

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1093 *Resolución de 8 de enero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Mora de Rubielos, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo mediante la presentación de una instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don S. M. S. y doña M. P. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Mora de Rubielos, doña Silvia Torralba Zaragoza, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo mediante la presentación de una instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia privada presentada en el Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos por don S. M. S. y doña M. P. M., fechada el día 20 de julio del año 2015, generadora del asiento de presentación 370 del Libro Diario 32 de fecha 10 de septiembre del mismo año, se solicitó la cancelación de una anotación preventiva de embargo trabada sobre la finca registral número 3.370 del citado Registro de la Propiedad. En la referida instancia expusieron los solicitantes que se produce un error en la práctica de la mencionada traba puesto que la finca consta inscrita como solar en el término municipal de Manzanera, mientras que en el mandamiento se indicaba que era una vivienda.

II

Iniciado el procedimiento registral a instancia de los presentantes, el documento fue calificado negativamente con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, que se presentó a las doce horas treinta y cinco minutos del día diez de septiembre del año dos mil quince, asiento 370 del Diario 32, y tras examinar los antecedentes del Registro, la registradora que suscribe, y teniendo en cuenta los siguientes hechos: Se pretende la cancelación de anotación preventiva de embargo en virtud de instancia privada no pudiendo practicarse la cancelación del citado asiento en virtud del título presentado. Fundamentos de Derecho La anotación ha sido practicada sobre el número de finca registral indicado en el mandamiento que consta inscrita a favor de los demandados sin que haya dudas sobre la identidad de la finca. La anotación preventiva de embargo ha sido practicada en base a un mandamiento judicial y por tanto no puede cancelarse sino en virtud de título proveniente de dicho órgano. Las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. La instancia privada no es cauce formal para practicar dicho asiento. Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria. Artículo 1.3, 3 y 83 de la Ley Hipotecaria, Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 Reglamento Hipotecario RDGRN de 29 de mayo de 1987 y de 27 de abril de 2000 Se procede a la suspensión del asiento solicitado del documento mencionado por considerarlo un defecto subsanable. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta decisión (...). Mora de Rubielos, a veinticuatro de septiembre del año dos mil quince. La registradora (firma ilegible), Fdo. Silvia Torralba Zaragoza».

III

Contra esta calificación, don S. M. S. y doña M. P. M. interpusieron recurso mediante escrito fechado el día 2 de noviembre de 2015, con entrada en el Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos el día 16 de noviembre de 2015. En el mismo, después de reiterar el relato factico anteriormente expuesto, confirma que el propio mandamiento judicial se reproduce una diligencia de ordenación de fecha 8 de junio de 2015 en la que el propio órgano judicial, a instancia de la funcionaria competente en ejercicio de su función calificador, especifica los datos registrales de la finca sobre la que debía trabarse el embargo. Entienden los recurrentes que «seguramente esta diligencia de ordenación es la que ha causado el error en ese Registro de la Propiedad, pues introduce los datos registrales del solar, como si fuesen de la Vivienda, ya que la «propiedad de S. M. S. y Dña M. P. M.», embargada según el Decreto de 15 de abril de 2015, que es la resolución que determina cuál es el bien embargado, es como se ha dicho arriba «Vivienda de D. S. M. S...». Lo mismo ocurre con el Decreto de 8 de mayo de 2015 que determina que embarga la vivienda de D. S. M. S. y M. P. M.». Por todo ello, la parte recurrente entiende que «la inscripción de la anotación preventiva de embargo podría ser nula, de conformidad con el art. 30 de la LH (...) o bien inexacta, en aplicación» del mismo precepto. «Entendemos por tanto que procede la petición de la rectificación del Registro de conformidad con el art. 40 letra c), puesto que no se puede anotar el embargo de un bien que no está inscrito en el Registro, Se está anotando el embargo de una vivienda». Por ello, concluyen los recurrentes que «habiendo presentado escrito solicitando la cancelación de la anotación de embargo citada, el Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos (Teruel), en su resolución de 24 de septiembre de 2015, que ahora se recurre, no procede a dicha cancelación, sin que en la misma se resuelva la cuestión planteada, de que se ha anotado el embargo sobre un bien, una vivienda, no inscrita en ese Registro. Dicha resolución se limita a decir que se ha anotado el embargo sobre el número de finca registral que figura en el mandamiento de embargo, obviando que ese número es de un solar y no de una vivienda, por lo que no se corresponde con el bien embargado».

IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 20 de noviembre de 2015, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.3.º, 18, 34, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1991, 18 de octubre de 1991, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 de mayo de 1993, 6 de febrero de 1999, 17 de julio de 2000, 17 de enero de 2001, 15 de junio de 2010, 16, 21 y 28 de marzo, 8 de julio y 7 de diciembre de 2011, 20 de enero y 17 de mayo de 2012 y 5 de septiembre de 2013.

1. Se discute en el presente expediente la solicitud presentada por el titular registral mediante instancia de que se proceda a cancelar una anotación preventiva de embargo.

En el presente caso el recurrente, titular registral de un solar, entiende que no debió ser objeto de la mencionada anotación preventiva de embargo ya que, pese a que en el mandamiento se indicaban los datos registrales relativos al inmueble y se cumplían con las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo (artículo 20 Ley Hipotecaria), sin embargo se ordenaba la práctica de la anotación preventiva del embargo trabado sobre una vivienda, siendo así que la finca sobre la que se ha practicado la anotación consta inscrita como solar, si bien coinciden los números de finca registral.

2. En primer lugar procede recordar que no compete a este Centro Directivo pronunciarse sobre la posible nulidad de un título ni de las inscripciones ya practicadas

que pudieran haber dado lugar, siendo materia reservada al poder judicial conforme las previsiones contenidas en el propio artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria. Por tal motivo en ningún caso corresponde a esta Dirección General realizar manifestación alguna sobre la adecuación a la legalidad o no de la anotación preventiva practicada, debiendo limitarse el recurso, conforme a las previsiones contenidas en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria sobre «las calificaciones negativas del registrador», limitando su contenido a «cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma» (artículo 326 Ley Hipotecaria).

3. Conviene también recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los medios de calificación deben limitarse a los asientos vigentes en el momento de su realización y no caducados, de tal manera que el registrador no puede tener en cuenta en su calificación de títulos presentados otros elementos, tales como asientos caducados, no vigentes, que a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estado presentados nunca (Resolución de 5 de septiembre de 2013), siendo la información que de ellos pudiera tener el registrador extrarregistral y por tanto ajena a la calificación. Del mismo modo tampoco podrá el registrador, en su función calificadora, enjuiciar la legalidad de un asiento registral ya practicado quedando limitada tal facultad al poder judicial por aplicación del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales.

4. Es por todo ello por lo que en el presente expediente este Centro Directivo debe pronunciarse exclusivamente sobre si una instancia privada presentada por el titular registral de un inmueble es título suficiente para solicitar la cancelación de una anotación preventiva de embargo ordenada en sede judicial. Esta cuestión ha sido resuelta por este Centro Directivo (Resolución de 28 de marzo de 2011) al entender que «la respuesta a la cuestión planteada ha de ser negativa y, por tanto, el recurso debe ser desestimado. Al carácter excepcional del documento privado en el procedimiento registral que implica, como regla general, no sólo su falta de aptitud formal para la práctica de asientos en los libros de inscripciones del Registro, sino incluso la denegación de su presentación en el Libro Diario (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria, y 420.1 del Reglamento Hipotecario), se une el hecho de que practicado un asiento en el Registro, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo puede ser rectificado o dejado sin efecto de acuerdo a los procedimientos legalmente previstos (cfr. artículos 1.2, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria), sin que una mera instancia privada tenga virtualidad alguna, cualquiera que sea la causa que se invoque, para rectificar o cancelar una anotación».

En el mismo sentido se manifiesta en Resolución de 7 de diciembre de 2011 al disponer que «al tratarse de asientos que ya fueron practicados, no puede sino reiterarse la doctrina de este Centro Directivo en el sentido de que el recurso sólo cabe contra la calificación hecha por el registrador en la que se suspenda o deniegue el asiento solicitado, de modo que no procede cuando lo que se insta es la cancelación de un asiento ya practicado. Los asientos del Registro, una vez extendidos, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria) y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Este principio reconduce al examen de los medios que para lograr la rectificación del contenido del Registro, cuando es inexacto, se recogen en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, medios entre los que no se contempla este recurso (cfr. Resoluciones de 7 de marzo de 1980, 18 de marzo de 1994, 31 de marzo de 2003, 16 de junio de 2005, 16 de enero de 2006 y 12 de marzo de 2009)».

El artículo 83 de la Ley Hipotecaria es claro cuando determina que: «Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho».

En consecuencia, si los recurrentes estiman que la anotación se ha practicado sobre una finca distinta de la que ha sido objeto del embargo judicial, puede acudir al juez del procedimiento y solicitar, al amparo de lo dispuesto en el artículo 83.3.º de la Ley Hipotecaria anteriormente expuesto, la cancelación de la anotación practicada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 8 de enero de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado,
Francisco Javier Gómez Gáligo,