

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16811** *Resolución de 8 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 6, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. R. contra la calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Sevilla número 6, José Ángel Gallego Vega, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

I

Mediante instancia, suscrita por don P. J. C. y doña M. M. R., y fechada el día 18 de mayo de 2022, se solicitaba la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra E trabada sobre la finca registral número 10.580 del Registro de la Propiedad de Sevilla número 6, al no aparecer dicha carga en la publicidad emitida por dicho Registro el día 18 de marzo de 2022 a efectos de otorgar la escritura de compraventa por la que doña M. M. R. adquirió el dominio del referido inmueble.

II

Presentada el día 20 de mayo de 2022 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«José Ángel Gallego Vega, Registrador de la Propiedad Número 6 de Sevilla, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, en la redacción que les da la Ley 24/01, de 27 de diciembre, he examinado el documento presentado con el número de asiento 940 del libro diario 100 –entrada 2399–, resultando de ello lo siguiente:

Hechos:

Primero: Que con fecha veinte de mayo de dos mil veintidós se ha presentado con el número de asiento 940, del libro diario 100, instancia privada suscrita en Sevilla el 18 de mayo de 2021, por la que se solicita la cancelación de un embargo anotado el 16 de julio de 2021, sobre la finca 10580 de Alcalá del Río.

Segundo: Que en la referida instancia se observa:

Uno. Manifiesta el instante que el embargo no estaba inscrito (sic) el 22 de marzo de 2022.

Dos. Se solicita la cancelación de un embargo, practicado en virtud de mandamiento judicial, por instancia privada.

Tres. El documento ahora presentado es un documento privado y no tiene sus firmas notarialmente legitimadas.

Cuatro. No consta debidamente autoliquidado el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### Fundamentos de Derecho:

Son de aplicación los siguientes: Con carácter general el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece que Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de todas clases, 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 públicas, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, y a tenor de dicho precepto se aprecia que:

Uno. El embargo se anotó el 16 de julio de 2021, y lo firmé con firma electrónica en esa fecha, lo que deja fuera de toda duda que fue ese día el que se practicó la anotación, dando fe la firma electrónica de la identidad, integridad y fecha en la que se practicó el asiento, además de que el mismo está bajo la salvaguarda de los tribunales conforme a lo que determinan los artículo [sic] 1.3 y 38 de la Ley Hipotecaria.

Dos. La cancelación de una anotación judicial de embargo no caducada, sólo puede realizarse en virtud de decreto judicial firme (artículo 83 de la Ley Hipotecaria).

Tres. No puede practicarse la cancelación solicitada en virtud del documento presentado, con arreglo a lo que determinan los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 110 del Reglamento Hipotecario, además del principio de legalidad.

Cuatro. Artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

Por todo ello, acuerdo suspender la práctica del asiento solicitado, por las causas expresadas. notificar esta calificación al presentador del documento y al Notario autorizante del mismo, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Contra la presente nota de calificación (...)

Sevilla, a veintitrés de mayo del año dos mil veintidós El Registrador, Firmado. José Ángel Gallego Vega».

#### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. R. interpuso recurso día 27 de junio de 2022 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Que habida cuenta de la Resolución del Registro de la Propiedad n.º 6 de Sevilla de 23 de mayo de 2022, notificada a esta parte el 27 de mayo del corriente en la que se manifiesta que “se acuerda suspender la práctica del asiento solicitado y, habida cuenta, dicho sea con el debido respeto y en estrictos términos de defensa, dicha resolución no es ajustada a Derecho y lesiva a los intereses de la que suscribe, por medio del presente escrito interpongo de conformidad con lo establecido en los arts. 324 y ss de la Ley Hipotecaria, en plazo y forma, recurso gubernativo contra la referida Resolución para lo cual efectúa las siguientes

#### Alegaciones.

Primera. Se infringe el art. Art. 34 de la Ley Hipotecaria en el que se establece que “El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro”.

Es claro que mi mandante es tercero de buena fe y es evidente que dicho embargo es nulo, por lo que procede la nulidad del mismo con el alzamiento del mismo restituyendo a mi mandante como legítimo titular registral de dicha finca tal como la adquirió, libre de cargas.

A las 18 horas del día 22 de marzo de 2022, mi mandante adquirió libre de cargas la finca descrita a la entidad Dagecar Automoción S.L.U mediante Escritura Pública de Compraventa del Notario Don Eduardo Ballester Vázquez con el Número Mil Cincuenta y Seis de su Protocolo, finca con Referencia catastral n.º 3749801TG3534N0020HG inscrita en el Registro de la Propiedad de Sevilla N.º 6, al Tomo 1644, Libro 262 de Alcalá del Río, Folio 52, finca número 10580 (CRU 41024000617690), Inscripción 12.ª Al objeto de acreditar lo dicho, se aporta Escritura de Compraventa de 22 de marzo del corriente en la que consta literalmente “Comprobación de Titularidad y Cargas. De conformidad con el artículo 175.2.º del Reglamento Notarial he solicitado información registral continuada y se me ha proporcionado a mí el Notario, por el Registro de la Propiedad directamente el día 18 de marzo de dos mil veintidós, que tengo a la vista y, después de enteradas las partes de su contenido, dejo unida a esta matriz como documentación unida. Dicha información resulta que la titularidad invocada por la parte transmitente es real y se encuentra, al margen de afecciones fiscales, libre de cargas. Advierto yo, el Notario, que el contenido de los Libros Registrales, de la que es traslado la nota referida se presume exacto y vigente...” (...)

En la nota simple de 18 de marzo de 2022 anexa a la escritura pública de compraventa aportada, amén de las afecciones fiscales, no consta ninguna carga. En dicha nota simple, se manifiesta literalmente en el apartado de observaciones: “Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la siguiente nota: No hay documentos pendientes de despacho. Informaciones Pendientes: Notas fax Pendientes sobre esta finca: No hay peticiones pendientes de información vigentes sobre esta finca. Notas simples pendientes sobre esta finca: No hay peticiones de notas simples pendientes sobre esta finca. Certificaciones pendientes sobre esta finca. No hay certificaciones pendientes sobre esta finca. Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores: No hay notas de esta finca remitidas en este plazo” (...)

Una vez que se firma la escritura de compraventa de la reseñada finca, la notaría envía a las 19'33 horas por correo electrónico al Registro de la Propiedad N.º 6 de Sevilla “Comunicación Registral de Asiento de Presentación” con Entrada N.º 1477 de la referida escritura de compraventa. Al ser enviada en horario inhábil dado que el Registro cierra a las 17 horas, dicha comunicación registral le asigna el Registro de la Propiedad N.º 6 de Sevilla el día 23 de marzo de 2022 el Asiento de Presentación N.º 329 y el Diario n.º 100 emitiendo dicho Registro de la Propiedad N.º 6 de Sevilla “Comunicación Registral Fehaciente de Asiento de Presentación” (...)

Cuando se recoge la copia autorizada de la mencionada escritura de compraventa de 22 de marzo de 2022 se procede por mi mandante a la preceptiva confección y pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (Modelo 600) en la Agencia Tributaria de Andalucía el día 7 de abril de 2022 para presentar dicha escritura de compraventa ante el Registro de la Propiedad N.º 6 de Sevilla (...)

El día 8 de abril de 2022 presenta mi mandante la escritura de compraventa de 22 de marzo de 2022 de la referida nave ante el Registro de la Propiedad N.º 6 de Sevilla, donde que manifiestan que tardarán 15 días hábiles en despachar dicha escritura de compraventa (...)

El día 26 de abril de 2022 procede mi mandante a recoger la escritura de compraventa de 22 de marzo de la referida nave en el Registro de la Propiedad N.º 6 de Sevilla, con la sorpresa de que le manifiestan que dicha finca tiene un embargo, finca que mi mandante adquirió libre de cargas (...)

Es evidente que dicho embargo no estaba inscrito el 22 de marzo de 2022 cuando mi mandante adquiere dicha finca, tal como consta dicha finca libre de cargas en nota simple de 18 de marzo de 2022 en la cual que pone que no hay documentos pendientes de despacho en el apartado de “Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la siguiente nota. Dicho embargo es nulo.

Es claro que mi mandante es tercero de buena fe y es evidente que dicho embargo es nulo, por lo que procede la nulidad del mismo con el alzamiento del mismo restituyendo a mi mandante como legítimo titular registral de dicha finca tal como la adquirió, libre de cargas.

Segunda. Se infringe el art. 110 del Reglamento Hipotecario en el que se establece que “Las faltas subsanables, cualquiera que sea su procedencia podrán subsanarse por instancia de los interesados, que se archivará en el Registro, siempre que no fuere necesario un documento público u otro medio especialmente adecuado”. En concordancia dicho precepto con el art. 40 LH.

Es evidente que no se insta la inscripción de ningún asiento, sino que lo que se solicita es la subsanación de oficio de la falta cometida por el Registrador de la Propiedad N.º 6 de Sevilla.

Tercera. Se vulnera el Art. 82 LH en el que se establece que “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva”.

Cuarta. Arts. 221 y 222 de la Ley Hipotecaria. Se infringe en Principio de Fe Pública Registral».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 28 de junio de 2022, solicitando la desestimación del recurso, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 3, 18, 19 bis, 38, 40, 77, 82, 97, y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de noviembre de 2009 y 28 de julio y 14 de octubre de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero de 2021 y 26 de abril de 2022.

1. Es objeto del presente expediente la procedencia de la cancelación de una anotación preventiva de embargo, cancelación solicitada mediante instancia.

Son hechos determinantes para la resolución del presente expediente los siguientes:

– Con fecha 16 de julio de 2021 se practica anotación preventiva de embargo letra E trabada sobre la finca registral 10.580.

– Con fecha 18 de marzo de 2022 se expide nota simple informativa a los efectos de lo dispuesto en el artículo 175.2 del Reglamento Notarial y 354.a) del Reglamento Hipotecario, en la que no se hace constar la existencia de la anotación preventiva de embargo letra E.

– Con fecha 22 de marzo de 2022 se formaliza la escritura de compraventa, expresándose que la finca 10.580 se encuentra libre de cargas, incorporándose a la escritura la nota informativa.

– El mismo día de la formalización de la escritura se remite al Registro de la Propiedad comunicación escrita y firmada por el notario de la autorización de la indicada escritura.

– Consolidado el asiento de presentación y practicada la inscripción, la parte adquirente tiene conocimiento de la existencia sobre la finca registral 10.580 de la anotación letra E.

– La adquirente presenta una instancia en el Registro de la Propiedad solicitando la cancelación de la anotación de embargo, siendo dicha instancia calificada negativamente y motivando el presente recurso.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que una vez practicado un asiento, en el presente caso una anotación preventiva, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

La actuación del registrador debe estar presidida por la aplicación del principio de legalidad por cuanto su obligación principal es poner de relieve aquellas circunstancias que impidan la modificación del contenido del Registro y la alteración de las presunciones aplicables a su contenido (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

Lo que no cabe es alterar una calificación positiva que haya sido ya consumada mediante la inscripción del título calificado, pues en tal caso la salvaguardia judicial de los asientos practicados, lo convierte en intangible para el registrador fuera de los tasados supuestos y vías que para su rectificación brinda el ordenamiento jurídico (vid. artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

Como se indica por el registrador, la anotación preventiva de embargo se practicó con fecha 16 de julio de 2021 y la circunstancia de que dicha anotación no se haya trasladado a la publicidad registral en forma de nota informativa en los supuestos regulados en el artículo 354.a) del Reglamento Hipotecario, no constituye causa legal de cancelación de la anotación, pues el titular de dicha anotación se encuentra protegido de conformidad con los artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, de manera que la cancelación de dicha anotación sólo puede practicarse por las causas taxativamente señaladas por la Ley, entre las cuales no se encuentra la circunstancia de que dicha anotación no se haya reflejado en la nota informativa expedida.

Debe este Centro Directivo afirmar que la anterior doctrina no resulta alterada por la posible emisión incorrecta de la publicidad registral, omitiendo la referida carga, ya que, como se afirma en la reciente Resolución de 5 de febrero de 2021, la incorrecta emisión de la publicidad registral no puede en ningún caso prevalecer respecto del efectivo contenido de los libros registrales cuyo contenido, como anteriormente se ha expuesto, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales.

De acuerdo con esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos correspondientes, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar la legalidad en la práctica de dichos asientos ni pretender su cancelación en base a la información registral previamente emitida.

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, 8 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.