

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2099** *Resolución de 29 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sabadell n.º 4 a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don J. Q. V., abogado, en nombre y representación de don J. M. G., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sabadell número 4, don José María Pérez Visus, a practicar una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento dictado el día 10 de febrero de 2020 en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales 1285/2019 por doña M. L. L. G., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Badalona, se solicitó la anotación preventiva de embargo sobre cuatro fincas urbanas ubicadas en el término de Sant Quirze del Vallès.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia:

Entrada 914.  
Asiento 1796, libro Diario: 84.

Datos documento:

Calificación negativa.  
Autoridad: Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Badalona. Fecha: 10/02/2020.  
Procedimiento de ejecución de títulos no judiciales 1285/2019.

José María Pérez Visus, Registrador de la Propiedad, Mercantil y de bienes Muebles de España, Registrador titular del Registro de la Propiedad número cuatro de Sabadell:

Calificado negativamente se ha denegado la práctica de la anotación solicitada por observarse el siguiente defecto insubsanable: Los historiales de las fincas objeto del documento presentado constan actualmente trasladados al Registro de la Propiedad de Terrassa número uno, por lo que éste Registro de la Propiedad de Sabadell 4 no es competente.

En base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Primero: Presentado por telefax el día 11/02/2020, al que le ha correspondido el número de entrada 914, y el asiento número 1796, del tomo 84 del Libro Diario, mandamiento horado el 10/02/2020, por M. L. L. G. Letrado/a de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Badalona, en el procedimiento de

ejecución de títulos no judiciales 1285/2019. Consolidada la presentación el 13/02/2020, retirado por su presentante, ha tenido de nuevo entrada el 31 de julio de 2020.

Segundo: Mediante el mandamiento presentado se interesa la anotación preventiva del embargo trabado sobre las fincas registrales 1195, 1577, 1753 y 2380 de Sant Quirze del Vallès. Según consta al margen de los historiales de dichas fincas, constan trasladados al Registro de la Propiedad de Terrassa 1 por pertenecer actualmente a dicho municipio.

Fundamentos de Derecho:

Primero: Dispone el artículo 1 de la Ley Hipotecaria que el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.

Segundo: Dispone el artículo 2 del reglamento hipotecario que conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Y en su artículo 3 que cuando, indebidamente, una finca figurase inscrita en un Ayuntamiento o Sección distinto del que le correspondiere, dentro del mismo Registro, el interesado podrá solicitar del Registrador la traslación del asiento o asientos, acompañando a la petición el título inscrito y certificación administrativa que acredite el hecho. Si el Registrador estimase justificada la traslación, la efectuará sin más trámites que comunicar la solicitud a los restantes interesados a quienes pueda afectar la traslación, si los hubiere, consignando las oportunas notas de referencia en los asientos trasladados y en los que nuevamente practique.

Por tanto, habiéndose trasladado los historiales de las fincas al Registro de la Propiedad de Terrassa 1, es dicho registro el competente.

Queda un ejemplar del mandamiento archivado con el número 190 en el legajo correspondiente conforme a lo dispuesto en el artículo 133 del Reglamento Hipotecario.

Contra esta calificación se podrá (...)

Sabadell, diecisiete de agosto del año dos mil veinte. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible). Fdo José María Pérez Visus.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. Q. V., abogado, en nombre y representación de don J. M. G., interpuso recurso atendiendo a los siguientes argumentos:

«(...) D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

Se recurre la calificación negativa formulada por el Registro de la Propiedad de Sabadell 4, de fecha 17/08/2020, contra la el mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Badalona en fecha 10/02/2020, que ordena la anotación preventiva de embargo sobre las fincas registrales pertenecientes a dicho distrito hipotecario, registrales números 1195, 1577, 1753 y 2380, presentado al libro diario el 11/02/2020, consolidado el 13/02/2020 y entrado de nuevo el 31/07/2020, dentro del plazo de vigencia inicial, una vez efectuada la autoliquidación fiscal del documento.

El motivo de la denegación de la anotación preventiva de embargo, según consta en la nota de calificación negativa, se halla en que los historiales de las fincas fueron trasladados en el ínterin entre la presentación del documento en el libro diario (11/02/2020) y la nueva presentación dentro del plazo inicial de vigencia de dicho asiento en el libro diario (31/07/2020) al Registro de la Propiedad de Terrassa número 1, por

radicar la circunscripción territorial de los inmuebles embargados en sede judicial al municipio de Terrassa (artículos 1, 2 y 3 del Reglamento Hipotecario).

Se estima que el Registro de la Propiedad calificador ha incumplido el procedimiento previsto para la traslación de los historiales de las fincas señaladas a otro Registro de la Propiedad, ya que, caso de estimar justificada la traslación y antes de efectuarla, debe comunicarla a las personas con interés en asientos sobre dichas fincas (artículo 3 del Reglamento Hipotecario), lo cual no sucedió en el caso de mi representado, que no recibió ninguna comunicación a dicho efecto, y no fue hasta la recepción de la nota de calificación negativa que no tuvo conocimiento de la traslación efectuada.

Ello ha causado un grave perjuicio a mi representado, que ha visto frustrados sus legítimos intereses en la anotación preventiva de embargo sobre las fincas en cuestión, ya que cuando acudió al Registro de la Propiedad al que fueron trasladadas las fincas no pudo ejercer los derechos derivados del asiento de presentación inicial, por corresponder a otro Registro de la Propiedad, al no haber podido oponer el asiento de presentación efectuado en la otra sede registral, perdiendo de esta manera el rango registral que había adquirido a través de dicho asiento de presentación.

E) Solicito: (resuma de manera concreta su petición)

Se estime el presente recurso por los hechos y fundamentos de derecho señalados en el apartado anterior, y conforme a ello se deje sin efecto la calificación negativa efectuada por el Registro de la Propiedad, y en su lugar se declare la nulidad de la traslación de los historiales registrales de las fincas sobre las que fue presentado el mandamiento de anotación preventiva de embargo, comunicando dicha petición a mi representado, a los efectos previstos en el artículo 3 del Reglamento Hipotecario.»

#### IV

El registrador de la Propiedad de Sabadell número 4, don José María Pérez Visus, emitió informe en el que solicitó la inadmisión del recurso por extemporáneo y mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 3, 18, 19 bis, 38, 40, 77, 83, 86, 97, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 23 de marzo, 6 de junio y 25 de septiembre de 2017, 18 de abril de 2018 y 2 de enero y 20 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de febrero, 10 de junio, 16 de septiembre y 12 de noviembre de 2020.

1. El presente recurso tiene como objeto la denegación de la anotación de un embargo trabado sobre cuatro fincas registrales del Ayuntamiento de Sant Quirze del Vallès.

La razón, que invoca el registrador para sustentar dicha denegación, es que consta que las referidas fincas han trasladado sus historiales al Registro de la Propiedad de Terrassa número 1.

El recurrente alega que dicho traslado de historiales registrales se realizó incorrectamente porque no se notificó a los interesados.

2. Con carácter previo ha de resolverse la alegación que el registrador realiza en el preceptivo informe acerca de la inadmisibilidad del recurso por extemporáneo.

Señala el registrador que se notificó la calificación al presentante el día 28 de agosto de 2020 por correo electrónico a la dirección que dicho presentante había facilitado, y el recurso se presentó el día 26 de octubre de 2020, habiendo transcurrido sobradamente el plazo de un mes que establece el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en su segundo párrafo, establece lo siguiente: «Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente». La remisión a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 ha de entenderse en la actualidad realizada a los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El artículo 41.1, párrafos tercero y sexto, establece: «Con independencia del medio utilizado, las notificaciones serán válidas siempre que permitan tener constancia de su envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma. La acreditación de la notificación efectuada se incorporará al expediente (...) Adicionalmente, el interesado podrá identificar un dispositivo electrónico y/o una dirección de correo electrónico que servirán para el envío de los avisos regulados en este artículo, pero no para la práctica de notificaciones».

Del contenido del informe elevado a esta Dirección General por el registrador no resulta acreditado que la pretendida notificación electrónica se haya ajustado a lo que la normativa expuesta exige para considerarla correctamente realizada. Consecuentemente, la fecha del 28 de agosto de 2020 no puede ser considerada «dies a quo» para el cómputo del plazo de interposición del recurso, debiéndose por tanto admitirlo.

3. Es un principio esencial del sistema registral el que los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 Ley Hipotecaria).

Debe reiterarse la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación con el objeto del recurso y si, en su caso, podría extenderse a asientos ya practicados.

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 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 negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria.

No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, ni por tanto la determinación de la procedencia o no de practicar el traslado del historial registral de una serie de fincas a otro Registro de la Propiedad.

Una vez practicado un asiento, este se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien con consentimiento de todos los interesados, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

4. A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues los asientos practicados como consecuencia de las operaciones de traslado del historial registral se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar -como se pretende- la legalidad en la práctica de dichos asientos ni los efectos de legitimación que generan.

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, 29 de enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.