

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4988** *Resolución de 7 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sarria-Becerreá a rectificar el registro y practicar una cancelación en virtud de instancia privada y auto por el que se resuelve un recurso de queja.*

En el recurso interpuesto por don J. D. V., en nombre y representación de la mercantil «Aldama Europea, S.A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sarria-Becerreá, doña María Cristina González Pereda, a rectificar el Registro y practicar una cancelación en virtud de instancia privada y auto por el que se resuelve un recurso de queja.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don J. D. V., en nombre y representación de la mercantil «Aldama Europea, S.A.», acompañada de auto dictado por la Audiencia Provincial de Lugo, Sección Primera, el día 25 de octubre de 2018, recurso de queja número 565/2018, se solicitó que se rectificase el Registro y se procediese a la cancelación de una hipoteca, que previamente ya había sido cancelada y después revivida, al cancelarse la inscripción de su cancelación, toda vez que el citado auto, dictado en recurso de queja planteado contra una providencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Lugo por la que se acordaba no haber lugar al recurso de apelación interpuesto contra el auto de fecha 17 de septiembre de 2018, resolvía estimar dicho recurso de queja, revocaba la resolución de fecha 2 de octubre de 2018 y declaraba recurrible en apelación el auto de fecha 17 de septiembre de 2018 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Lugo. Como antecedentes de esta cuestión, es necesario señalar que sobre la finca registral número 20.832 del Registro de la Propiedad de Sarria, sobre la que se suscita la cuestión, constaba inscrita una hipoteca, que fue cancelada en el seno de un procedimiento concursal -mediando diversas sentencias y otra Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado- y posteriormente se canceló la inscripción de cancelación de hipoteca, por medio de otra resolución judicial, lo que dio lugar como consecuencia a que recobrase vigencia dicha hipoteca, que es la que ahora se solicitaba que se volviese a cancelar.

II

Presentada la citada instancia, acompañada de testimonio del referido auto, en el Registro de la Propiedad de Sarria-Becerreá, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Sarria-Becerreá.

Vista la instancia presentada por don J. D. V., en nombre y representación de Aldama Europea S.A. y auto 111/2018 de 25 de octubre de 2018 de la Audiencia Provincial Sección n.º 1 de Lugo, Rollo: RQJ recurso de queja (lecn) 0000565/2018 presentada el día 07/11/2018, con el número del asiento 424 del Diario 49, la registradora que suscribe

ha resuelto denegar la práctica del asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Se pide que se cancele una hipoteca sobre la registral 20.832 de Sarria, que fue cancelada y después revivida, por error apreciado por los acreedores hipotecarios y notificada al Juzgado de 1.ª Inst. n.º 2 de Lugo, que lo admite al dictar auto de fecha 17/09/2018, contra el que no cabía recurso alguno, confirmando todos los extremos reclamados por los acreedores hipotecarios (BBVA y Banco Sabadell) y rebatidos en por el titular registral, quien ante este registro de la propiedad presenta instancia privada y acompañada de un auto 111/2018 de 25 de octubre de 2018 de la Audiencia Provincial Sección N.º 1 de Lugo, Rollo: RQJ recurso de queja (leen) 0000565/2018, en que se estima un recurso de queja contra la resolución 2/10/2018, la cual se revoca, y declaran recurrible en apelación el Auto 17/09/2018 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Lugo.

No se solicita por la Audiencia anotación preventiva sobre la finca registral n.º 20.832 de Sarria de este Registro, medida expresa que debería solicitar el interesado y ordenarla la Audiencia, sin que la registradora pueda presumirla, por lo que no se toma ninguna anotación preventiva por no ordenarla la Audiencia expresamente como medida cautelar del Art. 42 y 43 de la Ley Hipotecaria. No podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador.

Tan solo se toma anotación preventiva del art. 42.9 de la Ley Hipotecaria, por el plazo de 60 días, por el defecto subsanable que acabo de expresar, falta orden judicial de practica de anotación preventiva en el Registro de la Propiedad expresa de la autoridad judicial que deberá enviar directamente por conducto judicial, a este Registro de la Propiedad de Sarria-Becerreá donde está inscrita la finca y la carga hipotecaria como medida cautelar.

Se le informa que Vd. no ha comprado la finca 20.832 de Sarria, libre de cargas, como dice en su alegación 1.ª del escrito de 7/11/2018 que acompaña con el Auto de la Audiencia Provincial de Lugo sec I de 25/10/2018 rollo 565/2018. En este Registro de la Propiedad al tiempo de otorgar escritura pública de su compraventa, constaba inscrita una hipoteca a favor de BBVA, Banco Sabadell y CAM por importe de 5.400.000 euros y tenía preferencia como «acreedor privilegiado especial» del concurso de acreedores en que estaban inmersos los sucesivos vendedores, como así reconoce la ley concursal. La situación registral publicada prevalece frente a terceros. Y afirma el auto del Juzgado de 1.ª inst. n.º 2 de Lugo de 17/10/2018 proced. 1288/2011, «que no se cancelará la carga hipotecaria con la transmisión sino con el precio que se obtenga de la enajenación de los bienes». Pues bien dice la jueza «la entidad recurrente no ha abonado a la fecha el precio de la transmisión, por lo que no puede cancelarse la carga hipotecaria». Y. a mayor abundamiento no consta el consentimiento para cancelar la carga hipotecaria de los acreedores BBVA y Banco Sabadell S.A.

Antecedentes: el 20 de diciembre se presenta en este Registro mandamiento del Juzgado de 1.ª inst. n.º 2 de a Lugo, de cancelación de hipoteca sobre la registral 20.832 de Sarria en proceso de concurso abreviado 1288/2011. Este proceso de concurso voluntario derivó en su día en la liquidación por una escritura pública otorgada ante el Notario de Sarria, D. Juan J. López Yáñez, de compraventa con la hipoteca del concursado Onte por absorción de Gentina SA al comprador Aldama Europea SA en la que se solicitaba la cancelación de la hipoteca (5.400.000 euros). con consentimiento del comprador, se inscribió la compra y se suspendió la cancelación de la hipoteca, lo cual recurrió y mi calificación fue confirmada por la resolución DGRN de 18/11/2013, confirmada esta resolución de la DGRN por STS 21/11/2017.

Se presentó providencia 20/12/2017, del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2, de Lugo, ordenando cancelar la hipoteca sobre la registral 20.832 de Sarria. Se hace nota negativa que fue recurrida ante la DGRN, que revoca mi decisión en R. DGRN 17/05/2018, admitiendo el recurso y revocando mi calificación, el titular registral

Aldama Europea SA presenta de nuevo el mandamiento a la vista de la RDGRN y se practica la cancelación de la hipoteca.

Se presenta mandamiento judicial del Juzgado de 1.<sup>a</sup> Inst. n.º 2 de Lugo de 10/07/2018, que revoca otro de 20/12/2017 del Juzgado de 1.<sup>a</sup> instancia n.º 2 de Lugo en el que ordena por providencia judicial de 10/07/2018, proc. 1288/2011 de la jueza Dña. Aurelia Bello Fernández, la revocación del mandamiento cancelatorio y que reviva la hipoteca que el mismo juzgado ordenó cancelar en providencia 20/12/2017. «para revocar y dejar sin efecto el mandamiento de 20 de diciembre, que tenía por objeto la cancelación respecto de la registral 20832 tanto de la anotación de concurso como de las cargas anteriores al mismo, especialmente la carga hipotecaria que sobre la misma aparece a favor de Banesto, BBVA y Caja de Ahorros del Mediterráneo». Textualmente «únanse los escritos. Se tiene por presentados recursos de reposición contra la resolución de 20 de diciembre (2017) por BBVA y Banco Sabadell (su hipoteca 3.600.000 euros), y dese traslado a la contraparte por cinco días. Dado que dicha resolución acordaba realizar adiciones a un mandamiento anterior, que fue revocado por resolución firme de 31 de julio de 2013, se acuerda expedir mandamiento al Registro de la Propiedad de Sarria(-Becerreá) para revocar y dejar sin efecto el mandamiento de 20 de diciembre, que tenía por objeto la cancelación respecto de la registral 20832 tanto de la anotación de concurso como de las cargas anteriores al mismo, especialmente la carga hipotecaria que sobre la misma aparece a favor de Banesto, BBVA y Caja de Ahorros del Mediterráneo (5.400.000 euros).»

(Hay que aclarar que 1.800.000 euros de Banesto ya fueron cancelados parcialmente por consentirlo el acreedor por un incidente concursal 449108 del juzgado 1.<sup>a</sup> inst. N.º 2 de Lugo, no obstante la jueza vuelve a mencionar a la CAM.)

Se hace nota de calificación negativa de 16/07/2018, Se suspende la inscripción porque: –no se ha acreditado que se ha notificado en el proceso al actual titular registral.– y falta de firmeza.

El acreedor hipotecario (BBVA y Banco Sabadell) solicita que se reviva la hipoteca y no estando de acuerdo con mi calificación negativa, pide calificación sustitutoria que corresponde al registro de Cambados. la registradora de Cambados, no llega a emitir su calificación sustitutoria, porque el recurrente, BBVA y Sabadell, desisten.

Se presenta auto de 17 de septiembre de 2018 del Juzgado de 1.<sup>a</sup> instancia n.º 2 de Lugo, proced 1288/2011, que se manda directamente por conducto judicial al Registro de la Propiedad de Sarria-Becerreá, sentenciando la entidad recurrente, Aldama Europea SA, no puede verse liberada de la hipoteca por no haberse abonado a la fecha el precio de la transmisión a los acreedores hipotecarios, por lo que no puede cancelarse la carga hipotecaria; revocando el mandamiento judicial dictado por la misma jueza el 20/12/2017 y declarando que contra el mismo no cabe recurso alguno. la inscripción (en este caso cancelación de hipoteca) hecha en virtud de mandamiento judicial se rectificó (reviviendo la hipoteca) por otra providencia de la misma jueza dictada en el mismo procedimiento 1288/2011. En aplicación del art. 83 de la ley hipotecaria «las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria».

Se suspende el asiento solicitado por no ordenarlo expresamente la Audiencia provincial de Lugo Sec N.º 1 como ordena el art. 42. I y 43 de la Ley Hipotecaria, no se toma anotación preventiva de reclamación de extinción de derecho real (hipoteca). Se suspende hasta que se ordene la anotación preventiva expresamente por la Audiencia Provincial de Lugo, sección I, Rollo: RQJ recurso de queja (Iecn) 0000565/2018 dirigido por cauce judicial como la Ley Hipotecaria exige a este Registro de la Propiedad de Sarria-Becerreá.

Fundamentos de Derecho:

Ley Hipotecaria:

Art. 2. En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: 1.º Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales

impuestos sobre los mismos. 2.º Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales...

Art. 3. Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Art. 42, n.º 1 LH n.º 1. Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real...

Art. 43 LH. En el caso del número 1.0 del artículo anterior no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador.

Art. 42.9.º El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine.

Art. 83. Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria.

La presente calificación determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Se toma anotación preventiva por defecto subsanable por ser un documento judicial (art. 65 L.H.).

Contra la presente nota de calificación (...)

Sarria, nueve de noviembre del año dos mil dieciocho. La registradora (firma ilegible) Fdo. María Cristina González Pereda».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. D. V., en nombre y representación de la mercantil «Aldama Europea, S.A.», interpuso recurso el día 17 de diciembre de 2018 con las siguientes alegaciones:

«Primera. *Breves antecedentes.*

1. La mercantil Aldama Europea, S.A. a [sic] adquirido por compra la finca registral 20.832 del Registro de la Propiedad de Sarria (Lugo) mediante escritura ante el notario de Sarria D. Juan José López Yáñez, de fecha 21 de marzo de 2013 bajo su número de Protocolo 701, en proceso de ejecución concursal, figurando inscrita a favor de Aldama Europea, S.A. desde el 27 de agosto de 2013 (...)

La adquisición se realiza libre de cargas, tal y como consta en la referida escritura, no obstante en el Registro de la Propiedad figuraba con unas cargas hipotecarias, siendo el deudor de las mismas Onte, S.A. hoy extinguida, y no el nuevo titular registral Aldama Europea, S.A., cargas que son arrastradas, como se dice sobre la hoja registral de la misma figuraban una serie de cargas que no ha sido posible cancelar por diversas negativas de la Sra. Registradora, pese a los mandamientos judiciales que se aportaron.

2. Consecuentemente a lo anterior, en fecha 22 de marzo de 2013 por parte del Juzgado de lo Mercantil de Lugo en el procedimiento de Concurso 1288/2011, en su fase de liquidación, dictó providencia del siguiente tenor literal: «Únase el escrito y habiéndose completado el proceso de venta aprobado por auto de 2 de octubre de 2012, se acuerda respecto a la registral 20832 que fue propiedad de Gentina SA la cancelación en el registro de la propiedad de Sarria tanto de la anotación de declaración de concurso como de las cargas anteriores al mismo, especialmente la carga hipotecaria que sobre la

misma aparece a favor de las entidades Banco Español de Crédito, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria y Caja de Ahorros del Mediterráneo CAM» (...)

3. Partiendo de dicha providencia por el Juzgado se procedió a emitir mandamiento al Registro de la Propiedad de Sárria para que en cumplimiento de dicha providencia y se procediera al levantamiento de cargas de la finca registral 20832, calificándose negativamente la inscripción del mismo y dando lugar al Procedimiento de Juicio Verbal número 44/2014 MA del Juzgado de Primera Instancia número 3 de la ciudad de Lugo, que dictó sentencia en fecha 18 de septiembre de 2014, que desestimó la demanda contra dicha calificación negativa, con base, en: "la protección general del sistema hipotecario y la particular de los acreedores hipotecarios exigía la expresa constancia, en el resolución que pretendía el acceso al Registro, de que se había dado conocimiento a aquéllos del plan de liquidación y que por ello tuvieron la oportunidad de ver satisfechos sus créditos" (...)

Dicha resolución fue recurrida en apelación dictándose sentencia estimatoria del recurso por parte de la Audiencia Provincial de Lugo, siendo esta a su vez recurrida en casación ante el Tribunal Supremo, el cual dictó, sentencia casando la recurrida y confirmando la sentencia de primera instancia, lo cual se produjo en fecha 21 de noviembre de 2017 (...)

4. Ante tal circunstancia por parte de la entidad mercantil "Aldama Europea, S.A." se procedió a solicitar nuevo mandamiento al Juzgado de lo Mercantil al fin de completar el previo mandamiento que se completase el que los acreedores habían sido parte en el procedimiento concursal, a fin de su inscripción.

En fecha 22 de diciembre de 2017 se presentó en el Registro de la Propiedad de Sárria, con su correspondiente escrito, mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 2 y de lo Mercantil de Lugo, de fecha 20 de diciembre de 2017, en el que se ordenaba el levantamiento de las cargas en relación con la finca registral 20832, acordado a medio de Providencia de fecha 22 de marzo de 2013. Esta presentación dio lugar al Asiento 858 del Diario 48.

Siendo calificado negativamente por la Sra. Registradora en fecha 16 de enero de 2018, con la mención de "suspender la práctica de la inscripción solicitada» no es firme".

Ante tal situación se procedió por parte de la entidad mercantil "Aldama Europea, S.A." a medio de escrito de fecha 21 de febrero de 2018 interponer Recurso ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, dictándose resolución por ésta, en fecha 17 de mayo de 2018, por la que se acordaba: "estimar el recurso y revocar la calificación impugnada". Publicada en el Boletín Oficial del Estado en 30 de mayo de 2018.

Dicha Resolución anula las calificaciones de la Sra. Registradora y ordena cancelación de las cargas que pesaban sobre la finca 20.832, por mandato de la Providencia de fecha 22 de marzo de 2013 del Juzgado de lo Mercantil de Lugo, que es firme cuyo deudor era Onite, S.A. y posteriormente Gentina, S.A., pero nunca Aldama Europea; S.A. nuevo titular registral de la finca (...)

5. La anterior resolución, se presentó en el Registro de la Propiedad de Sárria, con su correspondiente escrito, dando lugar a la cancelación ordenada con fecha 6 de junio de 2018 procediéndose al levantamiento de las cargas que pesaban sobre la finca registral 20.832, tal y como figura en la Resolución de la Sra. Registradora (...)

6. La Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Sarria Doña María Cristina González Pereda, emite Certificación de Titularidad y Cargas, en fecha 19 de junio de 2018, en la que aclara que la finca 20.832 es de titularidad de Alda [sic] Europea, S.A. y sobre la que no figuran cargas a excepción de las afecciones al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, es decir libre de otras cargas, y además de que no hay pendiente de despacho ningún otro título o documento relativo a la finca que se certifica, consecuentemente el titular registral de la finca Aldama Europea, S.A. nada adeuda y la finca se encuentra libre de cargas (...).

7. Por necesitarlo para una operación mercantil, la entidad Aldama Europea, S.A. solicita nueva Certificación del estado de cargas de la finca 20.832, que es expedida en fecha 25 de septiembre de 2018, por parte también de la Sra. Registradora Doña María Cristina González Pereda, en la que se observa que después de expedido certificación de encontrarse libre de cargas, con posterioridad se han vuelto a anotar una serie de cargas, unas existentes anteriormente de otros titulares, y otras no tal y como es el concurso de Gentina, S.A. concluido y archivado, según Auto de 17 de noviembre de 2018 (...)

8. Aquí parece que se basa en una Providencia y un Auto que anula un mandamiento, que tan siquiera es firme al estar recurrido en apelación tal y como se demuestra en el escrito presentado por esta parte tras conocer las nuevas cargas el 7 de noviembre de 2018, y al que se acompaña testimonio del auto de la Audiencia Provincial de Lugo, que admite el Recurso de apelación de tales documentos y que consiguientemente carecen de firmeza, pero que además no anulan ninguna resolución, simplemente un mandamiento, que este es un mero comunicador de lo acordado en resoluciones firmes; parece ser que al haber intentado el Banco Sabadell sucesor de Banco C.A.M. el volver a anotar la carga que fue cancelada por mandato de la D.G.R.N., no nos consta que se haya emitido mandamiento de resolución firme alguno que ordene nuevamente la anotación de cargas, que si lo hubiera, debería ser rechazado de conformidad con lo que determina el artículo 20 de la L.H., escrito que se da aquí por reproducido, junto con el Auto de la APL (...)

9. Con fecha 9 de noviembre de 2018 y notificada el día 20 del mismo mes la Sra. Registradora emite calificación de nuestra anterior solicitud de anulación de las cargas que figuran con posterioridad a la Certificación del 19 de junio de 2018, que se acompaña y que damos aquí por reproducida (...)

Segunda.

El primer motivo del Recurso, la necesidad de firmeza de las resoluciones judiciales para su inscripción, deber de alzar las inscripciones hipotecarias alzadas con base a una resolución judicial que no es firme.

10. Como es sabido y tiene reiterado hasta la saciedad la Dirección General de los Registros y el Notariado para la inscripción de una resolución judicial ésta habrá de ser firme. Dicho criterio se recoge en las resoluciones recientes de la Dirección General de los Registros y del Notariado de de [sic] fechas 23 de marzo de 2018, de 24 de julio de 2017, de 29 de octubre de 2015, de 28 de agosto de 2013, de 19 de octubre de 2012, de 27 de septiembre de 2010, de 15 de marzo de 2006, de 17 de marzo de 2001 y por citar una antigua de 18 de octubre de 1944.

11. Ello es con base a lo establecido en lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y en el artículo 174 del Reglamento Hipotecario, párrafo segundo que literalmente dispone: "Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y n o consintiere en ella a quien ésta perjudique, no se cancelarán en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o poder haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo".

12. Como hemos visto en los antecedentes la resolución presentada por "Aldama Europea, S.A." es un testimonio del Auto dictado por la Audiencia Provincial de Lugo en fecha 25 de octubre de 2018, por el que se estima un Recurso de Queja contra la providencia de fecha 2 de octubre de 2018 la cual acuerda no haber lugar a tener por interpuesto un recurso de apelación contra el auto de fecha 17 de septiembre de 2018, que desestimó un recurso de reposición contra la providencia de 10 de julio de 2018, la cual, "acordó, que dado que un mandamiento anterior, que fue revocado por resolución firme de 31 de julio de 2013, expedir mandamiento al Registro de la Propiedad de Sarria para revocar y dejar sin efecto el mandamiento de 20 de diciembre que tenía por objeto la cancelación respecto de la registral 20832 tanto de la anotación de concurso como de las carcas [sic] anteriores al mismo".

13. En el presente caso, tenemos que con la documentación aportada en nuestro escrito de fecha 7 de noviembre de 2018, es decir, el Testimonio del Auto de la Audiencia Provincial de Lugo de fecha 25 de octubre de 2018 no debiere de inscribirse la Providencia de fecha 17 de septiembre de 2018, pues aunque ha sido desestimado el Recurso de Reposición interpuesto contra la misma, ésta sigue sin ser firme pues el Auto desestimatorio del Recurso de Reposición se encuentra recurrido en Apelación ante la Audiencia Provincial de Lugo, habiendo sido debida a su tramitación por el Auto de la Audiencia Provincial de Lugo de fecha 25 de octubre de 2018.

14. En definitiva, está claro que la Providencia de fecha 7 de noviembre de 2018 no es una resolución firme al estar pendiente y en tramitación un Recurso de Apelación contra la misma, y, por lo tanto, no siendo una resolución firme no procede en ningún caso su inscripción tal y como se reconoció en su día por la propia Registradora de la Propiedad. o en dicho caso la inscripción

15. Por lo tanto, una vez demostrado con el documento aportado, testimonio del Auto de la Audiencia Provincial de Lugo de fecha 17 de septiembre de 2018 que la citada providencia no es firme y, por lo tanto, procede levantar las cargas inscritas de nuevo a causa de la Providencia de fecha 17 de septiembre de 2018 al no ser en el día de hoy una resolución judicial firme.

*Tercera. Incumplimiento de fondo de la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de fecha vulneración del artículo 40 de la LH.*

16. En segundo lugar alegamos dos cuestiones a saber: (i) la inscripción de nuevo de las cargas hipotecarias sobre la finca 20.832 del Registro de la Propiedad de Sárria vulnera el artículo 327 LH; y la (ii) la inscripción de nuevo de las cargas hipotecarias sobre la finca 20.832 del Registro de la Propiedad de Sárria, se vulnera el artículo 40 LH.

(i) La inscripción de nuevo de las cargas hipotecarias sobre la finca 20.832 del Registro de la Propiedad de Sárria vulnera el artículo 327 LH.

17. En este sentido y de acuerdo a lo establecido en su día por la propia DGRN se hubieron de cancelar las cargas hipotecarias sobre la finca 20.832 del Registro de la Propiedad de Sárria y por parte de la Registradora de la Propiedad de Sárria se está incumpliendo, con una resolución judicial firme, el artículo 327 LH, que nos dice: «Publicada en el Boletín Oficial del Estado-la resolución expresa por la que se estime el recurso tendrá carácter vinculante para todos los Registradores mientras no se anule por los Tribunales. Anulación de aquella. Una vez firme será publicada del mismo modo».

(ii) La inscripción de nuevo de las cargas hipotecarias sobre la finca 20.832 del Registro de la Propiedad de Sárria es que se vulnera el artículo 40 LH.

18. En este sentido hemos de alegar que cuando se produce un error en los títulos a inscribir en este caso al parecer en relación con la Providencia de fecha 22 de marzo de 2013 recogida en el mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 2 y de lo Mercantil de la ciudad de Lugo inscrito con anterioridad, y, que al parecer se dejó sin efecto a posteriori sin que esta parte fuese concedora de ello.

20.[sic] Existiendo tal error habrá de acudir al procedimiento establecido en el artículo 40 de la LH. Cabe recordar al efecto la RDGRN de fecha 18 de agosto de 2011, que nos dice: "El artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria es claro al señalar el procedimiento de rectificación del Registro cuando la inexactitud tabular tuviese su causa en 'falsedad, nulidad o defecto del título que hubiese motivado el asiento'. En estos casos se exige consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial".

En este sentido, igualmente tenemos que esgrimir e insistir en que la resolución judicial para la inscripción de nuevo de las cargas no es firme.

Cuarta. *Vulneración del principio de tracto sucesivo.*

21. En este sentido por la Registradora de la Propiedad se vulnera el principio de tracto sucesivo y prioridad registral no teniéndose en cuenta los artículos 17, 18, 20, 24, 249, 323 y 326 de la LH, y los artículos 1257 y 1259 CC.

22. Sobre los principios de prioridad registral, facultades del Registrador, no siéndole posible a la Sra. Registradora anotar documentos en base a otros escritos o documentos posteriores a los asientos que ya figuran inscritos en la hoja registral de la finca en cuestión, y fueron presentados con posterioridad por cualquier ocurrente que quiere hacer valer un derecho que perdió al haberse cancelado por Resolución firme, y que no pueden tenerse en cuenta y mucho menos los de posibles deudores totalmente ajenos al titular registral, cuya carga ya fue cancelada».

#### IV

La Registradora de la Propiedad de Sarria-Becerreá, doña María Cristina González Pereda, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente la calificación impugnada, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 19, 19 bis, 38, 40, 42, 43, 66, 83, 97 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 139 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017 y 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018.

1. La calificación negativa de fecha 9 de noviembre de 2018, que es la que ahora ha sido objeto de recurso, se refiere a una instancia privada suscrita por don J. D. V., en nombre y representación de la mercantil «Aldama Europea, S.A.», en la que solicita que se rectifiquen los asientos del Registro sobre la finca registral número 20.832, en particular, la cancelación de una inscripción de cancelación.

La registradora califica negativamente por cuanto el asiento solicitado no es ordenado expresamente por la Audiencia Provincial de Lugo. Sección Primera, como ordenan los artículos 42.1 y 43 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, la parte interesada, en el recurso interpuesto, argumenta que no debió inscribirse el auto de fecha 17 de septiembre de 2018 respecto del que se inadmitió el recurso y que parece que dio lugar a la cancelación de una inscripción de cancelación de hipoteca, sobre la base de distintos motivos, que fundamenta. No discute en cambio por qué el auto de fecha 25 de octubre de 2018, por el que se admite el recurso de queja, debería dar lugar a algún asiento en el Registro de la Propiedad, que es el defecto expresado en la calificación negativa recurrida y por tanto la única cuestión sobre la que se puede pronunciar esta Dirección General con motivo de este recurso.

Es innegable la complejidad que subyace en los sucesivos documentos presentados e inscritos en el Registro en relación con la cuestión de fondo que se plante, y que resultan de la calificación de la registradora y del recurso contra la misma antes transcritos.

2. Como se ha dicho, el recurso interpuesto se centra en defender que el auto de fecha 17 de septiembre de 2018 no debió dar lugar a la cancelación de la inscripción de cancelación de hipoteca que se ordenó y practicó, y que dio lugar en consecuencia a la revivificación de la inscripción de hipoteca cancelada, y respecto de esta cuestión, relativa a la anulación de la inscripción practicada, debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas la Resolución de 13 de septiembre de 2018), según la cual (con base en el artículo 326



de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicado el asiento ordenado por la autoridad judicial, el mismo se halla bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dicho asiento genera. Por lo tanto, no cabe el recurso antes esta Dirección General contra la «anotación de cargas», como la llama el recurrente, pues tal anotación, la cancelación de una inscripción de cancelación de hipoteca, fue practicada en virtud de otra resolución judicial y tras la calificación positiva de la registradora. No es posible discutir en esta instancia si aquella inscripción debió o no ser practicada.

3. En definitiva, no procede revisar en este recurso si era procedente o no cancelar la inscripción de cancelación de hipoteca, sino si la instancia privada, acompañada del auto de fecha 25 de octubre de 2018, puede dar lugar o no a algún asiento en el Registro de la Propiedad, y en este sentido ha sido correcta la actuación de la registradora, pues dicho auto se limita a revocar una providencia de inadmisión de recurso de apelación contra otro auto y a declarar recurrible el mismo, lo cual no puede dar lugar a inscripción alguna.

En caso de que lo que se pretendiese fuese la nulidad de la inscripción de cancelación de otra inscripción de cancelación, debería seguirse el correspondiente procedimiento ante los tribunales y solicitar en el mismo la anotación preventiva de la demanda como medida cautelar, nada de lo cual ha ocurrido en este caso, como ponen de manifiesto tanto la registradora en su nota de calificación y en la nota en defensa de la misma, como la Audiencia Provincial de Lugo que emitió dicho auto de fecha 25 de octubre de 2018, en el oficio de fecha 19 de noviembre de 2018, remitido tras serle notificada la calificación negativa ahora recurrida, según el cual «devuelvo escrito remitido a esta Audiencia por ese Registro de la Propiedad, significando que el procedimiento a que hace referencia, Recurso de Queja n.º 565/2018, tiene como único objeto la admisión o no de un recurso de apelación». En último término, si fuese el caso, tampoco el auto que resuelve sobre el recurso de queja ordena la práctica de ningún asiento en el Registro como medida cautelar.

Según el artículo 43.1 de la Ley Hipotecaria, «en el caso del número primero del artículo anterior, no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador», y por su parte el artículo 139 del Reglamento Hipotecario dispone que «el que propusiere demanda en los casos a que se refieren el artículo 38 y número primero del artículo 42 de la Ley podrá pedir al mismo tiempo, o después, su anotación preventiva, ofreciendo indemnizar los perjuicios que de ella puedan seguirse al demandado en caso de ser absuelto, a cuyo efecto el Juez podrá exigir la caución que estime adecuada. El Juez o Tribunal mandará hacer la anotación, si fuere procedente, al admitir la demanda, y si aquella se pidiese después, en el término del tercero día».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora.

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, 7 de marzo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.