

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

1923 *Resolución de 18 de enero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Barakaldo n.º 2 a practicar una inscripción sustituyendo a la anotación que figuraba practicada.*

En el recurso interpuesto por don C. F. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Barakaldo número 2, don Manuel Garaizabal Fontela, a practicar una inscripción sustituyendo a la anotación que figuraba practicada.

Hechos

I

El día 5 de septiembre de 2011, se presenta en el Registro de la Propiedad de Barakaldo solicitud fechada en el mismo día, de don C. F. S., para que «se proceda a la inscripción de la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de junio de 2009 que anula la Reparcelación de la UE 11.b de Castilla, cancelando cuantas anotaciones e inscripciones hubiera dado lugar la mencionada Reparcelación y cuantos asientos posteriores a la misma se hubiesen realizado sobre las fincas de origen y resultado y resulten contradictorios con la misma, practicando cuantas operaciones sean precisas para llevar a término la inscripción. Subsidiariamente, de no ser posible su ejecución completa, lo haga parcialmente en la parte que sí lo fuere». Se acompañaba testimonio de dicha sentencia así como auto de 25 de marzo de 2011 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco por el que se despachaba ejecución.

II

El registrador denegó la inscripción solicitada mediante nota de fecha 2 de septiembre de 2011 «al haber tomado ya el asiento de anotación preventiva de la sentencia según dispone el fallo de la misma». En la nota de calificación el registrador señaló también: que la cancelación de los asientos registrales es competencia exclusiva de los jueces, que deben ordenar de manera expresa los asientos registrales a cancelar según dispone el artículo 53 del Reglamento Hipotecario; que el auto de ejecución de la sentencia, si bien en uno de sus apartados ordena la «inscripción», en el fallo se refiere a la anotación de la mencionada nulidad; y que, dadas las importantes diferencias entre la inscripción y la anotación, la cuestión resulta trascendente para los centenares de afectados confiados en la presunción de legalidad, exactitud y veracidad de los asientos registrales.

III

Don C. F. S. interpone recurso mediante escrito de fecha 22 de septiembre de 2011. En el mismo, hace constar: 1) Que el 21 de diciembre de 2001 la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Barakaldo aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la UE 11 B de Castilla, accediendo al Registro mediante certificación expedida por el secretario municipal de fecha 1 de julio de 2002, practicándose la inscripción el 1 de agosto de 2002, cancelándose las fincas de origen, entre las cuales se encontraba la registral 2.508 (finca 23 del proyecto de reparcelación, titularidad del recurrente y su esposa) y creándose dos nuevas fincas registrales (3.251 A y 3253 A); 2) Que con fecha 26 de julio de 2009 se emitió sentencia –ya firme– de la sala de lo Contencioso-Administrativo –Sección Quinta– del Tribunal Supremo, en cuyo fallo consta que se estima en parte el

recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Barakaldo del Plan Especial de Ordenación y Usos de Unidad-11 «Castilla-Munibe» y contra el Acuerdo de la Comisión de Gobierno de 21 de diciembre de 2001, que aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad 11 B de Castilla, anulando el Plan Especial y Proyecto de Reparcelación por no ser conformes al ordenamiento jurídico; 3) Que el 25 de marzo de 2011 se emite en ejecución de la antedicha sentencia auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, indicando que procede ordenar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la anulación por la Sentencia del Tribunal Supremo del Proyecto de Reparcelación en los términos en los que se llevó a cabo la inscripción del acuerdo de aprobación definitiva de dicho Proyecto de Reparcelación, a instancias del Ayuntamiento de Barakaldo. Igualmente añadía el auto que «No procede exigir caución alguna, como se interesa por el citado Ayuntamiento, dado que no estamos ante una medida cautelar, ni ejecución provisional de sentencia, sino que estamos ante la ejecución de una sentencia firme, lo que determina que no pueda exigirse caución, ejecución que debe ser a cargo de la parte ejecutada». Y en su parte dispositiva acordó: «2ª Anotación en el Registro de la Propiedad de la nulidad acordada por la sentencia del Tribunal Supremo del Proyecto de reparcelación»; 4) Por providencia de 31 de mayo de 2011, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, a fin de dar efectividad al citado auto, requirió al Ayuntamiento de Barakaldo para que diese cumplimiento a lo dispuesto en el punto segundo del auto por el que se acuerda la anotación en el Registro de la nulidad acordada por la Sentencia del Tribunal Supremo. El citado Ayuntamiento acordó por decreto de 16 de junio de 2011 solicitar la anotación de la anulación de la reparcelación en las fincas de resultado y en las fincas registrales que provengan de las de resultado por constitución de propiedad horizontal o cualquier otro título; 5) Que a tal efecto se emitió el 21 de junio certificado para la inscripción en el Registro y el registrador acordó el acceso al Registro mediante anotación en la finca 3.251 A y en todas las que por constitución de propiedad horizontal u otro título tienen origen en la anterior, no practicando inscripción alguna en la finca 3.253 A; 6) Que ante esta situación, se presenta el día 5 de septiembre de 2011 instancia en el Registro de la Propiedad de Barakaldo, a la que se acompañaba testimonio de la sentencia y auto citados, solicitando que se proceda a la inscripción de la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de junio de 2009 que anula la Reparcelación de la UE 11.B de Castilla, cancelando cuantas anotaciones e inscripciones hubiera dado lugar la mencionada reparcelación, así como de las fincas registrales que provengan de las de resultado por constitución de propiedad horizontal o cualquier otro título y cuantos asientos posteriores a la misma se hubiesen realizado sobre las fincas de origen y resultado y resulten contradictorias con la misma, practicando cuantas operaciones sean precisas para llevar a término la inscripción. Subsidiariamente, de no ser posible su ejecución completa, lo haga parcialmente en la parte que sí lo fuere. El registrador, mediante nota de calificación de fecha 22 de septiembre de 2011 denegó, en el acuerdo, la práctica de la inscripción por haber practicado con anterioridad anotación preventiva, si bien indicando en la primera página de la nota de calificación que la cancelación de los asientos registrales es competencia exclusiva de los jueces, que deben ordenar de manera expresa los asientos registrales a cancelar según dispone el artículo 53 del Reglamento Hipotecario; 7) Que según la propia nota de calificación, el registrador autorizó el acceso al Registro de la anulación de la reparcelación mediante anotación preventiva, pero en realidad la calificación de «preventiva» no se incluyó en el asiento, y además en el auto se hacía constar que «no estamos ante una medida cautelar», por lo que el registrador incurrió en un error al tomar la anotación y por tanto también al denegar la rectificación; 8) Que la reparcelación, al ser anulada, fue expulsada del mundo jurídico de manera firme, por lo que no ha de tener un acceso registral temporalmente limitado; y 9) Que el carácter insubsanable del defecto resulta contradictorio con los previos pronunciamientos del registrador.

IV

El registrador emitió su informe el día 28 de octubre de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1, 3, 17, 20, 38, 40, 66, 82, 211 a 220 y 329 de la Ley Hipotecaria; 107 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; 100 y 321 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre y 29 de diciembre de 2004, 2 de febrero, 13 y 20 de septiembre y 3 de octubre de 2005 y 19 de diciembre de 2006.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

1) El 21 de diciembre de 2001 la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Barakaldo aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la «UE 11 B Castilla», accediendo al Registro mediante certificación expedida por el secretario municipal de fecha 1 de julio de 2002, practicándose la inscripción el 1 de agosto de 2002. En su virtud, fueron canceladas las fincas de origen, entre las cuales se encontraba la registral 2.508 (finca 23 del proyecto de reparcelación, titularidad del recurrente y su esposa), y se crearon como fincas de resultado dos nuevas fincas registrales (numeradas respectivamente como 3.251 A y 3.253 A).

2) El 2 de diciembre de 2004 el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco -Sala de lo Contencioso-Administrativo-, dicta sentencia por la que, estimando parcialmente el recurso interpuesto contra la aprobación definitiva del citado proyecto de reparcelación, lo anula «exclusivamente en cuanto no recogió el 5% del premio de afección a favor del recurrente en relación con la valoración del suelo y de la edificación».

3) Contra la citada sentencia el ahora recurrente interpuso recurso de casación ante el Tribunal Supremo que fue resuelto por Sentencia firme de 26 de julio de 2009 de su Sala de lo Contencioso-Administrativo -Sección Quinta-, en la que se estima en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Barakaldo del Plan Especial de Ordenación y Usos de Unidad -11 «Castilla-Munibe» y contra el Acuerdo de la Comisión de Gobierno de 21 de diciembre de 2001, que aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la «Unidad 11 B de Castilla», anulando el citado Plan Especial y Proyecto de Reparcelación por no ser conformes al ordenamiento jurídico.

4) El 25 de marzo de 2011 el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco dicta auto en ejecución de la citada Sentencia del Tribunal Supremo, en cuyo fundamento jurídico sexto se razona que la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en su artículo 107.1 prevé, con carácter general, la inscripción del fallo de las sentencias firmes que anulasen total o parcialmente cualquier acto administrativo –en este caso el proyecto de reparcelación- que haya tenido acceso a un registro público -en este caso al Registro de la Propiedad-, «por lo que, como se ha interesado, procede ordenar la inscripción en el Registro de la Propiedad de Baracaldo de la anulación por sentencia del Tribunal Supremo del Proyecto de Reparcelación, en los mismos términos en que se llevó a cabo la inscripción del acuerdo de aprobación definitiva de dicho Proyecto de Reparcelación ...». En la parte dispositiva del auto referido se incluye el siguiente acuerdo: «2.º Anotación (sic) en el Registro de la Propiedad de Baracaldo de la nulidad acordada por la sentencia del Tribunal Supremo del Proyecto de Reparcelación de la Unidad 11 de Castilla, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Baracaldo, recaído en sesión 4/2001, de 21 de diciembre».

5) Mediante providencia de 31 de mayo de 2011 la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, a fin de dar efectividad al citado auto, se requirió al Ayuntamiento de Barakaldo «para que de cumplimiento a lo

dispuesto en el punto 2.º de la parte dispositiva del referido auto de 25.03.2011, por el que se acuerda la anotación en el Registro de la Propiedad de Baracaldo de la nulidad acordada por la sentencia del Tribunal Supremo...». Y en cumplimiento de la citada providencia, el Ayuntamiento acordó por Decreto de la Alcaldía de 16 de junio de 2011 solicitar al Registro de la Propiedad «la anotación de la anulación de la reparcelación por Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de junio de 2009 en las fincas de resultado de la Unidad de Ejecución UE 11 de Castilla, así como en las fincas registrales que provengan de las de resultado por constitución de propiedad horizontal o cualquier otro título».

6) Mediante calificación de 12 de julio de 2011 el registrador suspendió la práctica del asiento solicitado «en cuanto hay una contradicción entre lo dispuesto en el artículo 107.1 de la L. J. C. A referente a la práctica en el Registro de la Propiedad de la inscripción del fallo judicial y el Decreto de la Alcaldía, en ejecución de la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 26/06/2009, confirmada por auto y sentencia de fecha 25/03/2011 y 21/05/2011, respectivamente, dictados por la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJPV, en los que se solicita la anotación en este Registro de la Propiedad de la nulidad acordada por la sentencia del Tribunal Supremo del proyecto de Reparcelación de la U.E. 11B Castilla, de Baracaldo».

7) Posteriormente, sin embargo, el registrador rectifica su calificación anterior mediante acuerdo de 3 de agosto de 2011, y con fecha 10 de agosto de 2011 procede a practicar la anotación solicitada. En el citado acuerdo de 3 de agosto fundamenta el cambio de criterio, entre otros argumentos jurídicos, en el artículo 727, apartado 6.º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el que se admite en el que se incluye en la enumeración de las posibles medidas cautelares la práctica de «6. Otras anotaciones registrales, en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución», para lo que se requiere que la anotación proteja un interés digno de protección, que no sea contraria al sistema registral y que resulte útil para el aseguramiento de las resultados del procedimiento correspondiente, requisitos que el registrador entiende concurrentes en este caso. Dicha anotación se practicó en la finca 3.251 A y en todas las que por constitución de propiedad horizontal u otro título tienen origen en la anterior, no practicando inscripción alguna en la finca 3.253 A.

8) En esta situación registral, se presenta el día 5 de septiembre de 2011 en el Registro de la Propiedad de Baracaldo instancia a la que se acompañaba testimonio de la sentencia y auto citados, solicitando que «se proceda a la «inscripción» de la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de junio de 2009 que anula la Reparcelación de la UE 11.b de Castilla, cancelando cuantas anotaciones e inscripciones hubiera dado lugar la mencionada Reparcelación y cuantos asientos posteriores a la misma se hubiesen realizado sobre las fincas de origen y resultado y que resulten contradictorias con la misma, practicando cuantas operaciones sean precisas para llevar a término la inscripción. Subsidiariamente, de no ser posible su ejecución completa, lo haga parcialmente en la parte que sí lo fuere».

9) El registrador, mediante nota de calificación de fecha 22 de septiembre de 2011 denegó la práctica de la inscripción por haber practicado con anterioridad anotación preventiva de la sentencia, según dispone la misma en el fallo, conforme a la fundamentación jurídica que aparece transcrita en los «Hechos» de esta resolución, y cuya calificación constituye el objeto del presente recurso.

2. Se plantea, pues, en el presente expediente la cuestión de si, una vez inscrito un Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, y practicada posteriormente anotación de su nulidad declarada por sentencia judicial firme, puede pretenderse ahora, presentando el mismo documento que generó este último asiento, que se practique una inscripción en lugar de la anotación practicada, por entender el recurrente, en esencia, que de los de términos del título se desprende que el asiento que debe reflejar tubularmente el contenido del mismo es el de inscripción y no el de anotación preventiva. La discrepancia se centra, pues, en la modalidad de asiento registral a través del cual se ha de reflejar en el Registro de la Propiedad la situación jurídico-real derivada de la sentencia de anulación del proyecto de reparcelación.

3. Es cierto que la variada terminología utilizada en la documentación presentada al Registro (sentencia que declara la nulidad del Proyecto de Reparcelación, auto de ejecución de dicha sentencia y decreto de Alcaldía que da cumplimiento al auto de ejecución), y que dio lugar a la práctica de la anotación, puede suscitar dudas en torno a qué modalidad de asiento debía practicarse al tiempo de despacharse dicha documentación (el de inscripción o bien el de anotación preventiva), y es igualmente cierto que existe argumentos a favor de ambas opciones, atendiendo no sólo a los términos literales empleados en los títulos presentados, sino también al contenido de dicha documentación.

Así, a favor del asiento de inscripción militan como argumentos de Derecho positivo los siguientes preceptos. En primer lugar, el artículo 107, apartado 1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, dispone en relación con la ejecución de las sentencias firmes dictadas por los tribunales de dicho orden jurisdiccional que «Si la sentencia firme anulase total o parcialmente el acto impugnado, el Secretario judicial dispondrá, a instancia de parte, la inscripción del fallo en los registros públicos a que hubiere tenido acceso el acto anulado...». En segundo lugar, el artículo 51, apartado 1, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece que "serán inscribibles en el Registro de la Propiedad", entre otros, los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento (vid. letra g). Por su parte el artículo 53 de la misma Ley de Suelo, en su redacción dada por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio (en vigor desde el 7 de julio de 2011 según su disposición final tercera), especifica las modalidades de asientos a través de los que se harán constar en el Registro los diferentes actos de contenido urbanístico que se declaran inscribibles. En concreto, conforme al apartado 1 del citado precepto, los actos administrativos y las sentencias firmes a que se ha hecho alusión se harán constar mediante «inscripción», a diferencia del supuesto de mera interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención, a que se refiere la letra f) del artículo 51.1 de la Ley de Suelo, que darán lugar a un asiento de «anotación preventiva» (asiento que a diferencia del de inscripción tiene un carácter provisional y temporalmente limitado a un plazo de caducidad de cuatro años, si bien podrá ser prorrogado a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente, conforme al artículo 53.2 de la Ley de Suelo). Y así lo entendió el registrador en su calificación de 12 de julio de 2011, en la que suspendió el despacho del documento, pues tanto en el auto de ejecución de la sentencia de anulación, como en el decreto de la Alcaldía dictado en cumplimiento del citado auto, se solicitaba la «anotación» en el Registro de la anulación judicial del Proyecto de Reparcelación, lo que entendía contradictorio con el artículo 107.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa que prevé la «inscripción» de tales sentencias de anulación y no su mera anotación.

Lo que sucede es que, calificada nuevamente la documentación presentada a instancia del presentante, el registrador revisa su primera calificación mediante acuerdo de 3 de agosto de 2011 y, en consecuencia, acuerda el despacho de la titulación aportada practicando, conforme se interesaba literalmente en dicha documentación, la anotación de la sentencia de anulación en las fincas de origen y de resultado afectadas, y en las que traen causa de estas por constitución de propiedad horizontal o por otros títulos. La razón fundamental que lleva al registrador a revisar su primera calificación y a extender los correspondientes asientos de anotación preventiva, puestas de manifiesto en su acuerdo de calificación de 3 de agosto de 2011, fue la de entender que el artículo 727.6º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable supletoriamente en el ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa (cfr. disposición final primera de la Ley 29/1998), vino a flexibilizar el criterio del «numerus clausus» en materia de anotaciones preventivas al

admitir con carácter abierto «6. Otras anotaciones registrales, en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución», utilidad que entiende concurrente en el presente caso. A ello añade en su preceptivo informe que el artículo 51 de la Ley de Suelo requiere para la inscripción de las sentencias firmes de anulación que los titulares de las fincas afectadas hayan sido parte en el proceso, lo que entiende no ha ocurrido en este caso, y que la anotación preventiva es el asiento registral correcto para reflejar la situación transitoria que existirá hasta que se apruebe la nueva reparcelación en relación con los aspectos en que ha sido anulada.

4. Planteada en los términos citados la cuestión suscitada en el presente expediente, para su resolución ha de recordarse que si bien, según ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, de conformidad con el principio de rogación, el registrador no ha de actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados (cfr. Resoluciones de 13 de enero de 1995, 17 de marzo y 19 de abril de 2004 y 20 de julio de 2006) –y en este caso no hay duda de que el asiento formalmente solicitado fue el de «anotación»–, sin embargo tal criterio queda modalizado en el caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales (cfr. Resoluciones de 29 de mayo de 1987, 6 y 27 de abril de 2000 y 16 de enero de 2007). En este mismo sentido ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 20 de septiembre de 2005) que resulta indiferente que en la documentación judicial presentada al Registro se utilice una terminología que en términos estrictamente hipotecarios pueda ser confusa o carente de rigor y precisión siempre que quede claro cual es el contenido de transcendencia real de la correspondiente resolución judicial, de forma que «la orden del juez ordenando la constancia registral de una determinada situación jurídico-real ha de entenderse de acuerdo con el contenido registral que se ordena, siendo indiferente que se utilice una terminología, que en términos estrictamente hipotecarios pueda ser confusa». Y en este sentido no habría de ser obstáculo insalvable para la práctica en el presente caso de un asiento de «inscripción» respecto de la sentencia judicial declarando la nulidad de los acuerdos de aprobación del Proyecto de Reparcelación el hecho de que tanto en la sentencia, como en el auto de ejecución y en el decreto de la Alcaldía dictado en cumplimiento de aquellos se utilice el término de «anotación» en lugar del de «inscripción».

Ahora bien, esta doctrina general cede en el caso concreto de las sentencias judiciales de anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención a que se refiere el artículo 51.1 de la Ley de Suelo, cuyo precepto debe ser interpretado conjuntamente con la norma contenida en el artículo 71 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que lo desarrolla, y del que resulta que en el caso de las sentencias firmes aludidas el contenido del fallo puede estar referido a dos cuestiones distintas: bien a la mutación de transcendencia jurídico-real que afecte a la titularidad de las fincas, al contenido de los derechos inscritos o a la modificación de la descripción de la finca, o bien, además de lo anterior, a la determinación de los asientos concretos que se hayan de practicar para reflejar el contenido material de la sentencia. En tal sentido el citado precepto reglamentario señala en su apartado 1 que la correspondiente sentencia firme «será título bastante para practicar los asientos dispuestos en ella», añadiendo su apartado 2 que en cuanto a la cancelación de los asientos originados por los títulos inscritos y anulados se resolverá lo que proceda «en trámite de ejecución de sentencia, previa citación de los titulares afectados por la posible cancelación». Este marco normativo, en el ámbito citado, atribuye la determinación de los concretos asientos que han de ser practicados al órgano judicial llamado a resolver el correspondiente incidente de ejecución de la sentencia de anulación. Por ello, en este ámbito cuando de la propia sentencia no resulta la precisión de los asientos que ha de extender el registrador, es necesario complementar la sentencia en trámite de ejecución. Y esto es lo que ha sucedido en el presente caso en el que la Sentencia del Tribunal Supremo 26 de julio de 2009 se limita a declarar la nulidad del Proyecto de Reparcelación,

siendo posteriormente en trámite de ejecución cuando recae auto y providencia de 25 de marzo y 31 de mayo de 2001, respectivamente, del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en los que se ordena la «anotación» de la reiterada sentencia del Tribunal Supremo, sin ordenar las inscripciones y cancelaciones interesadas en la instancia cuya calificación negativa es objeto del presente recurso.

5. Por otra parte, no debe perderse de vista que en el presente caso, al margen del acierto o desacierto de la aludida decisión judicial sobre la modalidad concreta de asiento ordenada, lo que ahora pretende el recurrente es la rectificación de determinados asientos del Registro –las anotaciones preventivas causadas por la sentencia de anulación- y, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. En efecto, es un principio básico en nuestro Derecho hipotecario (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005 y 19 de diciembre de 2006) que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. Por tanto la rectificación de los mismos exige, bien el consentimiento del titular registral, y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

En definitiva, una vez practicado un asiento, éste no puede ser modificado sin consentimiento del titular registral o resolución judicial, máxime en un caso como el que nos ocupa en el que la trascendencia de la práctica del asiento solicitado –inscripción-frente al ya practicado –anotación-, es muy relevante, criterio que ya mantuvo la Resolución de 3 de octubre de 2005 para un caso análogo al presente (en el que se solicitaba practicar una anotación de demanda en lugar de la indebidamente practicada de embargo -por error en el mandamiento originario-), y en el que se consideró necesario el consentimiento de todos los titulares de los derechos inscritos o anotados que pudieran verse perjudicados o procedimiento judicial entablado contra ellos; sin que el recurso sea, en consecuencia, el medio adecuado para dilucidar sobre la forma de practicar los asientos (cfr. Resolución de 29 de diciembre de 2004).

Por su parte, el procedimiento para rectificar los errores aparece minuciosamente regulado en la legislación hipotecaria, y frente a la negativa del registrador o de algún interesado a atender la solicitud de rectificación de los de concepto, si se entendiere que se ha incurrido en el mismo –lo que a la vista de las consideraciones anteriores no puede tomarse como conclusión pacífica- habrá de acudir al juicio ordinario correspondiente (cfr. artículo 218), sin que pueda lograrse por la vía del recurso. Y si bien es cierto que este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010 y 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la

mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido, sin embargo, es obvio que en el presente caso tal acreditación fehaciente del error no se ha producido, toda vez que, como se ha señalado, no resulta incontrovertido que el asiento a practicar sea el de inscripción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 18 de enero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.