

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20071** *Resolución de 13 de septiembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Aguilar de la Frontera a la cancelación de una inscripción solicitada en instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don A. y doña R. S. C. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Aguilar de la Frontera, don Diego Palacios Criado, a la cancelación de una inscripción solicitada en instancia privada.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro instancia suscrita por los recurrentes en la que se expone que son titulares, según la inscripción 5.<sup>a</sup>, de la finca número 30.622, y que han tenido conocimiento de que se ha realizado la inscripción 10.<sup>a</sup> de la misma finca; y que en el procedimiento judicial 116/2004 se ha ejecutado una hipoteca en la que fueron hipotecantes no deudores, por lo que deberían haber sido notificados del procedimiento de ejecución, siendo clara la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según la cual el registrador, de acuerdo con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, debe controlar si el hipotecante no deudor ha sido requerido de pago, requerimiento que no se ha producido.

Por todo ello solicitan la suspensión definitiva (deben querer decir la cancelación) de la expresada inscripción 10.<sup>a</sup>.

##### II

El registrador deniega la práctica de lo solicitado, extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera.–Documento Presentado bajo el asiento numero 496, del Diario 140, el día 13 del actual.–Antecedentes de hecho.– Con fecha 13 del actual fue presentada instancia suscrita el día 12 del actual, por Don A. y Doña R. S. C. G., solicitando la suspensión definitiva de una inscripción, sobre la finca registral 30.622 de Puente-Genil.–En el día de la fecha la citada instancia ha sido objeto de calificación por el Registrador que suscribe, apreciando la existencia de defectos que impiden la practica de lo solicitado.–Fundamentos de Derecho.–Primero: Con arreglo al párrafo 18 del Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras publicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo: Se observan los siguientes defectos: 1) Conforme al Artículo 420 de la Ley Hipotecario, no se debe practicar el asiento de presentación, por no cumplir los requisitos establecidos en dicho precepto, y sin perjuicio de que si se subsanaran los defectos del documento presentado, habría que tener en cuenta lo siguiente: 2) No cumplir el documento presentado con los requisitos del Artículo 3 de la Ley Hipotecaria.–y 3) Conforme al Artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria la rectificación solo podrá ser solicitada por el titular registral o mediante resolución judicial, y en ningún caso dichos solicitantes son titulares registrales de la finca.–Parte dispositiva.– Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador que suscribe acuerda: 1) Denegar lo solicitado, por los defectos insubsanables, que se indica en los Fundamentos de Derecho, y por las causas que en los mismos se indican; así como cancelar el asiento de presentación, erróneamente extendido, en los términos

que resultan del punto 1).-2) Notificar esta calificación al presentador del documento, por correo certificado, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322 de la Ley Hipotecaria.-Contra esta calificación (...) Aguilar, a 23 de Mayo de 2011.-El Registrador (firma ilegible) Fdo. Diego Palacios Criado.-».

## III

Los recurrentes impugnan la calificación alegando: que el principio de legalidad exige un previo examen de los títulos antes de proceder a su inscripción; que, en cuanto a los documentos judiciales la calificación se extiende a la materia relativa a notificaciones y citaciones a la persona que sea titular del dominio; y, que la legislación vigente exige el requerimiento del hipotecante; por todo ello solicitan «se suspenda definitivamente» la inscripción 10ª de la finca.

## IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el correspondiente informe, el día 19 de julio de 2011.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 33, 40, 66, 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 de su Reglamento; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 2005, 31 de enero de 2006 y 19 de julio de 2010, entre otras.

1. La cuestión a resolver en el presente recurso es la de si se puede cancelar una inscripción en virtud de una instancia privada por la que se alega omisión del trámite de audiencia en el procedimiento de ejecución e incongruencia en el mandato contenido en el auto de adjudicación que causó la inscripción cuya cancelación se solicita.

2. La respuesta debe ser negativa. En efecto, como señala el registrador en su nota, es doctrina reiterada de esta Dirección General (*vid.* Resoluciones citadas en los «Vistos» entre otras muchas) que tratándose de inscripciones ya efectuadas y encontrándose los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, con arreglo al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento del o de todos los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (*vid.* también artículos 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria). En caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (cfr. artículo 24).

3. En efecto, como se ha reiterado por este Centro Directivo, no es el recurso contra la calificación de los registradores el procedimiento adecuado para la revisión de una inscripción practicada, ya que el ámbito de este recurso se circunscribe a las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la inscripción solicitada (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

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, 13 de septiembre de 2011.-La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.