

ordenó la cancelación de las cuatro inscripciones interesadas; que en una primera calificación registral se suspendió la inscripción por no constar en el auto de la Audiencia la superficie de la finca, algo lógico por no haber sido tal cuestión objeto de apelación; que en posterior calificación se alegó como motivo para no practicar la inscripción la imposibilidad de deducir la operación registral pretendida, que si tenía lógica por cuanto no se acompañaba al testimonio del auto aprobatorio del expediente el del dictado por la Audiencia ya carece de sentido una vez que se aportó el mismo.

IV

La registradora en su informe se limitó a señalar que en modo alguno cuestiona la eficacia de la resolución del expediente sino que trata de atenerse a la misma y si resulta que según la dictada por la Audiencia el auto aprobatorio del expediente ha de integrarse por otro en el que se disponga la cancelación de otras dos inscripciones aparte de las inicialmente ordenadas, tal integración no consta que se haya producido o al menos no se acompaña.

V

Por la Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno de Peñaranda de Bracamonte, a la que se dio traslado del expediente, se emitió informe detallando todas las resoluciones recaídas en el procedimiento, siendo de resaltar a los efectos de este recurso que en el mismo se hace constar que el 4 de diciembre de 2001 se dictó auto, en ejecución del que dictara la Audiencia Provincial en recurso de apelación, ordenando que se extendiera la cancelación a las inscripciones 4.^a y 7.^a de la finca y que, ante la solicitud de la promotora de que se subsanase el error de no constar la cabida de la finca que, conforme al recibo de contribución aportado en su día y certificación catastral que consta en autos debe ser 216 metros cuadrados y construida de 134, por providencia de 23 de enero de 2004 se señaló que no había lugar a tal subsanación al no constar en el expediente la cabida de la finca ni ser el momento procesal oportuno.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis y 202 de la Ley Hipotecaria, 286 de su Reglamento y la Resolución de 7 de marzo de 1979.

1. Antes de entrar en el examen del fondo de la cuestión planteada en la calificación recurrida hay que hacerse eco de la queja de la recurrente sobre la irregularidad formal en que aquella incurrió al no advertirle de los recursos a que podía acudir en defensa de sus intereses. Ello supone evidentemente un incumplimiento de las exigencias que impone el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en garantía de los derechos de los interesados, por más que en este caso no haya provocado indefensión dado que se ha interpuesto el recurso procedente.

2. Y si desde el punto de vista formal la nota no es correcta, tampoco en lo tocante al fondo, pues el obstáculo que según la misma impide la inscripción de los documentos calificados no brilla por su claridad. Limitarse a decir, como hace, que no se practica operación alguna pues no se puede saber cual es la pretendida cuando del testimonio del auto y su aclaración resulta que se declara justificado a efectos de reanudar el tracto sucesivo de una finca la adquisición del dominio de una cuarta parte indivisa de la misma y se ordena la cancelación de dos inscripciones contradictorias, es tanto como dejar al interesado en situación de indefensión, no ya en cuanto a los recursos procedentes sino en lo tocante a los argumentos a oponer a tal calificación, y a este Centro en la tesitura de no poder saber sobre qué concreta cuestión ha de resolver.

3. Es cierto que la claridad no preside la redacción de los documentos que fueron objeto de la calificación, tal vez condicionados por el propio planteamiento del expediente donde, según el testimonio del auto, se trata de acreditar la adquisición de una cuarta parte indivisa de una finca de quinientos sesenta y nueve metros cuadrados, para posteriormente hacer referencia a que la mitad indivisa y la cuarta parte indivisa que corresponden a otras personas han sido segregadas, lo que evidentemente suscita la duda de si estamos ante la cuarta parte de una finca, una parte material de ella o la totalidad del resto de la misma por haberse disuelto el proindiviso con independización de otras porciones. –En la solicitud dirigida al Juzgado con fecha 23 de febrero de 2004 se dice literalmente: «que la superficie de la finca de mi representada tiene una superficie de la cuarta parte o la mitad de la mitad (expresiones equivalentes) del total de los 569 metros cuadrados que forman el total de la finca y en el informe de la Juez consta la solicitud de una aclaración en el sentido de que la cabida de la finca era de 216 metros cuadrados».

Pero resulta que a la vista del informe de la registradora no es esa duda la que ha motivado su nota, sino, al menos eso ha de entenderse, el hecho de no haberse cumplimentado la resolución de la Audiencia Provincial,

dictada en apelación, que hace extensivo el mandato de cancelación inicial de dos inscripciones, las 8.^a y la 11.^a, a otras dos, las 4.^a y 7.^a, pero no de forma directa, sino ordenando que se dicte otro auto en que así se disponga, auto que no consta entre los documentos presentados.

Esa falta de un mandato expreso de cancelar dos inscripciones contradictorias podría llevar a plantearse el significado de la exigencia reglamentaria –se contiene en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario pero no en el 202 de la Ley– de que el auto aprobatorio del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca disponga la cancelación de las inscripciones contradictorias, exigencia que la Resolución de este Centro de 7 de marzo de 1979 calificara de un rigor formal excesivo y quizá no totalmente justificable. Pero a la vista de que según el detallado informe de la Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Peñaranda de Bracamonte, con fecha 4 de diciembre de 2001 se dictó auto acordando la cancelación de aquellas inscripciones 4.^a y 7.^a tal como había dispuesto la resolución de la Audiencia Provincial, es evidente que la integración de la documentación calificada con testimonio de este auto resolverá fácilmente y sin plantear mayores problemas el que ha dado lugar al recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso con el alcance que señala el último de los fundamentos de derecho.

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, 4 de octubre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Peñaranda de Bracamonte.

20727 RESOLUCIÓN de 6 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Servicios Financieros de Navarra S. A., frente a la negativa del registrador de la propiedad de Tafalla número 2, don Bernardo Felipe Ariño, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Javier Nagore Biurrun, en nombre y representación de Servicios Financieros de Navarra S. A. (SERFINASA), frente a la negativa del registrador de la propiedad de Tafalla n.º 2, don Bernardo Felipe Ariño, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el notario de Tafalla don Roberto Yurrita Odériz el 28 de noviembre de 2003, la sociedad mercantil El Dorre, Sociedad Limitada, procedió a declarar la obra nueva en construcción de dos viviendas unifamiliares adosadas sobre sendas parcelas señaladas con los números 2 y 4 de la calle José-María Jimeno Jurio de Artajona. Se incorporó a la escritura fotocopia autenticada por el notario, y previa legitimación de la firma de quien la suscribía, de la resolución dictada y suscrita el 24 de abril de 2003 por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Artajona por la que se concedía a la declarante la licencia de obras para la construcción de dos viviendas de conformidad con el proyecto técnico que en ella se identificaba.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Tafalla n.º 2, fue calificada con nota que dice: «Previo examen y calificación del documento presentado, de lo que resulta de los mismos y de los asientos del Registro, suspendo la inscripción solicitada por el siguiente defecto: Primero: En cuanto a los Hechos falta la firma del Secretario del Ayuntamiento de Artajona, certificando del Acuerdo municipal de Concesión de Licencia de Edificación. En cuanto a los Fundamentos de Derecho, señalamos el artículo 189.1.a) de la Ley Foral 35/2002, en relación con el artículo 22 de la Ley del suelo 6/1998 de trece de abril, así como el artículo 46 del Real Decreto 1093/1997, de cuatro de Julio y Normas Administrativas aplicables, en concreto los artículos 4.2, 8 y 319 de la Ley Foral 6/1990 en relación con el artículo 162.1.b del Real Decreto Leg. 781/1986. Observaciones: El defecto señalado, se considera subsana-

ble, por lo que podrá solicitarse anotación preventiva de suspensión, así como subsanar el mismo durante el plazo de vigencia del asiento de presentación, que queda prorrogado por sesenta días desde la fecha de notificación de la presente. Recursos: Contra esta calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la notificación de la presente, mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto 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 del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Tafalla a 14 de Enero de 2.004. El Registrador. Fdo: Bernardo Felipe Ariño».

III

Solicita la calificación alternativa conforme a la facultad que confiere el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que correspondió a la registradora de la propiedad de Ateca, doña Gemma Celdrán Canto, por ésta se confirmó la calificación anterior según escrito de fecha 5 de mayo de 2004.

IV

Por don Javier Nagore Biurrun, actuando en nombre y representación de Servicios Financieros de Navarra, S. A., invocando la legitimación resultante de su interés en la anotación de un título presentado con posterioridad, se interpuso recurso gubernativo frente a la primera de las calificaciones registrales con base en los siguientes argumentos: que las licencias municipales pueden concederse por el Pleno de la Corporación, su Comisión de Gobierno o por Resolución de la alcaldía, y ello tanto en la normativa foral como en la común; que no es la competencia ni el procedimiento lo que parece plantear problemas en la calificación sino el traslado o notificación de la misma al solicitante; que la calificación invoca los artículos 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y 46 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio que exigen para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva que se acredite la obtención de licencia, y en esta caso esa obtención está acreditada; se acude igualmente a los artículos 4.2, 8 y 319 de la Ley Foral 6/1990, de Administración Local de Navarra, con su remisión en lo no previsto a la legislación estatal y el contenido del artículo 162.1.b Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local sobre competencia de los Secretarios de los Entes locales, pero con olvido de lo dispuesto en el artículo 192.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales que establece que las comunicaciones dirigidas a las autoridades serán firmadas por los Presidentes de las Corporaciones y la justificación de la concesión de la licencia, en el caso que nos ocupa, va dirigida al Notario para que pueda autorizar la correspondiente escritura; que planteado el problema desde un punto de vista sustantivo hay que preguntarse qué aporta el planteamiento de la calificación a la agilidad y seguridad del tráfico, máxime si se tiene en cuenta que el Alcalde de una pequeña población hay que entender que pueda dar traslado directo de las resoluciones que dicte en ejercicio de sus competencias, siendo numerosas las publicaciones habituales de comunicaciones de resoluciones de Alcalde autorizadas con su sola firma; y que, a mayor abundamiento, ha de destacarse el criterio sentado en la Resolución de 14 de febrero de 2004 que reproduce.

V

Por el registrador se emitió informe en el que sostuvo su calificación acudiendo, en síntesis, a los siguientes argumentos: de carácter previo, que la solicitud de calificación alternativa fue extemporánea y no debió ser atendida por lo que el recurso ha de tenerse por extemporáneo computando el plazo desde la notificación de la primera; también de carácter previo la falta de legitimación del recurrente, que tan solo es presentante del documento pero que no acredita de forma auténtica la representación de ninguno de los legitimados, por lo que a tenor del artículo 325 de la Ley Hipotecaria deberá concedérsele por esta Dirección un plazo no superior a diez días para subsanar esa falta, y en cuanto su invocación del interés en la anotación de otro título posterior, del examen del Diario del Registro resulta que el recurrente no es interesado en ningún título posterior presentado y relativo a las fincas, sino presentante también del mismo; por lo que se refiere a la Resolución de este Centro de 14 de febrero de 2004 que al estar recurrida la misma ante el Juzgado de Primera Instancia número seis de Pamplona no es firme y no se puede invocar como argumento decisivo para pasar, a continuación, a copiar lo que dicen son parte de los hechos y fundamentos de derecho de tal demanda; aporta, igualmente, los argumentos de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Pamplona de 5 de diciembre de 2003.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos: 3, 19bis, 325 a), 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1, 2.1, 32.4, 55.1, 59.1, 71 y 78 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 2 de la Ley del Suelo y Valoraciones; 162 del Texto refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local; 86.1 y 189.1.a) de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra; 46.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y la Resolución de 14 de febrero de 2004.

1. En principio la cuestión planteada en el presente recurso se limita a resolver si el documento que contiene la resolución del Alcalde de un Ayuntamiento por la que se concede licencia de edificación es suficiente a los efectos de acreditar su existencia para poder inscribir en el Registro de la Propiedad la declaración de obra nueva correspondiente.

No obstante, hace constar el registrador en su informe la concurrencia de dos causas de inadmisibilidad que necesariamente han de ser objeto de examen previo pues, de estimarse, no había lugar a entrar en el fondo de aquella cuestión.

2. La primera de es la pretendida extemporaneidad del recurso, computado el plazo que al efecto señala el artículo 326 de la Ley Hipotecaria desde la fecha de la notificación de la calificación registral, por cuanto la solicitud de calificación alternativa no debió admitirse por ser también extemporánea.

El uso de la facultad de solicitar una calificación a cargo de registrador sustituto conforme al artículo 19bis de la Ley Hipotecaria no es propiamente un recurso, asemejándose a una reposición previa con los consiguientes efectos suspensivos de los plazos propios de su interposición, y ese efecto ha de mantenerse aunque la admisión de la solicitud de calificación sustitutoria fuera improcedente. Y ello tanto para evitar el riesgo de contradicción entre el resultado de esa calificación y sus efectos y los suspensivos de la interposición del recurso o incluso el contenido de la resolución del mismo, como para no provocar indefensión al interesado que estaría privado de los documentos a aportar al recurso que obrarían en poder del registrador sustituto.

Y la segunda objeción hace referencia, precisamente, a uno de los aspectos documentales del recurso, la necesidad de acreditar de forma auténtica la representación de quien lo interponga en nombre de un legitimado para recurrir. El defecto o falta de acreditación de esa representación no determina por sí misma la inadmisión del recurso sino que exige dar al interesado la oportunidad de subsanarlo concediéndole un plazo por lo general no superior a diez días (cfr. artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria), plazo y requerimiento que a juicio del registrador corresponde a este Centro directivo cuando, en realidad, aplicando integradoramente la normativa administrativa común corresponde al instructor (arts. 32.4, 71 y 78 de la Ley 30/1992), función que en el recurso gubernativo asume el mismo registrador ante el que se presenta (art. 327 de la Ley Hipotecaria). No es ya por tanto momento oportuno el procurar subsanar ese posible defecto del expediente que competía a quien lo denuncia.

3. La cuestión de fondo planteada fue resuelta favorablemente por la Resolución de este Centro de 14 de febrero de 2004, de cuyo contenido discrepara el registrador calificante al haberla recurrido en vía judicial, y en cuya doctrina, ciertamente escueta, conviene profundizar.

4. La normativa urbanística invocada en la nota –artículo 22 de la Ley del Suelo y Valoraciones, y lo mismo cabe decir del artículo 46.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio– no busca sino lograr la acomodación de los pronunciamientos registrales a la legalidad urbanística a través de la exigencia de que para inscribir en el Registro de la Propiedad actos o negocios sujetos al control de legalidad que supone la licencia administrativa ha de acreditarse la obtención de ésta. No es por tanto la licencia título que atribuya derecho alguno ni, por tanto, título inscribible al que hayan de aplicársele las exigencias del artículo 3.º de la Ley Hipotecaria referido como está a los títulos inscribibles del artículo 2.º Si lo que se inscribe es un acto o negocio, en este caso una declaración de obra nueva, es el derecho previo del titular registral inscrito unido a los efectos del principio de la accesión inmobiliaria (cfr. artículo 358 del Código Civil) lo que permite inscribir la extensión del derecho inscrito a lo construido. Ahora bien, estando como está el derecho de propiedad –y otro tanto cabe decir de los demás que habilitan para construir y apropiarse aunque sea temporalmente lo construido– a delimitación legal en razón de su función social (artículo 33.2 de la Constitución), delimitación que afecta especialmente al suelo urbano o urbanizable y que se traduce en que el ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, y en especial la de edificación, se ejercerán –en términos del artículo 86.1 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra– dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento.

Pues bien, el ejercicio del derecho a edificar los terrenos resulta condicionado a su aptitud para ello y a la extensión y con el cumplimiento de

los deberes que impone la normativa aplicable y todo ello es lo que a través de la licencia viene llamada a controlar la Administración competente y es lo que dispone el artículo 189.1.a) de la misma Ley Foral que sirve de fundamento a la nota recurrida.

Y que ese control ha existido y que el ejercicio del derecho tal como se pretende inscribir está ajustado a la normativa aplicable es lo que el registrador debe comprobar a través de la licencia de obras y el certificado técnico que acredite que se ajusta a la misma. Por tanto, «acreditar» es lo que exige la normativa urbanística, pero a lo que no descende, pues no es su cometido, el cómo se ha de llevar o se puede llevar a cabo esa acreditación. Es ésta materia que compete al Derecho administrativo general.

4. Llegados a este punto es de notar como toda la argumentación de la nota es que falta la firma del secretario del ayuntamiento certificando el acuerdo de concesión de licencia y la cita de las disposiciones legales –artículos 162.1.b) del Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y los de remisión de la normativa foral– que atribuyen a los secretarios municipales la fe pública de los actos y acuerdos.

De entrada ya supone una confusión la referencia a la falta de firma certificando el acuerdo por cuanto, una de dos, o se considera que el documento incorporado a la escritura es una certificación incompleta por falta de en ella del secretario, o es que tal documento se tiene por inhábil por no ser una certificación y se exige ésta en relación con el acuerdo de concesión de licencia. Lo cierto es que toda la argumentación del recurrente se centra en el monopolio de la fe pública por parte del secretario municipal y la exclusividad de la certificación expedida por el mismo como vehículo de exteriorización del acto administrativo que es la licencia de obras. Y es este planteamiento el que este Centro no puede compartir.

Si la concesión de licencia es un acto administrativo, la comunicación de la misma es otro acto, independiente del anterior y de trámite, por el que se exterioriza la existencia de aquél y su contenido, estando sujetos uno y otro a las reglas generales contenidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común –cfr. artículos 1 y 2.1.c)–. Según esta Ley los actos administrativos han de producirse generalmente por escrito (cfr. artículo 55.1), lo que no significa que la redacción material del documento haya de llevarla a cabo el titular del órgano autor de aquél sino tan solo que lo suscriba como expresión de su autoría intelectual, del origen de la declaración de voluntad que contenga; las comunicaciones y notificaciones de los actos administrativos no está sujeta a requisitos de forma, a diferencia de lo que ocurre con su contenido, pudiendo hacerse por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, fecha y contenido (art. 59.1), al margen ya de que estas exigencias si bien son relevantes para su constancia en el expediente, ya por su relación con la ejecución del acto si está condicionada a la notificación o a efectos de cómputo de plazos para recurrir, resultan intrascendentes a los efectos de acreditar la existencia del acto administrativo, pues a tal fin tanto da si la comunicación ha tenido lugar en plazo o no, si se ha hecho al interesado, su representante o a quien no estaba legitimado para recibirla, si advertía correctamente de los recursos procedentes, etc., etc. Lo único trascendente a la hora de poder inscribir en el Registro de la Propiedad los actos a los que anteriormente se ha hecho referencia es que se acredite que el acto de concesión de licencia existe.

Y con este planteamiento no hay duda de que la aportación de un ejemplar, sea único o existan otros, de la resolución del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Artajona de 24 de abril de 2003 por la que se concede licencia de obras, cuya competencia no se cuestiona –ni podría serlo a la vista del artículo 319.1.ª de la Ley Foral 6/1990, de la Administración Local de Navarra– y cuya autoría queda bajo fe notarial, satisface sobradamente las exigencias de la legislación urbanística y registral a los fines para los que se exige.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la calificación objeto del mismo.

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, 6 de octubre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Tafalla.

20728 RESOLUCIÓN de 7 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Aurelio Iglesias Varona, contra la negativa del registrador de la propiedad de Bilbao número ocho, don Manuel Garaizabal Fontenla, a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don David Muñoz Ruiz, en representación de don Aurelio Iglesias Varona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Bilbao (titular del Registro número ocho), don Manuel Garaizabal Fontenla, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante Auto expedido el 11 de mayo de 2004 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Bilbao, en procedimiento ejecutivo sobre reclamación de cantidad frente a don Félix V.P. y su esposa doña Maite M.A., se decretó la anotación preventiva de embargo sobre determinada finca. En dicho Auto se expresa que por don Ángel Ramón G.B. se ha presentado escrito por el cual prestaba consentimiento a que se realicen las anotaciones o inscripciones pertinentes sobre el citado inmueble, ya que no tiene interés alguno ni derecho de ningún tipo sobre el mismo por haberlo vendido en documento privado hace diez años a doña Maite M.A.

II

Presentado el correspondiente mandamiento de embargo el 19 de mayo de 2004 (expedido el 11 de mayo) en el Registro de la Propiedad número 8 de Bilbao, fue objeto de la siguiente calificación negativa: «... Se observa el siguiente defecto insubsanable: La finca figura inscrita a favor de don Ángel Ramón Gorostiaga Basterra, por títulos de herencia y propiedad horizontal... De conformidad con lo dispuesto en el art.º 20.2 de la Ley Hipotecaria... se DENIEGA la anotación... Bilbao, 28 de mayo de 2004. El Registrador. Firmado: Manuel Garaizabal Fontenla».

III

El Letrado don David Muñoz Ruiz, en representación de don Aurelio Iglesias Varona, interpuso recurso contra la anterior calificación el 28 de junio de 2004 y alegó: 1.º Que en el presente caso no cabe aducir indefensión del titular registral, puesto que ha sido parte en el procedimiento judicial, al haber sido emplazado y oído por el Juez. Que, por el contrario, la indefensión se vuelve contra quien ha obtenido sentencia firme a su favor, con el subsiguiente mandamiento de anotación de embargo; 2.º Que de las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de febrero de 1993, 6 de junio y 19 de julio de 2000 se infiere, a sensu contrario, que si se evita la indefensión del titular registral porque ha intervenido en el procedimiento y ha prestado su consentimiento cabe practicar la anotación preventiva solicitada; y 3.º Que de las referidas Resoluciones también se infiere que si no existe tal indefensión el Registrador no puede calificar los mandamientos judiciales.

IV

El Registrador informó: 1.º Que debe tenerse en cuenta que según el último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley orgánica 15/3002, de 25 de noviembre, tampoco «podrá tomarse la anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer... si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento...»; 2.º Que en el presente caso el titular registral ha enajenado la finca y ha destruido la apariencia de legalidad que consagra el principio de legitimación registral con su intervención en el juicio confesando que no tiene interés alguno en la finca registral, por lo que la protección constitucional y legal derivada de los artículos 24 de la Constitución y 1 y 20 de la Ley Hipotecaria no le afectan al no haber interés que amparar. Que, por otra parte, no puede la realidad registral sobreponerse a la extraregistral, prescindiendo del tracto sucesivo sustantivo, cuando el propio beneficiado por la presunción de exactitud registral reconoce la inexactitud del contenido tabular (Resoluciones de 18 de septiembre de 1989 y 22 de enero y 21 de junio de 1999), y es precisamente esa intervención procesal lo que da cabida a la aplicación del último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria; 3.º Que la vía legal para solucionar este caso se inicia con la aplicación del artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sigue con la aplicación del artículo 140-3.º del Reglamento Hipotecario y finaliza con la aplicación del artículo 664 de dicha ley pro-