

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 12229** *Resolución de 18 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 1, por la que se acuerda no practicar operación registral alguna en relación con un escrito por el que se solicita la cancelación de anotaciones preventivas de embargo.*

En el recurso interpuesto por don A. V. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña M. C. P. M., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, don Manuel Pérez Fernández, por la que se acuerda no practicar operación registral alguna en relación con un escrito por el que se solicita la cancelación de anotaciones preventivas de embargo.

Hechos

I

Mediante escrito, de fecha 27 de mayo de 2013, dirigido al Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, doña M. V. M., abogada, hace constar, resumidamente: que el día 11 de abril de 2013 se procedió por parte del registrador de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1 a practicar anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 33.316 de su mandante, doña M. C. P. M.; que esa anotación se practicó omitiendo otra resolución, de 29 de enero de 2010, dictada por la entonces registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1 por la que se suspendía la práctica de una anotación preventiva ordenada sobre la propia finca por encontrarse la misma a nombre de persona distinta del demandado, resolución negativa que es firme por no haber sido recurrida en plazo; que, siendo la finca de su mandante un bien privativo por título de capitulaciones matrimoniales, no puede anotarse embargo alguno por deudas de tercero; y que, de acuerdo con lo expuesto, se exige al Registro de la Propiedad que haga cumplir y cumpla la resolución negativa extendida y proceda a anular cualquier anotación de embargo posterior a la fecha de la resolución sobre la finca de referencia.

II

Presentado el referido escrito en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, junto con fotocopia de la resolución negativa de la Registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1 de 29 de enero de 2010, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Santiago n.º 1. Hechos: Presentado el precedente escrito a las trece horas y cuarenta y cinco minutos del día veintisiete de mayo de dos mil trece, bajo el asiento número 377 del diario 122, por el que se exige la cancelación de cualquier anotación de embargo posterior al veintinueve de octubre de dos mil diez, sobre la finca 33316, al folio 138, libro 324. Calificación: El registrador que suscribe, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, que dispone en su párrafo 3.º: "Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley"; así como el artículo 40, en cuanto establece los medios de rectificación del Registro, y del artículo 83 en lo relativo a la cancelación de las anotaciones hechas en

virtud de mandamiento judicial, acuerda no practicar operación registral alguna en relación con dicho escrito. Santiago, 13 de junio de 2013. El Registrador (firma ilegible) Contra esta calificación (...).»

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada a la interesada el día 14 de junio de 2013, es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don A. V. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña M. C. P. M., en virtud de escrito, que tuvo entrada en el Ministerio de Justicia el día 11 de julio de 2013, y fue recibido en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1 el día 29 de julio de 2013, por el que alega que la última anotación practicada sobre la finca de referencia es contraria a Derecho por extenderse omitiendo totalmente la resolución dictada anteriormente por otra registradora en el año 2010, en la que se decretaba la suspensión de la anotación solicitada por figurar inscrita la finca a nombre de persona distinta del demandado, conforme a lo establecido en el artículo 140 del Reglamento Hipotecario, siendo la resolución firme por no haber sido recurrida y, obviándose, además, la existencia de unas capitulaciones matrimoniales por las que se atribuye a su mandante la vivienda objeto de litigio, no habiendo la contraparte demandado judicialmente la nulidad de la escritura y siendo, por tanto, plenamente válidas las mismas de modo que, siendo la finca un bien privativo, no se puede anotar embargo alguno por deudas de tercero.

IV

El registrador emitió su informe el día 11 de septiembre de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 38, 40, 66 y 83 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de marzo de 1942, 10 de abril de 2000, 19 de julio de 2010 y 24 de mayo de 2013.

1. En el presente expediente se presenta un escrito solicitando la cancelación de la anotación preventiva ya practicada sobre determinada finca –y las eventuales que se hayan podido extender con posterioridad–, alegando haber sido extendida la anotación preventiva cuya cancelación se solicita en contravención de una resolución negativa previa de este Centro Directivo dictada con relación a otra nota de calificación extendida en el año 2010 por otra registradora; resolución negativa que el solicitante de la cancelación considera firme por no haber sido recurrida, y por entender que se refiere dicha anotación a una deuda de tercero que no es propietario de la finca sobre la que se practicó la anotación.

2. En primer lugar, en cuanto a la alegación realizada por la solicitante de la cancelación y recurrente relativa a la nulidad de una anotación preventiva practicada por contravenir una calificación negativa anterior, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») que el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar los títulos antes presentados, que entonces serán objeto de «nueva calificación» en la que el registrador, él mismo o el que le suceda en el cargo puede mantener, o variar si lo estimase justo, la calificación primeramente hecha, independientemente de si la calificación anterior hubiera sido o no objeto de cualquier tipo de recurso.

3. Por lo demás, como ya ha señalado, entre otras, la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2013, con independencia de cuál haya sido la causa por la que inicialmente no se llevara a cabo la anotación solicitada y posteriormente sí se practicara la anotación, lo cierto es que practicada la anotación ordenada en un

mandamiento en la fecha que resulta del Registro, su contenido se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria) sin perjuicio del ejercicio de las acciones reconocidas por el ordenamiento jurídico por aquellas personas a quienes reconoce legitimación en caso de que, por haber accedido otros derechos al Registro, se entiendan perjudicados en sus intereses.

4. Por este motivo no puede acogerse la solicitud de que se dejen sin efecto los asientos que hayan llevado a cabo con posterioridad a la fecha de la primitiva resolución registral negativa, revocada con posterioridad, mediante el despacho del asiento correspondiente.

5. El recurso sólo cabe contra la nota de calificación del registrador por la que se suspende o deniega una inscripción, pero no frente a asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los tribunales por lo que sólo procede su cancelación en los términos previstos por el ordenamiento jurídico, bien porque conste el consentimiento del titular, bien por resolución judicial firme (artículos 1, 38, 40 y 83 de la Ley Hipotecaria).

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, 18 de octubre de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.