

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**12961** *Resolución de 7 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación positiva emitida por el registrador de la propiedad de Almendralejo, por la que se cancela la inscripción de dominio que sobre una finca ostentaba dicha sociedad en virtud de mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por don J. M. S. A. F., en nombre y representación y en su condición de Consejero delegado de la mercantil «Sánchez Alvandor, S.L.», contra la calificación positiva emitida por el registrador de la Propiedad de Almendralejo, don Ricardo José Nieves Carrascosa, por la que se cancela la inscripción de dominio que sobre una finca ostentaba dicha sociedad en virtud de mandamiento judicial.

**Hechos****I**

Con fecha 27 de junio de 2013, tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad de Almendralejo, junto con el testimonio del auto de adjudicación, el mandamiento de cancelación de cargas, de fecha 4 de junio de 2013, dictado por doña M. P. B. S., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Almendralejo, dimanante del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 983/2010, en el que se inserta el decreto dictado, con fecha 8 de febrero de 2013, por el que se ordena, previa adjudicación de la finca registral número 48.147 al ejecutante, la cancelación de la anotación preventiva que dio lugar a la ejecución, así como todas aquellas que se hubieran practicado con posterioridad, incluso las posteriores a la nota de expedición de la certificación de cargas. La certificación de cargas fue expedida con fecha 19 de julio de 2011. La inscripción a favor de la sociedad «Sánchez Alvandor, S.L.», se practicó con fecha 6 de marzo de 2013.

**II**

Dicha resolución judicial fue calificada positivamente por el registrador, practicándose tanto la adjudicación como las cancelaciones ordenadas, entre ellas la inscripción 2.<sup>a</sup> de dominio a favor de la sociedad recurrente, a la cual se notificó dicha cancelación el día 1 de agosto de 2013.

**III**

Mediante escrito, fechado el día 27 de agosto de 2013 y presentado el día 29 de agosto de 2013 ante el Registro de la Propiedad de Almendralejo, don J. M. S. A. F., en nombre y representación y en su condición de Consejero delegado de la mercantil «Sánchez Alvandor, S.L.», solicita dejar sin efecto la cancelación de la inscripción de dominio practicada. En dicho escrito, después de hacer constar que en el mandamiento se ordenaba la cancelación de cargas posteriores pero no de asientos contradictorios, el recurrente alega que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1473.2 del Código Civil, ya que en el caso cuestionado se da una doble venta de la misma cosa, que conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 1957 no puede equipararse una anotación preventiva a un asiento de inscripción y que, cuando una propiedad se hubiere vendido a diferentes compradores, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Finalmente, refiere que en caso de confrontación entre una

anotación de embargo y una inscripción de dominio, no debe resolverse sino a favor de ésta, dado que el título de dominio que siguió a aquel embargo, en virtud de la adjudicación del bien objeto el mismo en subasta pública, se inscribió posteriormente al de la sociedad recurrente.

## IV

El registrador emitió su informe con fecha 20 de septiembre de 2013 en el que, basándose en lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, expuso que el recurso sólo cabe contra la calificación negativa, ya que la calificación positiva determina la práctica de un asiento, que queda bajo la salvaguardia de los tribunales, artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, existiendo la posibilidad de demanda de rectificación, nulidad o cancelación ante los Tribunales, de conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Formó expediente y lo elevó a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 83 y 324 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970; 7 de marzo de 1988; 7 de noviembre de 1991; 3 de marzo y 18 de junio de 1993; 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998; 17 de enero de 2001; 11 de noviembre de 2002; 8 de febrero de 2004; 2 de enero y 5 de marzo de 2005; 5 de mayo de 2009; 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011; 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012 y 18 de enero; 19 de abril, 8 de mayo, 2 de julio y 19 de septiembre de 2013.

## 1. Son hechos relevantes en este expediente los siguientes:

– Con fecha 9 de marzo de 2011 se extiende en el Registro la anotación preventiva de embargo letra A, ordenada en autos número 983/2010 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Almendralejo por la que se reclaman determinadas cantidades al titular registral de la finca número 48.147 de Almendralejo que consta en su inscripción 1.<sup>a</sup>

– Con posterioridad, se practican tres anotaciones más, letras B, C y D sobre la misma finca, ordenadas en diferentes procedimientos.

– El día 19 de julio de 2011 se extiende nota al margen de la anotación letra A, expresiva de la expedición de certificación de cargas acordada en el procedimiento número 983/2010.

– Con fecha 6 de marzo de 2013, vigentes todas las anotaciones anteriores, se practica la inscripción 2.<sup>a</sup> en virtud de escritura otorgada el día 24 de abril de 2009, por la que el titular registral vendió la finca a favor de la sociedad «Sánchez Alvandor, S.L.», a cuyo favor se inscribe.

– Con fecha 17 de julio de 2013, se inscriben el testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas de fecha 4 de junio de 2013, dictado por doña M. P. B. S., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Almendralejo, dimanante del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 983/2010, que causó la citada anotación letra A.

– La mercantil «Sánchez Alvandor, S.L.», titular de la inscripción de dominio 2.<sup>a</sup>, solicita dejar sin efecto la cancelación de dicha inscripción practicada como consecuencia de los anteriores documentos.

2. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión

de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de la procedencia o no de la práctica de una cancelación ordenada judicialmente y ya practicada, cuya cancelación se pretende, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.

De acuerdo con lo anterior, 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, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

3. A la luz de esta doctrina, es claro que el recurso no puede prosperar pues, practicada la cancelación ordenada por la autoridad judicial, se halla bajo salvaguardia de los Tribunales y no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dicho asiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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 noviembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.