la nota de calificación, conformándose el recurrente con los demás, se limita el debate a si es inscribible un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, cuando la anotación del embargo que motiva la ejecución, está caducada por no haberse ordenado su prórroga en momento oportuno.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General, como señala el registrador en su nota de calificación, que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera automáticamente e «ipso iure», una vez que se ha agotado el plazo de su vigencia sin haber sido prorrogadas (Cfr. artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, por lo que los asientos posteriores a la anotación caducada ganan rango respecto de aquélla y, en consecuencia, no pueden ser cancelados en virtud de un título –el mandamiento cancelatorio al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario– que, conforme a dicho precepto y a los artículos 131 y 133-6 de la Ley Hipotecaria sólo puede provocar la cancelación respecto de asientos no preferentes.

3. En nuestro Derecho registral se sigue un sistema de avance de puestas y no de reserva de rango, por virtud del cual cancelado el asiento corres-

pondiente a un gravámen los posteriores avanzan en posición pasando a ser registralmente cargas anteriores o preferentes. Por el contrario si se ha inscrito la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad, se consuma la virtualidad de la anotación y de ahí que el artículo 206 del Reglamento Hipotecario disponga su cancelación; la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación y, por eso, las cargas y gravámenes posteriores que habían sido registrados sin perjuicio de los derechos del anotante (artículo 71 de la Ley Hipotecaria) no sólo no se liberan de aquella restricción, sino que sufren el pleno desenvolvimiento de la misma, esto es, la subordinación respecto de la enajenación judicial alcanzada, lo que determina la extinción de tales cargas y la consiguiente cancelabilidad de los asientos respectivos, si se observaron en el proceso de ejecución todos los trámites legalmente previstos en garantía de las mismas. Así pues, con la inscripción de la enajenación judicial subsiste registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y por ello es indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquél, conforme a los artículos 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 17, 40, 79, 83, 84, 131-7.^a y 133 de la Ley Hipotecaria; y 175-2.^a y 233 del Reglamento Hipotecario, si en él consta el cumplimiento de los trámites aludidos (Resolución de 28 de julio de 1989).

4. En cuanto a la posibilidad de inscribir el testimonio de auto de adjudicación de una finca cuando en el momento en que aquél se presenta en el Registro ha caducado la anotación preventiva de embargo correspondiente y dicha finca está ya inscrita a favor de persona distinta de aquella en cuyo nombre el Juez otorga la transmisión, los principios de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y legitimación (artículo 38 de la misma Ley), incluso el de prioridad (artículo 17 Ley Hipotecaria) obligan a denegar la inscripción de dicha adjudicación, ya que no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes, si no es con el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él (artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

5. Respecto a la cancelación de los asientos posteriores, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, aunque no hayan sido canceladas, si no han sido prorrogadas previamente (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquel otro asiento, y no podrán ya ser cancelados en virtud de un título dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro se había operado ya la caducidad (Resolución de 14 de junio de 2002).

6. Alega el recurrente una serie de resoluciones de este Centro Directivo que nada tienen que ver con el supuesto de hecho de este expediente donde no hubo prórroga de la anotación preventiva del embargo que motivó la adjudicación. Y ante la falta de prórroga en momento oportuno (esto es presentación del mandamiento de prórroga antes de la caducidad de la anotación) tanto la redacción del artículo 96 anterior a la reforma llevada a cabo por la Ley de Enjuiciamiento Civil, como en la redacción actual, ordenan la caducidad de la anotación a los cuatro años de su fecha.

7. En definitiva, la caducidad de la anotación por falta de prórroga conlleva la imposibilidad de inscribir el testimonio del auto de adjudicación por existir una inscripción de dominio que ha pasado a tener rango preferente, lo que determina el cierre del Registro respecto de títulos ahora posteriores en rango (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Lo mismo ocurre con el mandamiento de cancelación de cargas, que no puede extenderse a asientos que han pasado a tener rango registral anterior.

Por lo expuesto esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 30 de junio de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

14625 RESOLUCIÓN de 2 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Teresa Fores Escuder contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vinarós a rectificar una inscripción derivada de una adjudicación de una finca en un proyecto de parcelación.

En el recurso interpuesto por doña Teresa Fores Escuder contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Vinarós, doña María del Rosario Marín Padilla, por la que se deniega la rectificación de una inscripción derivada de una adjudicación de una finca en un proyecto

de reparcelación, rectificación que se solicita mediante instancia acompañada de resolución de la Administración actuante.

Hechos

I

Mediante certificación del Ayuntamiento de Benicarló, se procedió a la rectificación de un error –de carácter material según la Corporación– en la adjudicación de una finca en un proyecto de reparcelación, en cuanto al carácter de la participación de la finca de resultado adjudicada a D. Vicente Beltrán Roures, esposo de la recurrente, ya que se adjudicó con carácter privativo, siendo que debía haberse adjudicado como ganancial, ya que tenía este carácter la finca de origen. Presentada esta certificación, junto con instancia privada solicitando la rectificación, fueron calificadas con la siguiente nota: «Prevía calificación de la presente instancia suscrita por doña Teresa Forés Escuder, con DNI (...) en Vinarós el 5 de enero de 2007, con entrada en este Registro el 17 del corriente, por la que se solicita se rectifique un error cometido en el proyecto de reparcelación de la U.A. 8 del PGOU de Benicarló, que fue aprobado definitivamente con fecha 29 de julio de 1986 y motivó la adjudicación de la finca de resultado 29.727 al folio 41 del libro 410 de Benicarló, inscripción 1.^a en cuanto a la participación de 37,47 por ciento a favor de Vicente Beltrán Roures y ello en base a la resolución unilateral de la citada. La Registradora que suscribe acuerda no practicar la rectificación pretendida por falta de los requisitos legales para ello, en la forma que se dirá, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos: La Registradora que suscribe informó en conversación telefónica al presentante don Leonardo Tejedor Pac, conforme al artículo 334 del Reglamento Hipotecario el día 19 de enero sobre la no posibilidad, en base a la sola instancia privada suscrita unilateralmente de rectificar el asiento registral y la necesidad de consentimiento del titular registral, manifestando el presentante que éste había fallecido, sin que ello se haya acreditado; se le puso de manifiesto que lo hicieran, además de la instante, quienes acreditaran ser sus herederos legales, con aportación en su momento de la Resolución que se cita y el título que se rectifica. Solicitando el presentante la calificación al respecto se ha presentado la instancia en el Libro Diario a las 18 horas del 19 de enero, con el número 30, folio 4, Diario 111. En el Registro de la Propiedad consta inscrita la finca de origen registral 9821 a favor de, entre otros titulares, los consortes don Vicente Beltrán Roure y doña Teresa Forés Escuder, para su sociedad de gananciales en cuanto a 130/626 avas partes indivisas por la inscripción 2.^a de venta de dicha finca, al folio 154, libro 178 de Benicarló, quedando afecta según el Registro al proyecto de reparcelación sólo en una superficie de 500,80 metros cuadrados. Respecto de la finca de resultado adjudicada, junto con otra, en compensación de la citada: la 29.727 al folio 41 del libro 410 de Benicarló consta inscrita a favor de don Vicente Beltrán Roures en cuanto a un 38,47% con carácter privativo. Fundamentos de Derecho: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación entre otros extremos a los obstáculos que surjan del Registro, a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, a las que afecten a la validez de los mismos según las leyes que determinan la forma de los instrumentos y a la no expresión o expresión sin claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que según la ley y el reglamento y cualquier otra aplicable debe contener la documentación presentada a inscripción. Por otra parte el principio constitucional de salvaguarda jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española), y los principios de legitimación y tracto sucesivo (artículos 38, 40 y 20 de la Ley Hipotecaria) establecen la presunción de exactitud y veracidad de los asientos registrales y la pertenencia de los derechos inscritos a quienes constan como titulares de los mismos, con la extensión y contenido que resulta de los asientos registrales, así como la inoponibilidad de lo no inscrito y que para inscribir títulos por los que se declaren, transmitan, graven y modifiquen el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Por otra parte, en cuanto a la rectificación del Registro se regula fundamentalmente en el Título VII de la Ley Hipotecaria y su Reglamento. En base a dicha regulación la rectificación de errores requerirá consentimiento de los titulares registrales o en su defecto resolución judicial firme. Tratándose de errores cometidos en el título que motivó la inscripción, el artículo 40 letra d) establece que la rectificación precisará el consentimiento del titular o en su defecto de resolución judicial. Tratándose de proyectos de reparcelación como en el presente caso, cuya inscripción se practicó en virtud de certificación de la administración actuante, firme en vía administrativa, hay que tener en cuenta las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que sientan la doctrina de que, si bien cabe la inscripción de modificación de situaciones jurídico reales por resolución de la administración que modifica un título administrativo anterior (artículo

102 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) siempre que se trate de expedientes rectificatorios en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplen en él las garantías legales establecidas a favor de la persona afectada, habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación, no cabe introducir en él una modificación que desborde claramente lo que es un mero error material o de hecho, o una previsión complementaria plenamente respetuosa con el contenido básico que se completa. En el presente caso existe una resolución administrativa al respecto, que deberá ser acompañada a los efectos de su calificación del proyecto que se rectifica, ya que el título rectificador es la citada Resolución de la Administración actuante, con expresión de su firmeza en vía administrativa, y a la vista de ella, a la que se acompañará certificación de defunción del titular registral y del proyecto, como documento rectificado, se precisará si nos hayamos ante el supuesto de la resolución de 6 de noviembre de 1980 y 10 de Marzo de 1978 cuando se acredita el hecho a rectificar de un modo absoluto con documento fehaciente, o en el caso de las resoluciones de 10 de marzo de 2000 y 23 de mayo de 2003, por las que no cabe acceder al reflejo registral de la modificación pretendida si no media el consentimiento de todos los titulares afectados o la oportuna resolución judicial. En consecuencia, la mera instancia presentada, que carece además de los requisitos del artículo 110 del Reglamento Hipotecario o de legitimación de firmas, no puede por sí sola motivar la rectificación pretendida (...).

II

Mediante escrito de fecha 23 de febrero de 2007 doña Teresa Forés Escuder interpone recurso contra la anterior nota de calificación, en base entre otros a los siguientes argumentos: Que la que suscribe y su esposo adquirieron con carácter ganancial 130/626 avas partes indivisas de la finca de origen; por lo que el primer error material que comete el Proyecto de reparcelación es no considerar a la que suscribe junto a su esposo, con carácter ganancial, del 20,7666% de la finca de aportación. Como finca de resultado el proyecto adjudica por subrogación de la finca aportada, el 38,47% proindiviso a su esposo Vicente Beltrán Roures con carácter privativo, por lo que de forma obvia se otorgan por error unos derechos de propiedad con carácter privativo que no le correspondían. Que habiéndose solicitado del Ayuntamiento de Benicarló la subsanación del error material cometido en la reparcelación, el Pleno acordó rectificar el error detectado, aclarando que la adjudicación al Sr. Vicente Beltrán Roures lo es con carácter ganancial con su esposa Teresa Forés Escuder. Que debe procederse a lo que prevé el artículo 13 del Real Decreto 1093/1097 adjudicando las fincas de resultado en la misma proporción que constaren inscritas las fincas de origen, con sujeción en su caso al régimen matrimonial que a éstas fuera aplicable. Y además no se perjudica el derecho de ninguna otra persona ni el derecho de ningún otro titular en la reparcelación. En definitiva que debe procederse a la rectificación del error material producido.

III

La Registradora emitió su informe el día 2 de marzo de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 40, 82 y 211 a de la Ley Hipotecaria; 322 y siguientes de su Reglamento; el artículo 13 del Real Decreto 1093/1097, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística; las Resoluciones de este Centro Directivo de 10 de marzo de 1978; 6 de noviembre de 1980; 10 de marzo de 2000; 23 de mayo de 2003; y 26 de marzo de 2007.

1. Se debate en este recurso sobre la rectificación por medio de instancia privada, acompañada de certificación de la administración actuante acreditativa del error padecido, sin audiencia del titular favorecido, de la inscripción de un proyecto de reparcelación, que equivocadamente adjudicó con carácter privativo una finca de resultado, cuando la finca de origen tenía carácter ganancial.

2. Tiene razón la recurrente al sostener que la finca de resultado en el instrumento de equidistribución debió adjudicarse con el mismo carácter ganancial con que figuraba inscrita la finca de origen (artículo 13 del Real Decreto 1093/1097 antes citado). La propia certificación expedida por el Ayuntamiento de Benicarló, como administración actuante, así lo corrobora. En base a ella pretende la recurrente rectificar la inscripción practicada como si de un mero error material se tratara.

3. En esto debe discrepar este Centro Directivo. No estamos ante un mero error material de haberse escrito unas palabras por otras, sino ante un verdadero error de concepto, ya que se ha alterado el sentido general

de los derechos inscritos (cfr. artículos 212 y 216 de la Ley Hipotecaria), como consecuencia tanto de una equivocación en el título reparcelatorio, como de un error en la calificación por el registrador, al no comprobar en la inscripción de la reparcelación la falta de correspondencia entre el carácter ganancial de la titularidad de la finca de origen y la privativa de la finca de resultado.

4. No cabe por tanto sino actuar conforme el Ordenamiento Jurídico prevé para la rectificación de errores de concepto, de manera que se precisará el consentimiento del titular registral (o de sus herederos) o en su defecto resolución judicial firme en procedimiento entablado contra ellos. Todo ello sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad civil en que pudiera haberse incurrido por la inscripción equivocada.

5. Además al practicarse la inscripción del instrumento de equidistribución, firme en vía administrativa, los asientos quedan bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. artículo 1 Ley Hipotecaria), no pudiendo rectificarse sino con consentimiento del titular registral (o de sus herederos) o por vía de resolución judicial en procedimiento entablado contra él (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

6. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Como ya señalara este Centro Directivo (cfr. Resoluciones señaladas en los vistos), nada impide que pueda admitirse la modificación de la situación jurídica real inscrita en virtud de un título administrativo si en el correspondiente expediente éste, por nueva resolución de la Administración, es alterado (cfr. artículo 102 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), siempre que se trate de expedientes rectificatorios en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente por la modificación que se acuerde, no se hayan transferido las fincas a terceros protegidos por la fe pública registral y se cumplan en él las garantías legales establecidas a favor de la persona afectada. Sin embargo, en el supuesto de hecho del expediente, el titular registral o sus herederos ni siquiera han sido oídos.

7. En definitiva, habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación, y estando ya inscrito y bajo la salvaguarda de los Tribunales (ex artículo 1 de la Ley Hipotecaria) no cabe ya, so pretexto de la rectificación de un error material en la reparcelación introducir en aquél una modificación del alcance que la que ahora se cuestiona (que desborda claramente lo que es un mero error material o de hecho o una previsión complementaria plenamente respetuosa del contenido básico que se completa), que conculcaría, además, el propio régimen establecido para la revisión de los actos administrativos -cfr. artículos 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común-

En consecuencia, y no habiéndose seguido el referido procedimiento administrativo, no cabe acceder al reflejo registral de la modificación pretendida si no media el consentimiento del titular registral afectado o la oportuna resolución judicial.

Por todo lo dicho esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 2 de julio de 2007.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

14626 RESOLUCIÓN de 3 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Francisco Javier Nin Jiménez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sitges, a practicar la inscripción de un mandamiento judicial.

En el recurso interpuesto por Don Francisco Javier Nin Jiménez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sitges, Don Juan Luis Gimeno Gómez-Lafuente, a practicar la inscripción de un mandamiento judicial.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Daimiel, con fecha 9 de noviembre de 2006, mandamiento expedido por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 47 de Barcelona. Este documento fue calificado de forma negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «En la calificación del mandamiento expedido en Barcelona, el 13 de octubre de 2006,

por el Juzgado de Primera Instancia número 47 de Barcelona, presentado por Francisco Javier Nin Jiménez, el día 9 de noviembre de 2006, a las 12:45 horas, según el asiento 76 del diario 60 de este Registro. Hechos I.-A instancia de Don Francisco Javier Nin Jiménez, se sigue procedimiento ejecutivo contra don Martin Ferrer Casals, por mandamiento de fecha 13 de octubre de 2006, en el que se ordenaba la inscripción de una sentencia de fecha 27 de abril de 2000 librada por el Juzgado de 1.ª Instancia número 47 de Barcelona. La inscripción no puede practicarse por haberse observado los siguientes defectos: 1.º) Falta de previa inscripción de los asientos de presentación 539 y 1653 del Diario 59, con el número de entrada registral 8384/06 y 9509/06, respectivamente. 2.º) La sentencia no puede inscribirse por carecer de trascendencia real en cuanto a la finca objeto de la demanda, y el fallo se refiere tan solo a participaciones sociales no a la finca. Vistos: los artículos 1.º, 17, 18, 19 bis, 65, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 100, 133, y 133 al 135 del Reglamento Hipotecario. Fundamentos de derecho: Primero: El Registrador, aunque tiene muy limitada su potestad de calificación cuando se trata de documentos judiciales, tiene, sin embargo, la facultad y el deber de decidir si existen para el asiento judicialmente ordenado «obstáculos que surjan del Registro» (cfr. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario), lo que obliga a rechazar dicho asiento si con él se vulneraran las exigencias (trascendencia real inmobiliaria, determinación, número cerrado de las anotaciones preventivas, número cerrado de las afecciones reales) del sistema registral español (cfr. Resolución de 12 de mayo de 1992), pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, trascienden de los intereses particulares de las partes entre quienes se ventila la cuestión litigiosa; la protección de aquellos intereses públicos corresponde en vía gubernativa en primera instancia, al Registrador de la Propiedad. Segundo: El principio de prioridad, recogido en nuestro derecho en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, exige el despacho de la documentación por orden de aparición; por lo que no cabría despachar la sentencia calificada sin el previo despacho, calificación y, en su caso, inscripción de los documentos presentados en este Registro y retirados a que se refieren los asientos citados. Tercero: La sentencia desestima expresamente en su Fundamento de Derecho 6.º, la pretensión del demandante acerca de la titularidad de estas fincas por lo que el contenido del fallo carece de trascendencia real. Resolución: Por cuanto antecede el Registrador que suscribe acuerda denegar la práctica del asiento solicitado. Anotación de Suspensión: No se ha extendido anotación preventiva de suspensión por tratarse de un defecto insubsanable. Prórroga del Asiento de Presentación: Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria el asiento de presentación ha quedado prorrogado por el plazo de sesenta días y se ha practicado las notificaciones al presentante y al Juzgado correspondiente. Recursos: La anterior nota de calificación podrá ser objeto de recurso potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o ser impugnada directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y, en lo posible, los trámites previstos en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en este Registro. Cuando el recurso se fundamente, de forma exclusiva o junto a otros motivos, en una infracción de las normas del derecho autonómico catalán, debe interponerse ante la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de la Generalitat, y contra las resoluciones expresas o presuntas de esta Dirección General puede recurrirse a su vez ante el órgano jurisdiccional competente, todo ello conforme a la Ley 4/2005 de 8 de Abril del Parlamento de Cataluña. El recurso debe interponerse en el plazo de dos meses, en el caso de que se interponga directamente ante el Juzgado competente, o en el plazo de un mes cuando se interponga ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat. Contándose, en cualquier caso, dichos plazos desde la notificación de la calificación recurrida. Dentro de los quince días siguientes a la notificación de la presente calificación, los interesados podrán solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el Artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria con sujeción a las reglas previstas en el párrafo cuarto del Artículo 19 bis de la misma y el RD que lo desarrolla de 1 de agosto de 2003. Sitges, a 20 de noviembre de 2006. El Registrador. (Firma ilegible). Fdo: Juan-Luis Gimeno Gómez-Lafuente

II

Don Francisco Javier Nin Jiménez, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación y alegó que el Registrador denegó la inscripción del mandamiento presentado en base a dos defectos fundamentales: la falta de inscripción de los títulos previos al documento presentado y la falta de la trascendencia real de la Sentencia cuya inscripción se pretende, siendo objeto del recurso únicamente este segundo defecto. En relación con el mismo, señala el recurrente que uno de los fundamentos empleados por el Registrador en su nota de calificación es que la Sentencia rechaza expresamente la pretensión del recurrente en cuanto a obtener un pronunciamiento judicial favorable a su titularidad sobre la finca. No obs-