

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7424** *Resolución de 7 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Almedralejo a prorrogar unas anotaciones preventivas de demanda.*

En el recurso interpuesto por don I. A. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Almedralejo, don Ricardo José Nieves Carrascosa, a prorrogar unas anotaciones preventivas de demanda.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Almedralejo se sigue procedimiento de medidas cautelares previas número 111/2009, a instancias de don I. A. S. frente a «Provincial Construcciones y proyectos, S.L.». En dicho procedimiento se había ordenado la práctica de anotación de demanda sobre una serie de fincas inscritas a nombre de la entidad demandada. Dichas anotaciones fueron practicadas en su momento, pero luego fueron objeto de cancelación en virtud del mandamiento librado el día 11 de mayo de 2016 por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Badajoz, con ocasión de la venta acordada en la fase de liquidación dentro del procedimiento concursal número 21/2011. La cancelación de dichas anotaciones se llevó a efecto el día 17 de junio de 2016. Ahora, a través de mandamiento expedido por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Almedralejo el día 27 de diciembre de 2016, se ordenó la prórroga de las señaladas anotaciones de demanda.

##### II

Presentado el referido mandamiento de prórroga en el Registro de la Propiedad de Almedralejo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Almedralejo Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día 28/12/2016, bajo el asiento número 559, del diario 232 y número de entrada 8290, que corresponde al documento expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Almedralejo, con el número 111/2009 de procedimiento, de fecha 27/12/2016. Ha resuelto denegar la práctica de los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Primero El presente mandamiento fue objeto de calificación negativa con fecha diez de enero de dos mil diecisiete. A continuación, el presentante, aporta providencia expedida por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número 2 de Almedralejo en fecha veinticuatro de enero para subsanar defectos. En dicha providencia ordena que se proceda a prorrogar la anotación preventiva de demanda tomada sobre las fincas números 45723, 45724, 45725 y 45726 del término municipal de Almedralejo. Segundo. La anterior nota de defectos ya aducía que las anotaciones de demanda que se ordenan prorrogar fueron canceladas en virtud de mandamiento cancelatorio expedido por el Juzgado de lo Mercantil Número 1 de Badajoz de fecha once de mayo de dos mil dieciséis. Tercero. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria,

establece que «las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen... a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más...». Para que se produzca dicha prórroga es conditio sine qua non que opere el principio hipotecario de tracto sucesivo positivado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria según el cual «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.» No se practica la inscripción de dicho documento por los siguientes defectos: Defectos Las anotaciones de demanda que se pretenden prorrogar fueron canceladas en la forma que se menciona en el hecho segundo, de modo que, dejando de subistir resulta imposible la prórroga de las mismas. Fundamentos de Derecho Artículo 20 Ley Hipotecaria. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011; 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio y 7 de agosto de 2014 y 28 de enero de 2015. En consecuencia, se deniega la inscripción del presente documento por el defecto arriba expresado. Contra esta calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ricardo José Nieves Carrascosa registrador/a de Registro Propiedad de Almendralejo a día uno de Febrero del año dos mil diecisiete».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don I. A. S. interpuso recurso el día 17 de marzo de 2017 de acuerdo con los siguientes razonamientos: «Motivos Primero: Con fecha 3 [sic] de febrero de 2017 se ha dictado la resolución que se recurre ahora y que viene a denegar la prórroga de las anotaciones de demanda de propiedad mencionadas en el encabezamiento de este recurso y ordenada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Almendralejo en el seno de los autos 111/2009, autos de medidas cautelares que fueron solicitadas para garantizar la sentencia que se pudiera dictar en los autos 442/2008, que finalmente acabaron con una sentencia estimatoria de las pretensiones del que suscribe. Es necesario decir que la administración concursal de Proviaal recurrió en reposición mencionada resolución aduciendo lo mismo que fundamente la resolución recurrida, a saber, que las citadas anotaciones habían sido canceladas por el Juzgado de lo Mercantil de Badajoz. Sin embargo, el 21 de febrero de 2017 ha sido dictado auto firme por el Juzgado de Primera Instancia referido en el que se desestima tal recurso de reposición por las razones que allí se contienen y que damos por reproducidas (...) Hay que decir en este punto que el 14 de diciembre de 2015 la administración concursal de Proviaal en los autos 21/11 del Juzgado Mercantil de Badajoz, a sabiendas que ese juzgado no era competente para cancelar la anotación de demanda de propiedad a favor de I. A., instó al Juzgado n.º 2 de Almendralejo a que este cancelara dicha anotación sobre las fincas 45723, 45724, 45725 y 45726 (...), cosa que dicho juzgado no llegó a realizar, puesto que, a renglón seguido presentó la misma solicitud ante el Juzgado de lo mercantil de Badajoz, dictando éste un mandamiento de cancelación manifiestamente nulo por incompetente, ya que el Juzgado de lo Mercantil no podía dictar mandamiento de cancelación respecto de unas anotaciones de demanda de propiedad dictada por otro Juzgado (el de Primera Instancia n.º 2 de Almendralejo). A pesar de ello el Registro de la Propiedad de Almendralejo procedió a cancelar las citadas anotaciones de demanda de propiedad. Por ello, con fecha 28 de junio de 2016, se nos notificó una providencia dictada en los autos 111/2009 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Almendralejo, en la que se nos daba cuenta de la resolución de fecha 24 de junio de 2016 del Registro de la Propiedad de Almendralejo por la que se cancelaban las anotaciones preventivas de demanda de propiedad que se adoptaron como medida cautelar en el citado

procedimiento judicial 111/2009. Y todo ello en virtud de una resolución del Juzgado de lo Mercantil de Badajoz, el cual, insistimos, no tuvo participación en la adopción de aquella medida cautelar, no siendo por tanto competente para su cancelación. Hay que decir que la sentencia en el procedimiento principal, autos 442/2008 del Juzgado de P.I. n.º 2 de Almendralejo, se dictó 18 meses después de que el juicio quedase visto para sentencia. En ese ínterin se declaró el concurso de Provia. Aquella sentencia reconoció el derecho de propiedad de don I. respecto de las fincas registrales citadas. Esa sentencia tiene unos efectos que no pueden ser desconocidos por el Juzgado de lo Mercantil y, sobre todo, por el registrador de la propiedad recurrido, puesto que afecta directamente a las fincas objeto de este procedimiento. El hecho que no se pudiera ejecutar aquella sentencia mientras el concurso no concluyese, por mor del art. 51 de la LC, no impide que no se pueda ejecutar una vez se liquide aquél, como expone el juez del Juzgado n.º 2 de Almendralejo en la sentencia 153/2014 (...). Pero lo que sí es evidente, insistimos, es que aquella anotación preventiva de demanda de propiedad no era desconocida para la administración concursal, no sólo porque esta parte lo ha venido poniendo de manifiesto hasta la saciedad en el concurso, sino porque su inscripción registral da conocimiento público a la citada anotación. Como se ha encargado de reiterar la jurisprudencia, «la anotación preventiva de demanda (artículo 42.1.º LH) tiene por objeto el dar a conocer, mediante la publicidad de que gozan los asientos registrales, la existencia de un proceso pendiente que pueda afectar a algún derecho real que con anterioridad haya accedido al Registro, todo ello con la finalidad de evitar que la realización de ulteriores actos o negocios sobre dicho derecho puedan desembocar en el traspaso de su titularidad a un tercero en quien concurren todas las exigencias de los principios de buena fe (art. 34 LH) y legitimación (art. 38 LH) registrales, con la consiguiente producción de los radicales efectos de irrevindicabilidad anudados a tal posición jurídica» (TS, Sala de lo Civil. Sección 1.ª), sentencia núm. 828/2008 de 22 septiembre). Éste mismo razonamiento fue el acogido por el Auto 79/13 de la Audiencia Provincial de Badajoz, recaído en el recurso de apelación 153/2013, de fecha 1 de julio de 2013 y que se transcribe a continuación: Séptimo.—Por último, la referencia a que, en su día, en la pieza separada de medidas cautelares n.º 111/09, dimanante del J.O. 442/08, del Juzgado de Primera Instancia de Almendralejo, se llevó a cabo anotación preventiva de demanda sobre un total de nueve fincas registrales inscritas a nombre de la concursada, lo que según el apelante, aseguraba la trascendencia real inmobiliaria de la sentencia del Juzgado de Almendralejo y permitiría calificar el crédito del señor A. como privilegiado especial. A este respecto, cabe decir que, con respecto a los efectos de la anotación preventiva, referida en el art. 42.1.º de la Ley Hipotecaria, la generalidad de la doctrina considera que protegen la retroactividad de la sentencia recaída en el pleito y llevan su eficacia hasta la fecha de la decisión, para evitar que, por el juego del art. 34 de la L.H., surja un tercero que impida la ejecución del fallo; el expresado medio concede un rango hipotecario al derecho real que, como resultado del litigio, pueda constituirse, con el aseguramiento de su retroactividad hasta el momento de la anotación, frente a terceros, que, en tiempo intermedio, hayan inscrito algún derecho, quienes ya no serían de buena fe, pues, con la previa consulta en el Registro de la Propiedad, tendrían conocimiento de su existencia y, por tanto, la de un juicio pendiente que provocaría un fallo contrario a la adquisición posterior a su asentamiento registral y da lugar a la resolución de la misma. La anotación preventiva de demanda (SSTS. 22/9/08; 31/10/2011) tiene por objeto el dar a conocer, mediante la publicidad de la que gozan los asientos registrales, la existencia de un proceso pendiente que pueda afectar a algún derecho real que con anterioridad haya accedido al Registro, todo ello con la finalidad de evitar que la realización de ulteriores actos o negocios sobre dicho derecho puedan desembocar en el traspaso de su titularidad a un tercero en quien concurren todas las exigencias de los principios de buena fe y legitimación (arts. 34 y 38 L.H) registrales, con la consiguientes producción de los radicales efectos de irrevindicabilidad anudados a tal posición jurídica. Siendo ello así, no cabe considerar que el crédito del apelante goce de privilegio especial por el hecho de que existiera una anotación

preventiva de demanda, que no es una garantía real. En el presente caso, como ya hemos visto, hay una sentencia estimatoria favorable a la pretensión de propiedad de don I. dictada por el Juzgado n.º 2 de Primera Instancia de Almendralejo en los autos 442/08, en virtud del cual se adoptó la medida cautelar de anotación preventiva de demanda de propiedad, por lo que debe entrar en juego el artículo 196 del Reglamento Hipotecario, que nos dice que: «La anotación preventiva podrá convertirse en inscripción cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida adquiriera definitivamente el derecho anotado». Y en este punto hay que recordar que los efectos de la anotación preventiva de demanda de propiedad, cuando se produce una estimación de ésta, son retroactivos al momento en que fue anotada. Es necesario recordar en este punto, puesto que el registrador de la propiedad de Almendralejo parece haberla olvidado, la diferencia entre una anotación preventiva de demanda de propiedad y una anotación preventiva de embargo: la primera sólo la puede solicitar quien demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real, por lo tanto el tratamiento en el concurso es diferente al del embargo, como se ocupa de aclarar el artículo 150 LC. Segundo: Por otra parte el artículo 17 de la Ley Hipotecaria establece que «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real». Ciertamente es que la demanda de propiedad no es, en sentido estricto, un título traslativo o declarativo de dominio o derecho real, pero también es cierto que el artículo 17 de la Ley Hipotecaria tiene la virtualidad de configurar un principio hipotecario que, en su vertiente relativa o de preferencia y en relación con las anotaciones preventivas se plasma, con carácter general, en el artículo 71 de la Ley Hipotecaria. Según este último precepto «los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación». A mayor abundamiento esta parte ya solicitó la inscripción de la sentencia dictada en los autos 442/08 (...) recibiendo respuesta del Registrador de la Propiedad (...) Es decir el Registrador era plenamente consciente de que existía una sentencia que daba carta de naturaleza a las anotaciones preventivas de demanda de propiedad y ordenaban la entrega de los inmuebles al que suscribe. A pesar de ello, una vez recibida resolución del juzgado de lo Mercantil ha procedido a cancelar las cargas que constaban inscritas a mi favor. Y ello a pesar de la incompetencia objetiva y funcional del Juzgado de lo Mercantil, puesto que el Juzgado que ordenó la anotación preventiva de demanda de propiedad es el de Primera Instancia n.º 2 de Almendralejo. Es decir, el Juzgado que conoce del procedimiento en cuyo seno se acordó esta medida cautelar sigue siendo competente y es el único que puede llevar a cabo la cancelación de la misma, ya que la facultad que tiene el Juzgado de lo Mercantil de cancelar todas las cargas que pesen sobre los bienes de la masa no alcanza a aquéllos bienes litigiosos respecto de los que se ha anotado una demanda preventiva de propiedad, precisamente porque el resultado de ese litigio, sobre el que sólo puede resolver el juzgado que está conociendo del mismo, puede conducir a que se declare que el citado bien no es de la concursada sino del promotor de la demanda de propiedad, como ha acontecido en el presente caso. Al respecto la unánime jurisprudencia establece que la anotación preventiva de demanda resulta inatacable por actos posteriores. Así por ejemplo se ha pronunciado la Audiencia Provincial de Lleida (Sección 2.ª) en su Auto núm. 144/2000 de 17 marzo: «Resulta acertado el primero de los argumentos de la resolución combatida en el sentido de que la anotación preventiva de demanda no impide el tráfico jurídico de los bienes litigiosos a que afecta y así lo establece el art. 71 de la LH (RCL 1946\886 y NDL 18732) según el cual los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se ha hecho la anotación, es decir, el inmueble puede ser transmitido pero siempre subordinado al resultado del proceso y a los efectos de la anotación pendiente pues ésta, en cuanto medida cautelar adoptada en

el marco del proceso, trata de garantizar la ejecución de la resolución judicial que en su día recaiga, advirtiendo a los adquirentes posteriores de derechos sobre el ya anotado que sus asientos pueden verse afectados por la sentencia posterior si en ella se reconoce la pretensión del anotante; la anotación garantida y asegura la retroacción de los pronunciamientos de la sentencia [SSTS 244-1952 y 20-1-1976 (RJ 1976\28) y Resoluciones DGRN 21-12-1925 y 4-7-1919] y su finalidad no es otra que la sentencia que se dicte se cumpla en sus propios términos, con la misma eficacia que se habría cumplido de haberse dictado al tiempo de acordar la anotación [SSTS 18-5-1993 (RJ 1993\3568) y 7-11-1995 (RJ 1995\8357J)]. Una vez dictada sentencia firme la anotación despliega todos sus efectos y si prospera la demanda se practicarán las inscripciones o cancelaciones que la sentencia ordene». La Dirección General de los Registros y del Notariado también se ha pronunciado al respecto. En su Resolución de 3 agosto 2011, establece: «por aplicación de lo establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, en cuanto consagra el principio de prioridad también en su variante relativa o de función prelativa y de rango registral -y no sólo absoluta o de cierre-, será al titular cuya adquisición ha sido inscrita después de la referida anotación a quien corresponderá la carga de solicitar el levantamiento de dicha medida cautelar del propio juez o Tribunal que la mandó hacer (cfr. artículo 84 de la Ley Hipotecaria), en los términos previstos por la Ley para el alzamiento de las medidas cautelares (cfr. artículo 726.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)». La misma línea doctrinal sigue la D.G.R.N., de cuyo ejemplo es la resolución de 17 de mayo de 2013 (Resolución núm. 6914/2013 de 17 mayo. RJ 2013\4850): «A mayor abundamiento cabe señalar que la sociedad demandada se encuentra en situación concursal, lo cual no se considera obstáculo para la inscripción de la escritura de compraventa, ya que existe practicada con anterioridad una anotación preventiva de demanda, artículo 17 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 51 de la Ley Concursal». La resolución del registrador de la propiedad de Almendralejo, por la que se dio cumplimiento a la cancelación ordenada por el Juzgado de lo mercantil de Badajoz, no hizo otra cosa que remover los más elementales principios y garantías de la Ley Hipotecaria y del Reglamento Hipotecario respecto de las anotaciones de demanda de propiedad, cuya cancelación sólo puede llevar a cabo una resolución judicial del mismo Juzgado que provocó su anotación y no una resolución dictada por el Juzgado de lo Mercantil de Badajoz, que no fue quien anotó la demanda de propiedad y, por tanto, su resolución no tendría virtualidad para cancelar aquellas anotaciones preventivas de demanda de propiedad. El registrador de la propiedad de Almendralejo debió revisar la competencia funcional del Juzgado de lo Mercantil para ordenar la cancelación de una anotación ordenada por otro Juzgado. Y, sin embargo, no lo hizo. Por eso aquella resolución fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (...) Es cierto que la DGRN ha dictado resolución (...) que esta parte piensa recurrir, por lo que no es firme a fecha de hoy. En cualquier caso el registrador de la propiedad no se puede amparar en su propio error, para denegar la prórroga de las anotaciones ordenadas, precisamente por el juzgado que mandó inscribirlas. El registrador de la propiedad de Almendralejo, en definitiva, está rechazando una orden de un Juzgado que sí es el competente para decidir sobre las anotaciones mencionadas, cosa que, sin embargo, no hizo, con el Juzgado de lo Mercantil, incompetente funcional respecto de las citadas anotaciones. En este punto hay que tener muy presente que el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Almendralejo persistió en su orden de prórroga de las anotaciones practicada en su día a pesar de que el Registrador de la Propiedad le «advirtió» mediante calificación de suspensión, de fecha 10 de enero de 2017, de un mandamiento anterior que contenía un error formal. Pues bien, como decimos, el Juzgado dictó nuevo mandamiento de prórroga, subsanando los errores puestos de manifiesto por el registrador, e ignorando el hecho que éste le puso de manifiesto respecto de la cancelación practicada por otro Juzgado. Tercero: Hay que tener en cuenta, por último, que la esencia de la anotación de demanda no es el cobro de una deuda, sino su oposición contra terceros, por eso a la anotación de demanda de propiedad no le perjudica el concurso y no la puede cancelar el juez del concurso, puesto

que el anotante no es un acreedor, sino un reivindicante de la propiedad, en contraposición por ejemplo a la anotación preventiva de embargo, cuya finalidad es conseguir dinero o algo que pueda transformarse en dinero (la misma finalidad que la liquidación concursal) que nada tiene que ver con la reclamación de la propiedad o titularidad que es la finalidad de la anotación preventiva de demanda de propiedad. Una decisión como la tomada por el registrador de la propiedad de Almedralejo vulnera, dicho sea con todos los respetos, el art. 24 de nuestra constitución y el derecho a la tutela judicial efectiva, así como el derecho al juez predeterminado por la Ley, además de otros principios como la invariabilidad de las decisiones judiciales o el respeto que todos los ciudadanos deben guardar a las resoluciones judiciales, máxime cuando se trata de otro juez. Con la decisión adoptada se está dejando vacía de contenido el auto que se dictó en los autos n.º 111/2009 y la sentencia que dictó el Juzgado n.º 2 de Primera Instancia de Almedralejo en los autos n.º 442/08 (...) provocando una grave indefensión a esta parte».

#### IV

El registrador de la Propiedad de Almedralejo, don Ricardo José Nieves Carrascosa, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, formó el oportuno expediente y lo elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 66, 86 y 324 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 9 de enero, 31 de marzo y 16 de septiembre de 2014, 5 y 20 de febrero, 27 de marzo y 19 de mayo de 2015, 14 de marzo de 2016 y 26 de abril de 2017.

1. Se cuestiona en este recurso la negativa del registrador de Almedralejo a prorrogar una anotación preventiva de demanda que se había practicado sobre una serie de fincas, en tanto las referidas anotaciones constan ya canceladas previamente como consecuencia de la enajenación de las fincas afectadas en un procedimiento concursal en el que se hallaba inmersa la sociedad titular de las mismas, cancelación que se produjo en virtud del correspondiente mandamiento librado por el Juzgado de lo Mercantil.

El recurrente aduce que la cancelación de las anotaciones no debió haberse practicado, puesto que no había sido ordenada por el mismo Juzgado que las decretó.

2. El recurso no puede prosperar. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento.

Parece evidente que el presupuesto necesario para que se pueda hacer constar la prórroga de una anotación preventiva es la existencia de dicha anotación y su vigencia. Si la anotación que se pretende prorrogar ha caducado por el transcurso del plazo de cuatro años al tiempo de la presentación en el Registro del mandamiento judicial que ordena dicha prórroga, o si con anterioridad se ha producido la cancelación de la señalada anotación, habrá de denegarse la prórroga solicitada.

3. Respecto de las alegaciones del recurrente en relación con la improcedencia de la cancelación de las anotaciones de demanda cuya prórroga ahora se solicita, debe recordarse que no es el procedimiento idóneo para resolver sobre ello el recurso, pues este tiene como objeto, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, decidir sobre la procedencia de una calificación negativa, pero una vez practicado un asiento, en este caso el de cancelación de la anotación preventiva cuya prórroga se pretende, está bajo la salvaguarda de los tribunales.

En este sentido se pronuncia la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro, que parte de un principio esencial, que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario, que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Este principio se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

Por tanto, si el recurrente entiende que la cancelación de las anotaciones preventivas cuya prórroga se pretende ahora fue contraria a la ley, debe instar la correspondiente demanda judicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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 junio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.