

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**5442** *Resolución de 3 de marzo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pilar de la Horadada, por la que se deniega la cancelación de determinados asientos solicitada en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don J. S. G. y doña N. H. H., contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Pilar de la Horadada, doña María José Esteban Morcillo, por la que se deniega la cancelación de determinados asientos solicitada en virtud de instancia privada.

**Hechos****I**

Don J. S. G. como dueño, según manifiesta junto con su esposa de una finca urbana en el término municipal de Pilar de la Horadada, en la urbanización denominada «El Pinar de Campoverde», que figura inscrita como finca registral número 9.332, solicita la cancelación del embargo y de la anotación preventiva de la demanda del incidente de nulidad de actuaciones en el Procedimiento de Menor Cuantía 99/1986 seguido en el Juzgado de Primera Instancia N.º 10 de Madrid, respecto de la referida finca y por consiguiente, la cancelación de sus inscripciones 3.ª, 4.ª, 5.ª y 6.ª, al estar afectadas por el auto de 8 de julio de 2002, en el que se ordenó anular todo lo actuado en dicho procedimiento, desde la omisión del requisito del Artículo 1.490 de la entonces vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, y por el que se dejó sin efecto la subasta efectuada y las adjudicaciones que de ella se derivaron. A tales efectos adjunta la siguiente documentación: fotocopia parcial de una providencia dictada en Madrid el 26 de septiembre de 2003 por doña María José G. S. M. y fotocopias de un mandamiento expedido en Madrid el 31 de octubre de 2006 por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia Número 10 de Madrid. En dicho mandamiento se acuerda la cancelación de la anotación preventiva de la demanda en incidente de nulidad de actuaciones, de ese, procedimiento finalizado mediante auto firme de 8 de julio de 2002 dictado por ese Juzgado y trabado en la finca 9.332.

**II**

Con fecha 24 de marzo de 2009 la Registradora de la Propiedad de Pilar de la Horadada extiende la siguiente nota de calificación desfavorable: «...Antecedentes de hecho. Examinados los antecedentes de la finca registral 9332 resulta lo siguiente: 1.–Dicha finca se formó por segregación de la inscrita con el número 40.355 de Orihuela, actualmente número 9.464 de Pilar de la Horadada, por haber pasado a constituir término municipal independiente, en virtud de escritura de segregación y compraventa otorgada el 17 de marzo de 1994 ante el Notario de Torreveja, doña María Jesús Lacruz Pérez. Dicho título motivó con fecha 21 de marzo de 1994 la inscripción la de dicha finca a favor de don J. Q. R. casado en régimen de gananciales con doña G. M. S. a cuyo favor se inscribió por título de compra para su sociedad conyugal. Por su procedencia resultó gravada con la anotación de embargo practicada en la finca matriz el 10 de enero de 1994 a favor de don J. P. Q. S. en Autos de Menor Cuantía Número 99186 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia Número 10 de Madrid. 2.–Por la inscripción 2.ª practicada el 1 de marzo de 1995 se inscribió a favor de don J. S. G. casado con doña N. H. H. en régimen de gananciales, por título de compra con carácter ganancial. 3.–Por la inscripción 3.ª extendida el 18 de octubre de

1997 se inscribió a favor de «M. H., Sociedad Limitada» por el título de adjudicación judicial, en el Juicio Cuantía Número 99/86 seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número 10 de los de Madrid, cancelándose totalmente la anotación de embargo letra A de la finca matriz y las inscripciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> de compra antes relacionadas. 4.–Por la inscripción 4.<sup>a</sup> practicada el 12 marzo de 1998 se inscribió a favor de doña J. L. M. casada con don J. A. T. S, por título de compra con carácter privativo. 5.–Por la inscripción 5.<sup>a</sup> de compra practicada el 12 de marzo de 1998 se inscribió a favor de los cónyuges don S. K. J. y doña M. A. Z. J. por mitad y en proindiviso. 6.–Por la inscripción 6.<sup>a</sup> de 17 de julio de 2001 se inscribió por título de compra a favor de la mercantil «C. F.C. y Compañía, Sociedad Anónima». III. El mandamiento expedido el día 29 de julio de 1998 por doña María José García Galán San Miguel, Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia Número 10 de Madrid, por el que en autos de Menor Cuantía Número 99/86 seguidos por don J. P. Q. S. contra «Caja Territorial de Madrid, S.A.», en el cual se ordenó la anotación preventiva de admisión a tramite del incidente de nulidad de actuaciones, fue presentado en este Registro el día 31 de julio de 1998 causando el Asiento 5 del diario 9. En la nota de despacho de dicho documento extendida por esta Oficina el 5 de octubre de 1998 respecto de la finca registral número 9.332, se hizo constar lo siguiente: «Suspendida la anotación en cuanto a la finca registral número 9.332 por haber sido transmitida por la mercantil adjudicataria a las personas que seguidamente se detallan, y no constar expresamente en el mandamiento la notificación a las mismas: En cuanto a la finca registral número 9.332, a doña J. L. M. casada en régimen de separación de bienes con don J. A. T. S. vecinos de Orihuela; quién a su vez la vendió por mitad y en proindiviso, a los cónyuges don S. K.J. y doña M. A. Z. J, vecinos de 55252 Mainz -Kastel, Alemania...» IV.–El testimonio del auto dictado el 8 de julio de 2002 por el Juzgado de Primera Instancia Número 10 de Madrid, así como del Auto de Aclaración de fecha 19 de septiembre de 2002 fueron presentados en este Registro el día 27 de septiembre de 2007 bajo el Asiento 13 del Diario 21. En la nota de despacho de dicho documento extendida por esta Oficina el 12 de noviembre de 2002 en relación con la finca registral número 9.332, se hizo constar lo siguiente: «II.–Respecto a las fincas registrales números 9.523, 9.291, 9.293, 9.299, 14.037, 9.332, 9.668, 10.212, 10.214, 10.215, 10.216, 11.587, 11.588 y 12.918, no se ha practicado inscripción alguna de cancelación de adjudicación judicial habida cuenta de que respecto de dichas fincas no se tomó con fecha 5 de octubre de 1998 anotación de demanda en incidente de nulidad de actuaciones, por haber sido transmitidas por la mercantil adjudicataria y no constar expresamente en el mandamiento que la ordenó la notificación a sus nuevos titulares. No obstante lo anterior, este Registro de la Propiedad extiende nota marginal comprensiva del contenido del Auto de 8 de julio de 2002. Dichas fincas constan inscritas actualmente a favor de las siguientes personas: En cuanto a la finca número 9.332, a favor de la Mercantil C. F. C. y Compañía, S.A.». V.–El mandamiento expedido por duplicado el día 26 de octubre de 2003 por la Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia Número 10 de Madrid fue presentado en este Registro el día 15 de octubre de 2003 bajo el asiento 850 del Diario 24.\* En la nota de despacho de dicho documento extendida por esta Oficina el 7 de noviembre de 2003 en relación con la finca registral número 9.332, se hizo constar lo siguiente: «Asimismo se ha practicado nota marginal de cancelación de las notas de expedición de certificación practicadas sobre las fincas registrales números 9.291, 9.293, 9.299, 14.037, 9.332, 9.668, 10.212, 10.214, 10.215, 10.216, 11.587, 11.588, 12.918 y 9.523». VI.–Conforme a lo dispuesto en los artículos 3 y 20 de la Ley Hipotecaria no ha lugar a practicar las cancelaciones interesadas en virtud de la documentación presentada. En primer lugar, es de advertir que la simple instancia y las meras lo fotocopias no son título apto para provocar un asiento de cancelación ya que solo documentación pública y auténtica puede tener acceso al Registro de la Propiedad. En segundo lugar, porque la anotación preventiva de embargo letra A practicada en la finca matriz a favor de don J. P. Q. S. el 10 de enero de 1994 en Autos de Menor Cuantía Número 99/86 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia Número 10 de Madrid quedó cancelada con fecha

18 de octubre de 1997, y la nota marginal de expedición de Certificación de fecha 12 de noviembre de 2002 se canceló el 7 de noviembre de 2003, en virtud de resoluciones firmes de fecha 26 de mayo de 2003, 18 de junio de 2003 y 26 de septiembre de 2003 dictadas por doña María José García Galán San Miguel, Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia Número 10 de Madrid. En tercer lugar, no procede practicar la cancelación de la anotación de demanda en incidente de nulidad de actuaciones sobre la finca registral número 9332, porque sobre dicha finca no se extendió dicha anotación. Consecuentemente, tampoco proceden las cancelaciones de las inscripciones que se citan. Fundamentos de derecho Por lo expuesto, no procede practicar las cancelaciones solicitadas, por las razones antes dichas, y en virtud de los documentos presentados, quedando prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria (...). Pilar de la Horadada, 24 de marzo de 2009. La Registradora. Firma ilegible».

## III

Contra esta calificación don J. S. G. y doña N. H. H interponen recurso. En él el recurrente explica los hechos acaecidos: Que adquirió junto a su esposa, de don J. Q. R. una finca urbana en el término municipal del Pinar de la Horadada en la urbanización denominada «El Pinar de Campo verde», según la escritura pública de compraventa otorgada el día 26 de enero de 1995 ante el notario de San Javier (Murcia) Don Pedro F. Garre Navarro, protocolo 288. Dicha finca se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad del Pinar de la Horadada a nombre del Sr. Q. desde el 21 de Marzo de 1994 con el número 9332 inscripción primera al tomo 1653 libro 95 folio 69. Aquella compra fue presentada en el Registro el día 30 de enero de 1995 e inscrita con la inscripción segunda el 1 de marzo de 1995. Que sobre la matriz 9464 de la que se segrega la anterior, se dispuso por el Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Madrid en el procedimiento de Menor Cuantía n 99/86 una anotación preventiva de embargo que según indica la registradora se practicó el 10 de enero de 1994. Finalmente dicha finca fue subastada y adjudicada a don J. P. Q. S., por Auto de fecha 9 de mayo de 1997. Que el 12 de agosto de 1997 se expide por el Registro la certificación de cargas de la finca matriz a efectos de la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores, resultando que no obstante figurar a nombre del recurrente y de su esposa desde el 1 de marzo de 1995 una finca que es segregada de la subastada, la finca registral 9332, se omitieron las notificaciones establecida en el art. 1490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que no pudimos ejercer nuestros derechos. 4. Que como consecuencia de lo actuado, y sin que medie ningún tipo de conocimiento por parte de los recurrentes, finalmente la finca 9332 segregada de la matriz, a petición del ejecutante del procedimiento don J. P. Q. S., es adjudicada e inscrita en el Registro con fecha 18 de octubre de 1997, con la inscripción 3.ª según título de adjudicación judicial a nombre de la mercantil M. H. S.L. por cesión de remate del ejecutante, que es su vez administrador de dicha Sociedad. También y a instancia del mismo fueron anuladas las inscripciones anteriores 1.ª y 2.ª siendo esta última la correspondiente a su adquisición. Según el recurrente no tuvo ninguna noticia de lo acontecido hasta que el 16 de marzo de 1998, se produce una ocupación por la vía de hecho, cuando con sorpresa observan que una empresa constructora, la mercantil T. L., S.L. ha irrumpido por la fuerza en la parcela, arrancando los pinos, procediendo a su limpieza y comenzando una construcción. Es entonces cuando al comprobar lo que ocurría, tienen conocimiento a través del Registro, de la subasta y de adjudicación judicial así como que la finca había sido objeto en el espacio de tres meses, de las siguientes transmisiones: La realizada el 12 de diciembre de 1997, al ser vendida por M. H., S.L. a doña J. L. M. Y la realizada el 29 de enero de 1998 al ser vendida por doña J. L. M. a don S. K. J. y doña M. A. Z. J. Que para la protección de la posesión fue interpuesto un interdicto de obra nueva contra aquellos que figuraban en el Registro como últimos compradores, don S. K. J. y doña M. A. Z. J., y contra la empresa constructora Construcciones T. L., S. L. que fue estimado por Sentencia de 15 de septiembre de 1998. Como consecuencia de sus propias manifestaciones se conoció

que ninguno de los adquirentes anteriores había solicitado la posesión de la finca. Que dada la situación de manifiesta indefensión en que se encontraban fue presentado en el procedimiento de Menor Cuantía n 99/86 un incidente de nulidad de actuaciones. Dicho incidente concluye siendo estimado por Auto de fecha 8 de julio de 2002, por el que se dejan sin efecto los embargos trabados, acordando anular todo lo actuado en el procedimiento declarativo desde la omisión del requisito del artículo 1490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1981. El procedimiento pues, en principio se retrotrae hasta la subasta, pero finalmente fue archivado por satisfacción extra procesal del ejecutante, el Sr. Q., quien desistió de la acción principal, por lo que definitivamente quedaron sin efecto los embargos trabados tal y como se hace constar expresamente en el mandamiento de fecha 26 de septiembre de 2003 dirigido al Registro, escrito éste que se encuentra incorporado a la solicitud con la que se piden las cancelaciones. Por lo que respecta a los reparos esgrimidos a la documentación aportada junto al escrito de fecha 13 de marzo de 2009, indicar que los documentos auténticos ya constaban en el Registro y son conocidos por la Registradora al haber sido remitidos por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Madrid con anterioridad. No obstante lo cual, esta parte ha procedido a su subsanación, pidiendo testimonios de dichos documentos y serán aportados tan pronto como nos sean expedidos. Que la Registradora se niega al cumplimiento de la Resolución judicial, argumentando que la anotación preventiva de embargo letra A que da lugar al embargo quedo cancelada con fecha 18 de octubre de 1997, fecha está en la que también se cancelan las inscripciones de compra 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> de la finca. Según se refleja en la certificación que se acompaña el 18 de octubre de 1997 fue convertida la anotación de suspensión letra AZ de la finca matriz en inscripción definitiva, inscribiendo el dominio de la finca a favor de M. H., S. L. cancelando totalmente tanto la anotación de embargo letra A que obra sobre la finca matriz como las inscripciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> de compra de la finca. Dicha cancelación curiosamente se produce, según se recoge en el asiento con una mera instancia presentada por el ejecutante del procedimiento don J. P. Q., el día 3 de octubre de 1997, fecha ésta en la que todavía no había transcurrido el plazo de 60 días durante el cual se había suspendido la adjudicación como consecuencia de la expedición del mandamiento de cancelación de cargas, y sin que se haya realizado la notificación establecida en el artículo 1490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De acuerdo con el artículo 84 de la Ley Hipotecaria «el órgano competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva o su conversión en inscripción definitiva es el juez o el tribunal que haya mandado hacer» pero no un particular. El órgano judicial en ningún caso ha dispuesto dicha conversión en definitiva sino que por el contrario ha anulado todo el procedimiento y nunca ha entregado la posesión de la finca. Tampoco conviene olvidar que la adjudicación es consecuencia de un embargo trabado sobre la finca matriz; en el que se reclamaba el pago de una deuda, habiendo desistido el ejecutante por satisfacción extra procesal, por lo que el procedimiento quedó sin efecto. En el curso del procedimiento se ha producido por una parte la anulación de la adjudicación de las fincas por quebrantamiento de las normas procesales más elementales, y por otra después también ha sido anulado el embargo practicado sobre la finca matriz, por lo que la subasta queda sin efecto y en definitiva el procedimiento en todo su conjunto. Además resulta que la finca no pertenecía al ejecutado sino a los recurrentes, que como terceros hipotecarios de buena fe tendrían que gozar de la protección que otorga el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo la Registradora mantiene una adjudicación, aún después de su anulación por el órgano judicial, que sorprendentemente en su día convirtió en definitiva, desglosando la finca en cuestión del conjunto del procedimiento con una mera instancia de un particular, que obra de mala fe. También resulta que no notificó a los titulares de derechos inscritos a pesar de obrar mandamiento judicial de dicho sentido. Resulta también relevante el hecho de que mantenga la adjudicación cuando la mercantil adjudicataria de la subasta en modo alguno es un tercero hipotecario, ya que no ha adquirido a título oneroso ni con buena fe y tampoco le ha sido otorgada la posesión judicial de la finca y en consecuencia el tracto sucesivo producido a partir de este momento esta viciado por la falta de posesión. La Registradora por otra parte también

actúa contra sus propios actos ya que dando cumplimiento al Auto de 8 de julio 2002 efectuó comunicación a la esposa del recurrente doña N. H. H. el 12 de noviembre 2002, de acuerdo con la cual, notifica a los efectos del artículo 1490 en cumplimiento del Auto de 8 de julio de 2002 para que comparezca en el avalúo y subasta de bienes respecto de la finca 9332. Dicha actuación es incompatible con la adjudicación y posteriores transmisiones que por el contrario se niega a cancelar y que son de fecha anterior. Que si lo anterior no fuese suficiente para no convalidar las inscripciones, es significativo también que contrariamente a lo indicado por la Registradora, las anotaciones de embargo no son canceladas hasta el 26 de septiembre de 2003 según consta en la providencia que se acompaña a nuestro escrito de solicitud. La inscripción no puede convalidar una adquisición inexistente, pero es que además la anotación preventiva de embargo impide que surjan terceros hipotecarios. Las diferentes transmisiones se producen sin que dicha anotación se haya cancelado sobre la finca matriz, en este sentido hay que tener en cuenta que el último titular adquirió con fecha 4 de junio de 2001, esto es cuando la anotación de embargo todavía mantenía su vigencia y cuanto también existía constancia de la anotación del incidente de nulidad de actuaciones, que se produce con anterioridad esto es en el año 1988. Finalmente y en cuanto a lo alegado en tercer lugar esto es que no se había realizado la anotación del incidente de nulidad de actuaciones con respecto a nuestra finca, según nota de despacho de 5 de octubre de 1998, tampoco parece cierto que dicho extremo sea así, ya que la nota simple expedida por ese mismo Registro con fecha 18 de febrero de 1999 lo desvirtúa. Así en dicha nota al indicar la descripción de cargas vigentes sobre la finca, se refleja con claridad que sobre la finca de procedencia registral 9464 consta anotación de incidente de nulidad de actuaciones. La decisión de anotar o no el incidente de nulidad de actuaciones, que efectivamente fue anotado, como también se desprende de la propia providencia judicial cuyo cumplimiento se solicita, y del que ahora se desdice la Registradora en nada puede perjudicar al recurrente porque el despacho del documento, según el cual la Registradora dice que no ha anotado con respecto a la finca en cuestión es de fecha 5 de octubre de 1998 y la personación en el procedimiento es posterior, por adhesión al incidente de nulidad el 3 de noviembre de 1998. Los otros titulares registrales en modo alguno gozan de la consideración de terceros hipotecarios y por lo tanto la protección del artículo 34. En unos casos, no son adquirentes de buena fe ni a título oneroso y no se les ha entregado la posesión judicial, y en otros porque conocen sobradamente que sobre la finca matriz no ha sido cancelada la anotación de embargo y se está tramitando un incidente de nulidad de actuaciones. Así lo establece su artículo 33 porque la inscripción no convalida el contrato inexistente sino que se contamina de esta inexistencia y no puede perdurar en sus efectos registrales puramente formales, sino que ha de ser anulada o rectificada cuanto que, además, aquí no juega el principio de la fe pública registral del artículo 34 de la Ley al faltar el sustrato personal en que este precepto se basa. Por lo que se refiere al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, toma como precedente principal la sentencia de 17 de octubre de 1989 declara la nulidad del acto adquisitivo inscrito porque faltó el objeto de la adjudicación, concluyendo que el primer adquirente, «extraño al juicio ejecutivo por no resultar obligado al pago de la cantidad reclamada y que resulte titular legítimo de algún bien que ha sido trabado, está autorizado a instar judicialmente la nulidad de las actuaciones del proceso de embargo, subasta y adjudicación», nulidad determinante a su vez de la del título del segundo adquirente y «que le priva de la protección que otorga el artículo 34 de la Ley Hipotecaria», de suerte que «el adjudicatario no reviste condición de tercero hipotecario y la inscripción que llevó a cabo no convalida la adquisición ineficaz de la finca» al primar el artículo 33 de la misma Ley, del que el 34 es una excepción. La calificación impugnada produce a juicio del recurrente notoria indefensión, ya que se mantiene una adjudicación y actos dispositivos posteriores de un titular cuya adjudicación ha sido declarado nula en virtud de de Resolución judicial.

## IV

La Registradora emitió informe el día 28 de abril de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 24 de la Constitución; artículos 1.3, 3, 18, 20, 40, 66, 82, 83, 97, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; artículos 33 y 34 del Reglamento Hipotecario; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero de 1988, 8 de enero de 2002, 2 de febrero de 2002, 4 de enero de 2003, 9 de mayo de 2003, 17 de noviembre de 2004, 3 de abril de 2006, 5 de julio de 2006, y 15 de julio de 2009.

1. Se presenta en el Registro un instancia privada acompañada de fotocopias de providencias judiciales, solicitando la cancelación de los siguientes asientos: anotación preventiva de embargo letra A –que por procedencia gravaba la finca y que ya está cancelado–; anotación preventiva de demanda de incidente de nulidad de actuaciones en procedimiento judicial; inscripción 3.<sup>a</sup> de adjudicación judicial derivada de aquélla ejecución; e inscripciones de compraventa 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> practicadas con posterioridad sobre la misma finca. La Registradora en la nota de calificación recurrida señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 3 y 20 de la Ley Hipotecaria no ha lugar a practicar las cancelaciones interesadas por los siguientes defectos. En primer lugar, porque la simple instancia y las meras fotocopias no son título apto para efectuar un asiento de cancelación ya que sólo documentación pública y auténtica puede tener acceso al Registro de la Propiedad. En segundo lugar, porque la anotación preventiva de embargo letra A practicada en la finca matriz quedó cancelada con fecha 18 de octubre de 1997, y la nota marginal de expedición de certificación de fecha 12 de noviembre de 2002 se canceló el 7 de noviembre de 2003, en virtud de resoluciones judiciales firmes de adjudicación de la finca. En tercer lugar, porque no procede practicar la cancelación de la anotación de demanda de incidente de nulidad de actuaciones sobre la finca registral número 9332, porque sobre dicha finca no llegó a extenderse dicha anotación. Consecuentemente, tampoco proceden las cancelaciones de las inscripciones posteriores que se citan.

2. El primer defecto debe ser confirmado. Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar debe ser la ejecutoria, mandamiento o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en meras fotocopias, es decir reproducciones xerográficas de un documento, sin que tampoco la instancia privada a la que se adjunta, sea de los excepcionales casos (cfr. artículos 14-3.º, 59.1.º, 156 de la Ley Hipotecaria y 70, 79, 81.d), 155, 208, 216 y 238 del Reglamento Hipotecario) en que el documento privado puede tener acceso al Registro.

3. En cuanto al segundo defecto debe ser también confirmada la nota de calificación. Se pretende la cancelación de una anotación de embargo que motivó una adjudicación inscrita, que a su vez sirvió de tracto a transmisiones posteriores. Lo cierto es que dicha anotación de embargo está ya cancelada, discutiéndose en el recurso si tal cancelación e inscripciones posteriores debieran haberse practicado. Pues bien, no cabe discutir por medio de un recurso contra la calificación la procedencia de dichos asientos, los cuales se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. No puede por tanto pronunciarse este Centro Directivo sobre si fue o no correcta la calificación del Registrador que dio lugar a la cancelación de la anotación de embargo cuya subsistencia ahora se pretende. Extendido el asiento de cancelación, la situación registral queda bajo la salvaguarda de los Tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria); no basta para la rectificación cualquier mandamiento judicial ni una simple declaración recaída

en expediente contra la calificación registral, sino que ha de acudir a los medios señalados en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

4. Por último en cuanto al tercer defecto, también debe confirmarse la calificación de la Registradora. Se pretende la cancelación de una anotación de demanda del incidente de nulidad de actuaciones en un procedimiento judicial, que no se anotó por falta de notificación a titulares posteriores, sin que proceda examinar ahora las razones por las que no se subsanaron tales defectos, por no poder ser aquella calificación objeto de este recurso conforme a lo dispuesto en los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria. No existiendo constancia en el Registro del incidente de nulidad de actuaciones, por no haberse tomado anotación de demanda, no pueden a la vista del Auto estimatorio del mismo cancelarse los asientos posteriores que traen causa del título declarado nulo si en el procedimiento en el que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos. Así se infiere claramente del principio constitucional de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución Española); de la eficacia inter partes de la sentencia (artículo 1.252 del Código Civil); y del principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), que exige para su rectificación el consentimiento de los titulares respectivos o la oportuna resolución judicial en juicio declarativo entablado contra ellos (artículo 40, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria).

No puede admitirse la alegación de indefensión toda vez que no se prejuzga sobre la nulidad de los negocios adquisitivos de los titulares posteriores como consecuencia de la nulidad de la adquisición de un titular anterior, sino únicamente que la cancelación no podrá realizarse sin su consentimiento o sin resolución judicial dictada en procedimiento seguido contra ellos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan 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, 3 de marzo de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.