

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14278 *Resolución de 26 de octubre 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 Pollença a la rectificación de determinadas anotaciones preventivas.*

En el recurso interpuesto por don F. J. V. J., como apoderado de la entidad no residente «G. I. Beteiligung, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Pollença, don Antonio Fernández Sevilla, a la rectificación de determinadas anotaciones preventivas.

Hechos

I

Figuran practicadas en el Registro determinadas anotaciones preventivas de prohibición de disponer recayentes sobre fincas inscritas a favor de una mercantil distinta al encausado practicadas en virtud de mandamiento por existir «indicios racionales de que el verdadero propietario... es el condenado o su entorno familiar».

Se presenta ahora instancia suscrita por el apoderado de la propietaria de las fincas, solicitando la rectificación del Registro, exponiendo que las expresadas anotaciones se realizaron indebidamente, ya que tal medida, en su opinión, sólo puede acordarse como medida cautelar y no en ejecución de una sentencia en la que ya existe un condenado, como es el caso.

II

El registrador rechaza la rectificación solicitada extendiendo la siguiente nota de calificación: «Presentada instancia privada en este registro el 25 de junio de 2012, asiento de presentación 1237 del diario 72, por Don F. J. V. J., como apoderado de la entidad G. I. Beteiligung S.A., solicitando se inicie expediente de rectificación, del registro por error de concepto al amparo del procedimiento previsto en los artículos 328 y 329 del reglamento hipotecario en relación con las anotaciones preventivas de prohibición de disponer practicadas en virtud del mandamiento de 22 de marzo de 2012 de la Audiencia Nacional, Sala de lo Penal, sección primera, ejecutoria 8797 del procedimiento abreviado 234/94, sobre las fincas registrales 12.176, 11.130, 14.494 y 11.580 con fecha 9 de mayo de 2012, propiedad de G. I. Beteiligung, S.A.; se ha resuelto de acuerdo con el art. 218 de la ley hipotecaria no estimar procedente la rectificación solicitada en base a no apreciarse la existencia de error de concepto alguno, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: I.—No resulta acreditada la representación de la sociedad G. I. Beteiligung S.A. por el Sr. Don F. J. V. J. en cuanto que no figura su DNI ni en la instancia ni en el poder presentado de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de la ley y 51 del reglamento hipotecario. La firma de la instancia privada no está legitimada notarialmente, ni ha sido extendida en este registro a presencia del registrador por lo que no se puede acreditar la autenticidad de la misma. II.—De la documentación presentada que dio origen a las anotaciones de prohibiciones de disponer que se pretenden rectificar no resulta duda alguna de cual era el asiento que se ordenaba practicar, y con que contenido, por lo que desde ese punto de vista no ha lugar a estimar que proceda rectificación alguna de los asientos registrales según se desprende de la definición de error de concepto contenido en el artículo 216 de la ley hipotecaria y en el artículo 327 de su reglamento. III.—Si el error de concepto alegado resulta de la propia práctica de los asientos solicitados,

entendiendo que la documentación presentada en su día no era título hábil para la práctica de las anotaciones solicitadas y que por tanto lo procedente hubiera sido la suspensión o denegación de los asientos solicitados, he de señalar las siguientes cuestiones: 1.—Una vez practicados los asientos registrales quedan bajo la salvaguarda de los Tribunales según señala el artículo 1 de la ley hipotecaria. 2.—La rectificación de los mismos requiere seguir el procedimiento establecido en el artículo 40 y 211 y siguientes de la ley hipotecaria y 314 y siguientes del reglamento hipotecario. 3.—La posibilidad de rectificación unilateral por el registrador de los asientos del registro por errores de concepto, tal como se solicita en la instancia presentada, se encuentra muy restringida hasta desaparecer cuando se trata de cuestiones susceptibles de interpretación jurídica y por tanto, en este caso, incluso en el supuesto de que pudiese apreciarse el error alegado por el presentante, sería necesario además del consentimiento de la sociedad titular del dominio de los inmuebles, el consentimiento del titular del asiento de anotación preventiva de prohibición de disponer que debiera cancelarse, y el del registrador, o una resolución judicial que lo ordene. En este sentido se pronuncia la resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 8 de mayo de 2009 cuando determina que la cancelación de una condición resolutoria inscrita no puede ser resuelta sin consentimiento de los titulares de la misma por la vía de la rectificación de errores dado que el determinar si era inscribible o no en base a su carácter real o personal era susceptible de interpretación jurídica. IV.—La rectificación unilateral por el registrador de los asientos del registro que se solicita por el presentante no sólo se entiende inviable formalmente tal como ha quedado de manifiesto en los apartados anteriores, sino que los argumentos alegados en contra de la calificación positiva y posterior anotación de las prohibición de disponer cuestionada por el presentante se consideran igualmente rebatibles. La regla general de respecto al tracto sucesivo contemplada en el inciso primero del último párrafo del artículo 20 de la ley hipotecaria, establece claramente la necesidad de que el titular registral sea demandado en el procedimiento, sin embargo en este caso es aplicable la excepción a dicha regla general contenida a continuación, que contempla que, tratándose de procedimientos criminales se podrá tomar anotación preventiva de prohibición de disponer, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así el mandamiento. Dado lo limitado de la calificación del registrador cuando se trata de documentos judiciales, lo que determinó la práctica de las anotaciones solicitadas apreciando la existencia de excepción a la regla general del tracto sucesivo fue que: 1.—nos encontramos ante un procedimiento criminal, 2.—que lo que se solicita es una de las medidas cautelares tasadas en la propia ley hipotecaria como es la anotación preventiva de prohibición de disponer y finalmente, 3.—que el propio mandamiento deja claro que «existen indicios racionales de que el verdadero propietario de las mismas es el condenado o su entorno familiar». V.—Respecto a la referencia que se hace en la instancia presentada al momento procesal en que se ordena la medida cautelar, en fase de ejecución y no de instrucción, se entiende que la valoración de dicha cuestión excede de la función calificadora del registrador, sin que ello implique desatender el mandato del artículo 100 del reglamento hipotecario de calificar la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiese dictado. La idoneidad de la adopción de la medida cautelar de anotación preventiva de prohibición de disponer en dicho momento y sobre bienes de terceros habrá de resolverse en sede judicial, ya que cuando menos es cuestión susceptible de interpretación la consideración de que tengan o no apoyo en la ley de enjuiciamiento civil. Entrar a valorar esta cuestión supondría inmiscuirse en cuestiones de fondo de la resolución judicial que claramente están vedados a la calificación del registrador y ello en base a lo siguiente: 1.—La razón de ser de las medidas cautelares es la de asegurar la ejecución de una sentencia en toda su extensión y el hecho de que la naturaleza, tanto de la medida cautelar, como del asiento que se practica en el registro, sea preventiva, reversible, provisional y temporal debe ser suficiente para que, una vez adoptada, pueda acceder al registro en cualquier momento antes de la terminación del procedimiento criminal, no sólo de su fase de instrucción, como reclama

el presentante, aunque el titular de las fincas afectadas no haya tenido audiencia previa; otra consideración supondría hacer ineficaz por completo la medida adoptada y no se cree que fuera ese el espíritu que presidiese su regulación. Se entiende que ello no implica indefensión para los afectados en cuanto que la ley procesal civil contempla expresamente esta posibilidad en los artículos 733 y 739 a 742. Por tanto, estando contemplado por la ley un trámite procesal posterior a la adopción de la medida cautelar, tanto para la defensa de los intereses de las partes afectadas así como para determinar la procedencia o no de dicha medida cautelar y de sus circunstancias, e incluso de la indemnización que pudiera corresponder por los daños ocasionados por la misma, no puede ser el registrador mediante su calificación el que determine previamente la idoneidad y legalidad de la medida adoptada por la autoridad judicial, haciéndola ineficaz denegando su acceso al registro de la propiedad. 2.—El presentante señala que para denegar la práctica de la anotación solicitada bastaba aplicar correctamente lo dispuesto en el artículo 538 de la ley de enjuiciamiento civil; en particular transcribía en su escrito literalmente los apartados segundo y cuarto relativos a las persona contra quienes puede despacharse ejecución. Sin embargo, el apartado tercero del citado artículo, ni citado ni transcrito en la instancia presentada, deja la puerta abierta a que la ejecución se extienda a bienes de personas contra las que no se haya despachado la ejecución al concederles los mismos medios de defensa que la ley concede al ejecutado, cuando se entienda que puedan estar afectos al cumplimiento de la obligación por la que se proceda. Frente a esta posibilidad se contempla en la propia ley en su artículo 562 los medios de defensa de los intereses de las personas así afectadas por vía de reposición, apelación, o escrito si no hubiera resolución expresa y además el propio artículo 538 en su apartado cuarto contempla la responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados con esta medida. No cabe por tanto, en base a la aplicación que hace el presentante del art. 538 de la ley de enjuiciamiento civil, hablar de indefensión de Beteiligung S.A. por haberse extendido la ejecución a bienes de personas distintas del ejecutado en cuanto que la propia ley contempla tal posibilidad y establece un sistema de recursos para la defensa de los intereses de los afectados. Evidentemente no es función del registrador calificar cuando procede la aplicación de esta posibilidad, pero su viabilidad legal si deja claro que la posibilidad de que en fase de ejecución se vean afectos bienes que no sean del ejecutado no implica necesariamente falta de congruencia del mandato con el procedimiento ni inaplicación del principio de tracto sucesivo, ya que no nos olvidemos que este se ve excepcionado expresamente en este caso por el último inciso del apartado 7 del artículo 20 de la ley hipotecaria. VI.—Tampoco se entiende que proceda reclamar registralmente firmeza del documento judicial que ordene la medida cautelar en cuanto que es con posterioridad a la adopción de la medida cuando se inicia la posibilidad de oposición a la misma de acuerdo con los ya citados artículos 739 y siguientes de la ley de enjuiciamiento civil y que la anotación es un asiento de carácter provisional que no consolida situaciones definitivamente. De acuerdo con el artículo 218 de la ley hipotecaria la cuestión que se suscite como consecuencia de la negativa del registrador a la rectificación por error de concepto se decidirá enjuicio ordinario. Antonio Fernández Sevilla, registrador de la propiedad de Pollença (firma ilegible) Pollença, a 2 de julio de 2012».

III

El recurrente impugna la calificación interponiendo el presente recurso: Hechos: Primero.—«G. I. Beteiligung, S.A.» es legítima propietaria de las fincas registrales número 11.130, 11.580, 12.176 y 14.494, con derecho inscrito desde el día 31 de mayo de 2002, que las adquirió por causa de compraventa a la mercantil «Apolo Inversiones y Servicios, S.L.», cuya adquisición causó las correspondientes inscripciones en cada hoja registral de las cuatro fincas. No ha sido parte en ningún procedimiento judicial en España ni la inscripción de su título fue tampoco objeto de controversia u oposición alguna por parte de nadie; Segundo.—El registrador de la Propiedad de Pollensa inscribió anotación de prohibición de disponer sobre las cuatro fincas, por haber recibido mandamiento judicial, de fecha 22 de marzo de 2012, en ejecutoria de sentencia número 8797 procedente de la Sala

de lo Penal, Sección Primera, de la Audiencia Nacional; Tercero.—«G. I. Beteiligung, S.A.» no ha sido parte en dicho procedimiento, que además se encuentra en fase de ejecución de sentencia. No ha sido notificada de «nada que le incumbiese y su primera noticia es la inscripción sobre las fincas de las limitaciones e dominio descritas»; Cuarto.—El día 20 de junio de 2012 se promovió expediente de rectificación de inscripción por error de concepto, entendiéndose que no habiendo solicitado ninguna inscripción, y adoleciendo la anotación de la prohibición de disponer de efectos insubsanables que la harían ineficaz, solamente cabía promover la rectificación por tal error, siendo competente el registrador para, en su caso, haber procedido a la misma a la vista de los argumentos y derecho invocados; y, Quinto.—El día 2 de julio de 2012 el registrador emitió la calificación que motiva el recurso, por la que se deniega la rectificación por los motivos que en ella constan, y que considera el recurrente como no ajustados a Derecho, lo que argumenta en los siguientes fundamentos de Derecho: Sobre la pertinencia de la rectificación solicitada. Basado en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria que establece que «la rectificación del Registro solo podrá ser solicitada por el titular del dominio (...) d. Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente». Como ya se expuso en la solicitud de rectificación, el presente caso sería un error de concepto cometido por el registrador al practicar anotación preventiva de prohibición de disponer basada en un documento (mandamiento de 22 de marzo de 2012) que no reuniría los requisitos mínimos exigibles para provocar registralmente la limitación del derecho de propiedad de terceros, que se inferiría, incluso, de su propia redacción literal, y que por lo tanto, jamás debió haber sido positivamente calificada para su inscripción. Su procedencia judicial no lo exime, en lo más mínimo, de su sometimiento a la legislación registral cuando, como en el caso presente, no reuniría los requisitos para provocar el efecto que pretende; Infracción del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. El mandamiento judicial de 22 de marzo de 2012, que causa asiento de presentación inicialmente, y que luego deviene inscripción de la prohibición de disponer que finalmente se inscribe, indicaría que era el artículo 20 de la Ley Hipotecaria el que no permitiría que se hubiese inscrito la mencionada carga. Dice el citado precepto en su último párrafo que «no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento». El error cometido al practicar la inscripción sería manifiesto a raíz del propio mandamiento que lo solicita, pues no se darían las circunstancias que el artículo 20 exige, y que son: (i) El titular registral («G. I. Beteiligung, S.A.») es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento, y, (ii) En sede penal, es posible la anotación solamente como medida cautelar en relación con el imputado, si existen indicios racionales de verdadera titularidad a favor de aquél. En el presente caso, la prohibición de disponer se acuerda no como medida cautelar, sino en la ejecutoria de una sentencia en la que ya hay un condenado (y no un mero imputado) y, por tanto, ocurre tras haberse resuelto el procedimiento y no en fase de instrucción. La consecuencia de esta infracción no sería desde luego menor para «G. I. Beteiligung, S.A.». De haberse acordado en el único momento procesal en que era posible, la legítima propietaria podría haber tenido a su alcance unos medios de defensa, vía personación en aquel procedimiento, que ahora ya no tiene por estar aquél concluido, firme y en fase de ejecución de sentencia. La diferencia sería de tal magnitud que implicaría tener derecho y sede en donde defender su derecho de propiedad o no tenerlo. El error de concepto que se habría cometido en este sentido radica en considerar que el mandamiento iba referido como medida cautelar contra un imputado en un procedimiento penal, cuando en realidad es una medida de ejecución contra un condenado por sentencia ya firme. Sin embargo, al insistir el registrador que su calificación es correcta, puesto que como medida cautelar está aplicando bien el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cometería, de nuevo, un error de concepto, pues ni el mandamiento procedería de una medida cautelar, ni el

antedicho artículo 20 cuenta en su espíritu el poder aplicarse a procedimientos ya concluidos en los que se supone que debieron practicarse todos los medios de prueba oportunos, no siendo la fase de ejecución de sentencia sede alguna para la práctica de nuevas pruebas, sino solamente el cauce legal para hacer cumplir lo resuelto por la sentencia de que se trate. Lo correcto, señala el recurrente, hubiera sido que el registrador solicitara aclaración al órgano judicial acerca del alcance exacto del mandamiento para dilucidar si se trataba de una medida cautelar contra un imputado (y por tanto en fase de instrucción judicial) o, más bien, una medida de ejecución, no inscribible por no encajar entonces en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, al ser los bienes propiedad de quien no ha sido parte (ni imputando, ni condenado). Esta misma circunstancia, alega el recurrente, ha sido resuelta, en el sentido que exponemos, por las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 1998, 19 de julio y 12 y 28 de septiembre de 2000, 19 y 26 de octubre de 2002 y 9 de septiembre de 2004. La Resolución de 29 de diciembre de 2005, ahondando en el mismo criterio pacífico, iría más allá, al denegar la inscripción por el hecho de que el mandamiento, dirigido contra el bien inscrito a nombre de un tercero registral, no indica que existen indicios racionales de que el bien pertenece al querellado. Analizado el mandamiento que genera este recurso, tampoco se indicaría que existan tales indicios (al margen de la fase procesal en que se produce) sino que «en tanto se averigua», es decir, que de dicha intención indagadora bien podría perfectamente resultar la completa ajeneidad de las fincas ahora gravadas con la prohibición de disponer respecto del sujeto «averiguado», habiendo sin embargo «limitado indebida e innecesariamente» un derecho de propiedad por la mera intención de investigación de un órgano judicial. En idéntico sentido, la Resolución de 27 de febrero de 2006 incidiría de nuevo en la necesidad de que el mandamiento exprese inequívocamente que existen indicios, pero no que dichos indicios que se intentan establecer puedan servir de base para la anotación registral; Error de concepto al atribuir al mandamiento judicial cualidades que intrínsecamente no tiene para provocar la anotación registral, sin necesidad de extralimitarse en su función calificadora. Dice el registrador cuya calificación se recurre, que el hecho de que el mandamiento se ordene en fase de ejecución y no de instrucción es algo que excede de la función calificadora del registrador) y que ello supone inmiscuirse en cuestiones de fondo. Esta consideración no habría de sostenerse. El registrador, aduce el recurrente, al analizar la idoneidad y congruencia del mandamiento, no se inmiscuye en el procedimiento judicial, pues su labor consiste solamente en determinar si: (a) el mandamiento procede o no de una medida cautelar y (b) si el mandamiento cumple con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y acredita expresamente que existen indicios racionales de titularidad real. Poco más adelante, volvería a errar el registrador al afirmar que «1.–La razón de ser de las medidas cautelares es la de asegurar la ejecución de una sentencia en toda su extensión y el hecho de que la naturaleza, tanto de la medida cautelar, como del asiento que se practica en el registro, sea preventiva, reversible, provisional y temporal debe ser suficiente para que, una vez adoptada, pueda acceder al registro en cualquier momento antes de la terminación del procedimiento criminal, no sólo de su fase de instrucción, como reclama el presentante, aunque el titular de las fincas afectadas no haya tenido audiencia previa; otra consideración supondría hacer (...).». No sería esa la razón de ser de la medida cautelar. No es la de asegurar la ejecución de una sentencia, sino la de asegurar la ejecución de una posible sentencia futura que pudiera recaer en el procedimiento. Y en el presente supuesto dicha sentencia ya recayó; la sentencia está en ejecución y por tanto no cabe procesalmente medida cautelar alguna, sino pura y simple ejecución sobre hechos probados e indicios racionales que constasen en autos, y no sobre indicios nuevos que se pretenden establecer. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria no está para ese supuesto, no competiría al registrador la calificación de la validez o nulidad del mandamiento judicial. En ningún momento se solicitó tal cosa. Lo que sí le compete es el análisis de la idoneidad de dicho documento, venga de donde venga, para producir los efectos jurídicos que pretende, que no son cosa menor, al implicar una limitación del derecho de propiedad pleno y entrando en lo que constituye uno de los más importantes pilares en que se sustenta el sistema registral. La parte recurrente conoce tan sólo el extracto del mandamiento que causa la anotación de la

prohibición de disponer, viendo que en su fase de asiento de presentación quedó inscrito el siguiente tenor literal «...se acuerda la prohibición de disponer de las fincas que se dirán, propiedad de la entidad «G. I. Beteiligung, S.A.», en tanto se averigua la relación de dicha entidad con el condenado D. M. C. C., sobre las fincas...». El 9 de mayo de 2012, queda inscrita con el siguiente contenido (citada únicamente una de las cuatro fincas afectadas): «Anotación preventiva de prohibición de disponer de esta finca y tres más, en méritos de ejecutoria número 8/97, procedimiento abreviado número 234/94, promovidos en el Juzgado Central n.º 3, de la Sala de Lo Penal de Audiencia Nacional, ordenado en mandamiento expedido el veintidós de marzo de dos mil doce; y que motivó la anotación letra A, de la finca número 12176, al folio 142 del tomo 3407 del Archivo, libro 379, y fechada el nueve de mayo de dos mil doce». La mercantil «G. I. Beteiligung, S.A.», no ha sido parte en el procedimiento judicial del que trae causa el mandamiento, sobre la que no recae ninguna resolución judicial en dicho procedimiento y siendo esta anotación la primera y única noticia, vería limitado «su pacífico y pleno dominio y violada su presunción legal de buena fe que debe presumírsele siempre mientras no se prueba lo contrario» (artículo 30 de la Ley Hipotecaria), porque en un procedimiento judicial que le es ajeno, y a modo cautelar o «por si acaso», algún día llega a establecerse que, el que sí fue parte (don M. C. c.) tuviera alguna relación con «G. I. Beteiligung, S.A.». El registrador, al calificar la inscribibilidad del mandamiento judicial de anotación preventiva de prohibición de disponer, debería haber examinado, entre otras cosas, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, las formalidades extrínsecas del documento y los obstáculos que surjan del Registro (artículo 100 del Reglamento Hipotecario). El requisito esencial de que el ejecutado, o quien padezca los efectos de la ejecución respecto de aquél, deba haber sido parte en el procedimiento judicial (y gozar por tanto de todas las garantías procesales que le asisten), o en su caso, sea fehacientemente demostrada alguna afección de sus bienes respecto del ejecutado, se traslada a la legislación hipotecaria por vía del artículo 42.4 de la Ley Hipotecaria (en lo que respecta a las anotaciones preventivas). Dicho artículo dispone claramente que solamente podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente «1. El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor. 2. El que en cualquier juicio obtuviere sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3. El que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles». En la citada Resolución de 27 de febrero de 2006, la Dirección General de los Registros y del Notariado estableció que la calificación del registrador en las actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento. Como consecuencia, indica el recurrente, y por el principio de tracto sucesivo, no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), mencionando también que la posible falta de buena fe en el titular registral es algo que, en ningún caso, puede apreciar el registrador, sino solamente los tribunales. Lo anterior llevaría a concluir que el registrador debió denegar la anotación preventiva que recae sobre el inmueble propiedad de un tercero. En su caso, debiera haber solicitado del órgano judicial la aclaración de los extremos que faltan, por carecer «el mandamiento de cualquier punto de conexión demostrado entre el titular registral y el condenado en el procedimiento judicial de la Audiencia Nacional», lo que conduciría a invocar la rectificación de la anotación por defectos intrínsecos en contravención de la propia normativa registral; y, Nulidad de la anotación preventiva de la prohibición de disponer por carecer de los requisitos exigidos por el artículo 165 del Reglamento Hipotecario. Para poder acceder la anotación preventiva a las hojas registrales de las fincas de «G. I. Beteiligung, S.A.», a tenor del artículo 165 del Reglamento Hipotecario, sería imprescindible que: a) Se insertase literalmente la resolución de la que procede y su firmeza; y, b) Por ser el mandamiento judicial en cumplimiento de una ejecutoria, debió

indicarse, en aras de la necesaria publicidad registral de la carga, el importe del principal que se pretende asegurar, en su caso, de intereses y costas, y las circunstancias del que hubiere obtenido la anotación a su favor. El recurrente señala que nada de lo anterior ocurre sin embargo en la presente anotación, de tal suerte que el titular registral se vería improvisadamente limitado su dominio sin haber sido parte en ningún procedimiento judicial, sin saber a favor de quién su propiedad queda limitada, por qué cuantía, por cuánto tiempo, si ello quedó establecido en resolución judicial firme o hay algún recurso planteado, y en definitiva, «al socaire caprichoso de una infundada sospecha carente de la más mínima solidez jurídica demostrada, sino que, más bien, aspira a establecerse (sic)».

IV

El registrador se mantuvo en su criterio elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 6 de agosto de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, párrafo tercero, 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, y 100 y 314 a 331 de su Reglamento, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre de 2005, 28 de noviembre de 2006 y 2 de julio y 18 de octubre de 2007.

1. Practicadas en el Registro varias anotaciones de prohibición de disponer sobre fincas inscritas a nombre de una sociedad mercantil, en tanto se averigua la relación de la titular registral con el condenado en procedimiento penal, la sociedad titular solicita la rectificación consistente en denegar las anotaciones realizadas.

2. Hay que partir, como aserto primario y sustancial que, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento. Y no sólo ello es así, sino que, además, debe ser en procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes tal asiento conceda algún derecho (artículo 40 «in fine» de la Ley Hipotecaria).

Además, este Centro Directivo ha declarado con anterioridad (cfr. Resolución de 18 de octubre de 2007, entre muchas otras) que el recurso a esta Dirección General sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias del asiento solicitado. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento; por ello, admitirse por esta Dirección General la rectificación de errores que pretende la anulación de un asiento, sería lo mismo que admitir el recurso contra una inscripción realizada.

3. Por otro lado, existe error cuando al realizar la inscripción se escriben unas palabras por otras o se equivocan conceptos, pero no cuando, correcta o incorrectamente, se practica un asiento. Pero, aunque existiera error, en el presente caso sería error de concepto, por lo que, para su rectificación, sería necesario el consentimiento de la persona favorecida por el asiento o, en su defecto, resolución judicial, con lo que volveríamos a los mismos requisitos que se exigen en el fundamento anterior.

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