

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 24785** *Resolución de 3 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Fuenlabrada n.º 2 a calificar un mandamiento de anotación de embargo por encontrarse pendientes de despacho dos títulos previamente presentados.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. P. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Fuenlabrada número 2, doña María del Pilar Vaquer Escudero, a calificar un mandamiento de anotación de embargo por encontrarse pendientes de despacho dos títulos previamente presentados.

#### Hechos

##### I

Se expidió mandamiento de anotación de embargo por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Fuenlabrada en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 150/2024, seguido contra el titular del 50 % de la finca registral número 3.023 del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 2.

##### II

Presentado el día 24 de abril de 2025 dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 2902 del año: 2025.  
Asiento N.º: 1340 Diario: 2025.  
Presentado el 24/04/2025 a las 11:36:25.  
Presentante: B. C., C.  
Interesados: M. A. B. S., R. P. C.  
Naturaleza: Mandamiento Judicial.  
Objeto: anotación de embargo preventivo.  
N.º Juicio: 15/2024 de 18/03/2025.  
Juzgado: Juzgado de 1.ª Instancia n.º 3, Fuenlabrada.

Fuenlabrada, a día de la fecha, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes:

#### Antecedentes de hecho

I.–En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el mismo día.

II.–Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta nota:

Se encuentran presentados y suspendida la calificación de los asientos 1270 y 1271 del diario 2025, presentados en este Registro el día 15 de abril de 2025.

## Fundamentos de Derecho

I. Esta nota se extiende por la registradora titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado.

II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observa lo siguiente:

Estar pendiente de despacho, calificado con defecto, un título anterior (arts. 17 y 20 LH).

Con arreglo a lo anterior, la registradora que suscribe ha resuelto suspender la calificación del documento.

En caso de disconformidad, esta nota puede: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Pilar Vaquer Escudero, registrador/ a titular de Fuenlabrada n.º 2 a día nueve de mayo del dos mil veinticinco».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. P. C. interpuso recurso el día 9 de junio de 2025 atendiendo a las siguientes alegaciones:

«Única. Que por nota simple de fecha 4 de junio de 2025 expedida por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Fuenlabrada (...) hemos tenido conocimiento de que la suspensión de la calificación de la anotación de embargo preventivo solicitado por esta parte, relativa a la Ejecución de títulos judiciales: 150/2024 de 18 de marzo de 2025 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Fuenlabrada, lo es debido a que el demandado/ denunciado, D. M. A. B. S., ha procedido a vender el inmueble sito en (...) de Fuenlabrada, Finca Registral 3023 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Fuenlabrada el 15 de abril de 2025 ante el Notario D. Vicente Jaime Nieto Olano, mediante protocolos 685 y 686 del referido notario, existiendo previamente una resolución que acordaba el embargo de dicha finca, siendo la misma el Decreto de 18 de marzo de 2025 dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Fuenlabrada en la Ejecución de Títulos Judiciales: 150/2024 (...)

En esta situación se ha formulado por esta parte denuncia de tales hechos ante el Juzgado de Guardia, siendo este el Juzgado de Instrucción n.º 5 de Fuenlabrada, denuncia que una vez incoada ha dado lugar a la Pieza de Medidas Cautelares 665/2025-0001 (Diligencias Previas), respecto de las que, atendidas las anteriores circunstancias, se ha acordado dictar Auto n.º 594/2025 en cuya parte dispositiva se establece lo siguiente:

“Dispongo acordar como medida cautelar en relación con la finca registral 3023 Registro propiedad n.º 2 de Fuenlabrada, cuya titularidad registral aparece en la copia aportada a nombre de M. A. B. S. en un 50% de conformidad con lo dispuesto en los artículos 13 y 764 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, es procedente acordar, inaudita parte, la anotación de incoación de diligencias previas por un delito de frustración de la ejecución como medida cautelar, y suspensión de anotación o inscripción de la venta del inmueble sito en (...) de Fuenlabrada, finca registral 3023, llevada a cabo en notario el 15 de abril de 2025 Notario Vicente Jaime Nieto Olano protocolo 685 y 696 y cualquier anotación o asiento referido a la operación de venta pendiente de subsanar, estando aun inscrita a nombre del denunciado M. A. B. S., en el 50% de propiedad, y se procede a la anotación preventiva en el Registro de Propiedad n.º 2 así como la prohibición de disponer del inmueble en el 50% titularidad de M. A. B. S., previa prestación de caución por importe de 1000 euros. Que deberá ingresarse en la cuenta de consignaciones de ese Juzgado en el plazo de 24 horas (...)

Verificado, líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad n.º 2 de Fuenlabrada en los términos señalados.” (...)

En base a dicha resolución, una vez prestada la caución solicitada, se ha procedido a diligenciar dicho mandamiento a fin de anotar la referida resolución en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Fuenlabrada, relativa al inmueble sito en (...) de Fuenlabrada, Finca Registral 3023, mediante la Entrada: 4062/2025 de fecha 5 de junio de 2025, y la Entrada: 4074/2025 de 6 de junio (...».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 432 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de marzo de 2022 y 8 de julio de 2025.

1. El presente recurso tiene por objeto la decisión de la registradora de suspender la calificación de un mandamiento de embargo de la finca registral 3.023 por constar previamente presentados y pendientes de despacho dos títulos anteriores que son claramente incompatibles con la anotación del embargo, ya que suponen la transmisión de la propiedad de dicha finca a un tercero y la constitución de una hipoteca. El mandamiento de embargo se presentó en el Registro el día 24 de abril de 2025, mientras que la venta e hipoteca se habían presentado el día 15 de abril de 2025.

La recurrente fundamenta su oposición a esta decisión de la registradora en el hecho de que el decreto judicial que acordó el embargo era de fecha anterior al título de transmisión de la propiedad y la presentación de este en el Registro.

Igualmente aporta con el escrito de recurso copia del auto de medidas cautelares dictado por el Juzgado de Instrucción número 5 de Fuenlabrada que había sido presentado el día 5 de junio de 2025 en el Registro y en el cual se acordaba lo siguiente: «Dispongo acordar como medida cautelar en relación con la finca registral 3023 Registro propiedad n.º 2 de Fuenlabrada, cuya titularidad registral aparece en la copia aportada a nombre de M. A. B. S. en un 50 % de conformidad con lo dispuesto en los artículos 13 y 764 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, es procedente acordar, inaudita parte, la anotación de incoación de diligencias previas por un delito de frustración de la ejecución como medida cautelar, y suspensión de anotación o inscripción de la venta del inmueble sito en (...) de Fuenlabrada, finca registral 3023, llevada a cabo en notario el 15 de abril de 2025 Notario Vicente Jaime Nieto Olano protocolo 685 y 696 y cualquier anotación o asiento referido a la operación de venta pendiente de subsanar, estando aun inscrita a nombre del denunciado M. A. B. S., en el 50 % de propiedad, y se procede a la anotación preventiva en el Registro de Propiedad n.º 2 así como la prohibición de disponer del inmueble en el 50 % titularidad de M. A. B. S., previa prestación de caución por importe de 1000 euros. Que deberá ingresarse en la cuenta de consignaciones de ese Juzgado en el plazo de 24 horas (...) Verificado, líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad n.º 2 de Fuenlabrada en los términos señalados».

2. Como señaló la Resolución de 24 de mayo de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha de analizarse si esa decisión del registrador de suspender la calificación de un documento es o no susceptible de recurso.

Respecto de la dicha cuestión, aun cuando alguna sentencia dictada en juicio verbal contra la decisión del registrador estimó que la suspensión de la calificación por parte del registrador no es una auténtica calificación encuadrable en el artículo 18 de la Ley

Hipotecaria, sino un acto de mero trámite (sentencia de 28 de octubre de 2013 del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Alicante), lo cierto es que este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la decisión del registrador de suspender la calificación del documento, sí es susceptible de ser recurrida, pues se trata de una decisión acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que este acto pueda ser objeto de revisión (véase, por ejemplo, las Resoluciones de 27 de abril y 29 de octubre de 2011).

En efecto, en sentido amplio, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primer momento, el registrador ha de calificar y decidir si practica o no el asiento de presentación en el Libro Diario de operaciones; en un segundo momento, a continuación del anterior, ha de calificar si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento, como podría resultar de la aplicación de los artículos 18, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, y finalmente, pero siempre dentro del plazo legal para ello, ha de calificar en su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones.

Aunque tradicionalmente el término «calificación registral» se ha empleado para referirse habitualmente a la tercera y última de las decisiones registrales indicadas, o calificación en sentido propio, no cabe duda de que también las dos primeras son auténticos casos de calificación registral en la medida en que deniegan o dilatan motivadamente acceder a la pretensión del presentante del documento. Y, por tanto, también esos otros supuestos de calificación registral negativa han ser susceptibles de recurso, para evitar la indefensión.

3. Admitiendo a trámite, pues, el recurso presentado contra la suspensión de calificación, debemos recordar que el artículo 17 de la Ley Hipotecaria ordena que «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los 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. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

En el caso que nos ocupa, no sólo no procede anotar el mandamiento de embargo presentado después de la escritura de venta y de la de hipoteca, sino que ni siquiera procede todavía calificarlo en cuanto al fondo, a la vista del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Dicho artículo 18 establece que «los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, 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 ellas y de los asientos del Registro». Y en relación al plazo en que ha de llevarse a cabo dicha calificación, y en caso de ser positiva, la inscripción correspondiente, señala que «el plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación». En particular, sobre el inicio del cómputo de dicho plazo para cada documento prevé que, si «existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la (...) inscripción del título previo (...) En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción».

Por su parte, en los casos como el que nos ocupa en los que la calificación del título presentado con anterioridad consta recurrida, el artículo 327 de la Ley Hipotecaria ordena que «el plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria, empezará a contarse desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”, a cuyo efecto, hasta que transcurra dicho plazo, seguirá vigente la prórroga del asiento de presentación. En caso de desestimación presunta por silencio administrativo, la prórroga

del asiento de presentación vencerá cuando haya transcurrido un año, y un día hábil, desde la fecha de la interposición del recurso gubernativo».

Por todo ello, constando la vigencia de un asiento de presentación anterior de un título contradictorio, es claro que ha de quedar suspendida la calificación de fondo del título contradictorio con asiento de presentación posterior, en los términos y durante el plazo que resulta de los artículos que han quedado transcritos. Debe, en consecuencia, confirmarse el criterio de la nota de calificación de la registradora.

4. En nada queda alterada esta conclusión por el hecho de que con posterioridad a la calificación impugnada se haya presentado en el Registro la anteriormente transcrita resolución judicial de medidas cautelares en un procedimiento penal. Se trata de un documento que la registradora no había podido tener a la vista en el momento de emitir su calificación. Debe recordarse que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las 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.

Como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

Cuestión distinta será el tratamiento registral que habrá de darse al referido auto de medidas cautelares, que deberá ser objeto de calificación teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario dispone: «En el caso que, vigente el asiento de presentación y antes de su despacho, se presente mandamiento judicial en causa criminal ordenando al Registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado. En este supuesto podrá prorrogarse el asiento de presentación hasta la terminación de la causa».

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

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, 3 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.