

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19163 *Resolución de 25 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Zaragoza n.º 11, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto don J. F. G., abogado, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Zaragoza número 11, don Miguel Temprado Aguado, por la que se suspende cancelación de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento, expedido el día 10 de septiembre de 2019 por don J. M. M. B., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Zaragoza, dictado en el seno del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1121/2007, se ordenaba la cancelación de una anotación preventiva de embargo trabada sobre las fincas registrales número 4.933 y 47.319 del Registro de la Propiedad de Zaragoza número 11.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de Calificación Negativa al asiento 1.141 del Diario 61 de 02/06/2021.

Suspendida la cancelación de la anotación preventiva de embargo, ordenada en el precedente mandamiento dictado el 10 de septiembre de 2019, por don J. M. M. B., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Zaragoza, en autos de ejecución de títulos judiciales seguidos con el número 1.121/2007 a instancia de don D. C. P., con NIF (...), contra don L. A. J., con NIF (...), respecto de la finca registral número 47.319 de las de este Registro de la Propiedad n.º 11 de la ciudad de Zaragoza, y denegada la cancelación de la anotación preventiva de embargo ordenada en el citado mandamiento respecto de la finca registral número 4.933 de las de este Registro de la Propiedad n.º 11 de la ciudad de Zaragoza, conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 18 y demás concordantes de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento al amparo de los siguientes

Hechos.

Primero. Dicho mandamiento firmado electrónicamente por el citado fedatario judicial fue presentado en este Registro el día 2 de junio de 2021. causando el asiento de presentación número 1.141 del Diario 61, habiendo sido validada dicha firma electrónica mediante el correspondiente código seguro de verificación.

Segundo. Por el precedente mandamiento se ordena la cancelación de la anotación preventiva del embargo trabado en el indicado procedimiento, sobre las fincas registrales 47.319 y 4.933 pertenecientes a la demarcación de las de este Registro.

Tercero. En el mandamiento se hace constar que la resolución es “firme a efectos registrales”.

Cuarto. Sobre la citada finca 4.933, a que se refiere el precedente mandamiento, no figura ni ha figurado nunca practicada ninguna anotación preventiva de embargo sobre el expresado procedimiento.

Quinto. La anotación preventiva de embargo que ahora se pretende cancelar fue practicada en este Registro, a favor de don D. C. P. sobre la nuda propiedad de una octava parte indivisa de las fincas registrales números 28.834. antes 47.319 y 43.933/V126, en virtud de mandamiento librado por duplicado en esta Ciudad el 19 de octubre de 2018 por dicho don J. M. M. B., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Zaragoza, que causaron las anotaciones letras B y A de dichas fincas.

A la vista de dicho mandamiento y antecedentes registrales el citado mandamiento ha sido objeto de calificación negativa con fecha de hoy, suspendiéndose su despacho en cuanto a la finca 47.319, que hoy constituye la número 28.834, y se deniega su despacho en cuanto a la finca 4.933, conforme a los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

1.º Según los artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria, 174.3 del Reglamento Hipotecario y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la extensión de asientos definitivos, como el de cancelación ordenado, es requisito imprescindible que dicho asiento se practique en virtud de resolución judicial firme en procedimiento dirigido contra el titular registral. Los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y solo pueden ser rectificadas en virtud de pronunciamientos judiciales firmes, bien porque no admitan recurso, bien porque haya transcurrido el plazo para interponerlo sin que se haya hecho; no siendo admisible la expresión “firme a efectos registrales”, pues no existe un concepto de firmeza a efectos registrales distinto de su concepto procesal *stricto sensu* (artículos 83 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la Ley Hipotecaria, resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notariado de 9 de marzo de 2001, 21 de abril de 2005, 2 de marzo y 5 de julio de 2006, 9 de abril de 2007, 20 de noviembre de 2017 y 11 de julio de 2009).

2.º En el presente caso, en el mandamiento no se señala que dicha resolución sea firme.

3.º No resulta del Registro ni del documento presentado que el derecho del demandante en cuanto a la finca 4.933 citada traiga causa del titular registral (artículo 105 del Reglamento Hipotecario).

Por todo lo expuesto, se suspende la cancelación de la anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 47.319. hoy 28.834. porque para poder practicar la misma, es necesario subsanar el documento en el sentido de que resulte del mismo. de forma inequívoca, la firmeza de la resolución; y se deniega la cancelación de la anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 4.933, puesto que, del historial registral de la finca en cuestión, no aparece practicada ninguna anotación preventiva de embargo ordenada en esos autos, por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de los de Zaragoza.

Contra esta decisión (...)

Zaragoza, 24 de junio de 2021.–Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Temprado Aguado registrador/a de Registro Propiedad de Zaragoza 11 a día veinticuatro de junio del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación don J. F. G., abogado, interpuso recurso el día 28 de julio de 2021 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«(...) habiéndoseme notificado el día 5 de julio de 2021 por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad once de Zaragoza nota de calificación negativa al asiento 1.141 del Diario 61 de 02/06/2021, y considerando, respetuosamente, que su contenido es contrario a Derecho y lesivo de los intereses legítimos de los interesados, mediante este escrito formulo recurso gubernativo contra dicha resolución al amparo de las siguientes alegaciones:

Primera. Respecto de la suspensión de la cancelación de la anotación preventiva de embargo sobre la finca registral 47.319, hoy 28.834, se niega que no exista firmeza de la resolución contenida en el mandamiento.

La expresión utilizada por el Letrado de la Administración Judicial de su “Firmeza a efectos registrales”, precisamente, bajo la responsabilidad y conocimiento del propio Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado está indicando al Registrador que existe firmeza de resolución y que por ello puede practicar el mandamiento de cancelación solicitado.

Al contrario de lo que manifiesta el Registrador, dicho sea con respeto, si no existe un concepto de firmeza a efectos registrales distinto del concepto procesal *strictu sensu*, ha de entenderse, en favor de la parte interesada en la cancelación del mandamiento, que la firmeza es real.

Segundo. En cuanto a la denegación de la cancelación de la anotación preventiva de embargo sobre la finca 4.933 por el hecho de no existir en el historial registral de la finca ninguna anotación preventiva de embargo ordenada en esos autos por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de los de Zaragoza, ha de decirse que no es cierta tal afirmación.

Como acredita el documento (...), de fecha 19 de octubre de 2018, precisamente se ordenaba practicar embargo preventivo de:

3.º Una octava parte indivisa en nuda propiedad de una participación indivisa equivalente al 0.3766 por ciento de la finca registral n.º 4933, Tomo 1825, Libro 835, folio 15 del Registro de la Propiedad número 11 de Zaragoza. Plaza de aparcamiento (...)

Y, lo cierto, es que este Registro practicó el embargo sobre dicha finca, bien que dicha finca ya no tenía ese número (o lo haya cambiado después) y ahora tenga la numeración 43.933/V126.

En todo caso, el Letrado de la Administración de Justicia sostiene que, toda vez que en el mandamiento de embargo, aceptado por el Registrador, se indicaba el embargo de la finca 4.933, no puede ahora solicitar mandamiento de cancelación sobre finca que nunca embargó. La misma literalidad que exige el Registrador en este momento, debió quizá exigirla en aquel momento y haber denegado la inscripción por no existir dicha finca.

Y en este punto entiende este Letrado que asiste al LAJ la razón y que por ello debe cancelarse la citada cancelación. Pues, estando absolutamente identificada la finca, y no existiendo duda sobre ella, si el Registro de la Propiedad 11 admitió el mandamiento de embargo con una numeración equivocada, o cambió posteriormente la numeración de la finca por las razones que fueren, no puede ahora denegar aquello mismo que admitió sin caer en resolución arbitraria, por excesivamente rigorista, en perjuicio del legítimo propietario de la finca que desea ver dicha nota de embargo cancelada una vez que ha satisfecho la deuda que motivó el embargo.

En su virtud,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que tenga por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan y, en razón de lo

expuesto dicte Resolución por la cual, estimando el recurso anule la calificación negativa dictada por el Sr. Registrador de la Propiedad Once de Zaragoza y ordene la anotación de los mandamientos de cancelación de los embargos preventivos calificados de forma negativa por el Registro.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación mediante escrito de fecha 7 de septiembre de 2021, ratificándola exclusivamente respecto de la «insuficiencia de la expresión firmeza a efectos registrales para la práctica de la cancelación», y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 38, 82, 83 y 97 de la Ley Hipotecaria; 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 174 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 2005, 23 de marzo de 2007, 4 de octubre de 2012, 28 de agosto de 2013, 1 de octubre de 2014, 20 de octubre de 2016, 24 de julio de 2017, 17 de mayo y 29 de noviembre de 2018 y 8 de marzo y 23 de septiembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de octubre de 2020.

1. El presente recurso tiene por objeto un mandamiento que ordena la cancelación de una anotación preventiva de embargo en base a un decreto de fecha 6 de septiembre de 2019. Resulta del mismo que es «firme a efectos registrales».

El registrador suspende la cancelación por entender que es necesario que la resolución judicial que la ha acordado sea firme, sin resultar admisible la expresión de «firme a efectos registrales».

El recurrente entiende que resulta suficiente tal expresión al quedar bajo la «responsabilidad y conocimiento del propio Letrado de la Administración de Justicia».

2. La exigencia de firmeza de las resoluciones judiciales que hayan de provocar asientos definitivos en el Registro (inscripciones y cancelaciones) encuentra su fundamento en la necesidad de proteger al titular registral.

El principio de legitimación registral parte de la presunción de que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo y de que 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.

El hecho de que solo se exija la firmeza de la resolución judicial para la práctica de asientos definitivos, como las inscripciones y las cancelaciones, y no para tomar una anotación preventiva, se explica por la circunstancia de que solo los asientos definitivos pueden provocar el nacimiento de terceros amparados por la fe pública, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Centrados en el caso objeto del expediente, quien obtiene a su favor una anotación de embargo nunca podrá ser considerado como tercero protegido por la fe pública. Solo consigue dar publicidad a la pendencia de un proceso judicial y evitar que el juego de la fe pública registral pueda provocar la imposibilidad de que la sentencia definitiva que se dicte en el proceso se ejecute en iguales condiciones que las existentes cuando dicho procedimiento comenzó.

Sin embargo, cuando se procede a la cancelación de una anotación preventiva de embargo sí que se genera una situación irreversible, que puede dar lugar a la aparición de terceros que, dado que ya no existe publicidad registral de la pendencia del proceso, podrán quedar protegidos por la fe pública frente a los efectos de la sentencia que pueda dictarse al finalizar el procedimiento.

3. Es por ello por lo que el régimen legal de la cancelación de las anotaciones preventivas establezca con claridad la necesidad de que la resolución judicial que ordene dicha cancelación tenga que ser firme.

El artículo 83, párrafo primero de la Ley Hipotecaria dispone: «Las inscripciones y anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria».

Y el artículo 174 del Reglamento hipotecario, párrafo tercero señala: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley».

Por ello el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos».

Para que una resolución judicial pueda ser considerada firme hay que estar a lo establecido en el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

4. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la firmeza, de los pronunciamientos judiciales no puede diseccionarse en cuanto a una posible diferente eficacia una para «efectos registrales» y otra a «restantes o plenos efectos», debiendo la misma ser única para todos los efectos posibles, por lo que la expresión firme «a efectos registrales» no resulta viable en el sistema procesal e hipotecario español, debiendo ser una firmeza a únicos efectos, por lo que la especificación de efectos en la firmeza no puede ser aceptada y el defecto, por ello, debe ser mantenido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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