

notario de Valencia, don Rafael Gómez-Ferrez Sapiña; en virtud del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, se suspende la práctica de la rectificación solicitada, por los siguientes Hechos: 1. Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, al amparo del Artículo 1 de la Ley Hipotecaria. 2. La rectificación de un error de concepto requiere el acuerdo unánime de los interesados y el registrador, o en su defecto providencia judicial (artículo 217 de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, en este supuesto no nos encontramos ante un error de concepto, ya que según el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, éste se produce cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título, se altere o varíe su verdadero sentido. 3. Se trata en este caso de una solicitud de anulación de un asiento ya practicado, el de cancelación referido en la instancia. Tal rectificación supondría la cancelación de tal asiento, lo cual haría necesario el consentimiento de todos los titulares registrales, o en su defecto, resolución judicial firme. 4. Instado que fuera tal procedimiento judicial para la práctica de dicha rectificación del Registro, podría solicitarse la anotación preventiva de la demanda correspondiente, a efectos de la constancia en el Registro de la pendencia de dicho procedimiento judicial. Fundamentos de derecho: Se han aplicado los artículos 1, 40, 97, 216, 217, 218, 76 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes; así como las resoluciones de 23 de marzo de 2002, 31 de marzo de 2003 y 13 de septiembre de 2005, entre otras de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Contra esta nota cabe recurso gubernativo que podrá interponerse, de acuerdo con los artículos 322 y siguientes de la L.H. en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de esta calificación ante la DGRN o ante el juzgado de Primera instancia competente, con arreglo a la Ley 24/2005 de 18 de noviembre. El interesado tiene derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el Real Decreto de 1 de agosto de 2003. De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco a la incorporación de sus datos a los ficheros propios del «Registro de la Propiedad», del que es responsable este Registro de la Propiedad. Queda sujeta a la legalidad vigente. Enguera a 4 de enero de 2008. El Registrador, María Victoria Ordeig Rabadán.

### III

La interesada recurre alegando que el derecho de habitación no debería haberse cancelado pues se legó en cláusula independiente, en dichos términos se aceptó y, resultando tal error claramente de la inscripción, debe procederse a la rectificación solicitada.

### IV

El Registrador emitió el informe correspondiente el día 18 de febrero de 2008 y elevó el expediente a este centro directivo.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.3, 40, 82, 83, 216, 217 y 218 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 31 de marzo de 2003 y 13 y 20 de septiembre de 2005.

1. Es claro que en el Registro se cometió error al inscribir el derecho de habitación, pues tal derecho se hizo recaer sobre el usufructo y no sobre la propiedad, como debió hacerse, dada la intención testamentaria.

2. Sin embargo, como ha dicho reiteradamente este centro directivo (vid Resoluciones citadas en el «vistos») el recurso regulado en los arts. 324 y ss de la Ley Hipotecaria se da contra la calificación que suspende o deniega la práctica de un asiento, no contra la práctica del mismo. Por ello, no resulta del propio asiento que se trata de un error de concepto, para la corrección del mismo es necesario el acuerdo unánime de los interesados o una providencia judicial ordenando dicha rectificación (arts. 216 y 217 de la Ley Hipotecaria). Todo ello sin perjuicio de que la recurrente, perjudicada por el error, pueda exigir la correspondiente responsabilidad civil del Registrador que lo cometió.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 29 de mayo de 2008.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**10685** RESOLUCIÓN de 2 de junio de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Iciar de la Peña Argacha contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 37 de Madrid, a la cancelación de una inscripción de hipoteca.

En el recurso interpuesto por doña Iciar de la Peña Argacha contra la negativa del registrador de la Propiedad n.º 37 de Madrid a la cancelación de una inscripción de hipoteca.

### Hechos

#### I

Se presenta en el Registro mandamiento en el que se ordena una cancelación de hipoteca. Dicho mandamiento se dictó en ejecución de Sentencia en la que se estimó la demanda en la que se solicitaba dicha cancelación, por haberse consignado la cantidad debida.

#### II

El Registrador suspende la cancelación solicitada en méritos de la siguiente nota de calificación: El Registrador que suscribe, previa calificación y examinados los antecedentes del Registro, extiende con fecha de hoy, la siguiente nota de calificación del documento que precede, que fue presentado el día 29 de noviembre de 2007, bajo el asiento 784 del Diario 35: Suspendida la cancelación interesada en el precedente mandamiento por apreciarse los siguientes defectos: 1. No se acredita que han transcurrido los plazos indicados en la Ley de Enjuiciamiento Civil para ejecutar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía. 2. No haber intervenido en el procedimiento el titular la anotación preventiva de embargo letra A, que recae precisamente sobre el derecho de hipoteca cuya cancelación se solicita. Hechos. 1.º Se presenta mandamiento expedido por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia N.º 19 de Madrid, de fecha 15 de noviembre de 2007, en procedimiento 1046/2007, (dimanante del 496/2996), en unión de testimonio de la sentencia dictada el 6 de febrero de 2007 por el magistrado-juez titular de dicho juzgado, en procedimiento 496/2006, por el que se ordena cancelar la hipoteca que refleja la inscripción 7.ª de la finca registral 764 de la sección 1.ª, inscrita a favor de la entidad Winstenword S.L.; (en situación procesal de rebeldía) al considerarse probado el hecho del pago del crédito garantizado con la citada hipoteca. 2.º En el referido mandamiento no se hace constar que han transcurrido los plazos indicados en la Ley de Enjuiciamiento Civil para ejecutar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía. 3.º Examinado el Registro, resulta que la hipoteca que se pretende cancelar está gravada con una anotación preventiva de embargo letra A, de fecha 15 de marzo de 2000, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia número siete de Murcia, en juicio ejecutivo 623/99, a favor del Banco de Alicante S.A., que ha sido prorrogada por las anotaciones letras C y D, de fechas 1 de octubre de 2003 y 4 de mayo de 2007 respectivamente. De los documentos presentados no resulta que el titular de la anotación de embargo haya intervenido en el procedimiento. Fundamentos de derecho. 1. En cuanto al primer defecto: el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que mientras no hayan transcurrido los plazos indicados en la propia Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos. 2. En cuanto al segundo defecto: la anotación de embargo confiere a su titular un derecho que no puede ser cancelado (como ocurriría si, a su vez, se cancela la hipoteca sobre la que recae y que le sirve de soporte) sin el consentimiento de dicho titular (Banco de Alicante), o sin que se ordene su cancelación mediante mandamiento expedido por el Juez que lo mandó extender. Así resulta del principio de que los asientos del registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, que recoge el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, del que derivan los principios fundamentales de legitimación que consagran los artículos 38, 40 y 97 de la misma Ley, y de tracto sucesivo. Conforme a la más que consolidada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender los efectos del procedimiento a quienes no han intervenido en él, lo que en el ámbito registral se traduce en el principio de tracto sucesivo, sin que la negativa a practicar el asiento ordena judicialmente, suponga la vulneración de la obligación del registrador de cumplir las resoluciones judiciales firmes. (Resolución de 8 de junio de 2007). El defecto podría subsanarse solicitando del Juzgado de Primera Instancia N.º 7 de Murcia, que ordene cancelar la anotación de embargo letra A, puesto que se ha extinguido, por pago, el crédito hipotecario que le sirve de soporte. Una vez cancelada la anotación desaparece el obstáculo registral que impide, ahora, cancelar la hipoteca, según se

solicita. No se ha practicado anotación preventiva por no haber sido solicitado así expresamente por el presentante. (Art. 42.9 de la Ley Hipotecaria). La precedente nota de calificación podrá ser recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, a que se refiere el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, presentándolo junto con el documento calificado en la forma y lugar previstos en el artículo 327 de la misma Ley, o instar la aplicación del cuadro de sustitución previsto en el artículo 275 bis del mismo cuerpo legal, solicitando una segunda calificación del Registrador competente con arreglo a dicho cuadro, conforme a las reglas 1.ª a 7.ª del artículo 19 bis de la repetida Ley Hipotecaria. También podrá recurrirse ante los Juzgados de la capital de la provincia en que esté situado el inmueble, presentado la demanda en el plazo de dos meses a contar desde la notificación de la presente nota de calificación (artículo 328 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria). Madrid, a 10 de diciembre de 2007. El Registrador, José M.ª Sánchez-Arcilla Muñoz.

### III

La procuradora antedicha recurre el segundo de los defectos acreditados que el titular de la anotación de embargo ha intervenido en el procedimiento sobre cancelación de la hipoteca.

### IV

El Registrador emitió el informe correspondiente, el día 4 de Febrero de 2008 y elevó el expediente a este centro directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución Española, 18, 100 y 326 de la Ley Hipotecaria, así como la Resolución de esta Dirección General de 8 de junio de 2007.

1. Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la nota recurrida toda vez que no consta de la documentación presentada que en el procedimiento del que dimana el auto calificado haya intervenido el titular de la anotación. Como ha señalado reiteradamente este centro directivo, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. Con lo anteriormente dicho, no se infringe el artículo 118 de la Constitución que obliga al Registrador a cumplir las resoluciones judiciales firmes, pues, para que ello sea así es preciso que la inscripción que se solicita no incurra en indefensión.

2. El recurso no puede basarse en documentos no tenidos en cuenta por el Registrador en el momento de extender la calificación. Por ello no pueden apreciarse los argumentos de la recurrente sobre intervención en el procedimiento del titular de la anotación.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, sin perjuicio de que, presentados todos los documentos de nuevo en el Registro, sean objeto de una nueva 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, 2 de junio de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 10686

*RESOLUCIÓN de 3 de junio de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Antonio Rial Pérez contra la negativa del registrador de la propiedad de Arzúa a inscribir un testimonio de auto declarando el dominio a los efectos de reanudación del tracto sucesivo de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Rial Pérez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arzúa a inscribir un testimonio de Auto declarando el dominio a los efectos de reanudación del tracto sucesivo de una finca.

## Hechos

### I

Se presenta en el Registro testimonio de Auto dictado en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo de una finca e inscribir un exceso de cabida, en cuya parte dispositiva se dice así: «Se declara justificado el dominio de don Antonio Rial Pérez sobre la finca..., ordenándose la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio...». Mediante otro Auto posterior se aclara el anterior en el siguiente sentido: «Se declara justificado el dominio de don Antonio Rial Pérez y de los restantes miembros de la comunidad hereditaria formada por los hermanos Rial Pérez sobre la herencia de su hermano fallecido».

### II

El registrador suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: Hechos: Calificados los documentos precedentes, que han sido presentados en este Registro en la fecha indicada, en unión del Auto de declaración de herederos del causante don J.R.P., escritura autorizada por el Notario de Arzúa, don Francisco López Moledo, el 15 de octubre de 2002, número 1234 de protocolo, escritura autorizada por el notario de Arzúa, don Victorino Gutiérrez Aller, el 16 de diciembre de 1982, número 2696 e instancia suscrita por don A.R.P. el 29 de octubre de 2007, habiendo sido presentado a liquidación del impuesto con fecha 12 de junio de 2007, y teniendo en cuenta los siguientes: Fundamentos de derecho: 1. El artículo 9.4 de la Ley Hipotecaria, desarrollado por el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario exige la constancia en la inscripción de las circunstancias personales de la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción. 2. El artículo 51.10 del Reglamento Hipotecario dispone: «En todo caso se hará constar el acta de inscripción, que expresará: el hecho de practicarse la inscripción, la persona a cuyo favor se practica, el título genérico de su adquisición y el derecho que se inscribe.» Por ello, el Registrador que suscribe, resuelve: Suspender la práctica del asiento solicitado, por haberse observados los siguientes defectos: 1. De la documentación aportada no resultan las circunstancias personales de don A.R.P., ni de los restantes miembros de la comunidad hereditaria derivada del fallecimiento de don J.R.P., debiendo acreditarse quienes integren la citada comunidad. Arzúa, a veinte de diciembre del año dos mil siete. El Registrador. Firma ilegible.

### III

El promotor del expediente recurre alegando que todos los requisitos que se piden por el Registrador se contienen en los documentos que el mismo Registrador manifiesta haber examinado, esto es, La declaración de herederos y la escritura de aceptación de herencia.

### IV

El Juzgado informa que debe estimarse el recurso porque las circunstancias que se exigen constan de la escritura de aceptación de herencia.

### V

El Registrador emitió informe el día 29 de enero de 2008 y elevó el expediente a este centro directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 14, 16 y 326 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

No pudiendo entrar en otros defectos que los aludidos por el Registrador (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), el recurso debe ser estimado pues son evidentes las razones alegadas por el recurrente: los datos que se solicitan se contienen en los documentos presentados con el Auto, por lo que la negativa a la inscripción es insostenible.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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 junio de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones