

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**4437** *Resolución de 13 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, a practicar la cancelación de determinadas anotaciones preventivas de embargo.*

En el recurso interpuesto por don S. L. P., en representación, como Administrador único de la sociedad mercantil «Saturnino López Pérez y Cía., Sociedad Colectiva», contra la negativa del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, don Miguel Temprado Aguado, a practicar la cancelación de determinadas anotaciones preventivas de embargo.

**Hechos****I**

Mediante escritura autorizada por don Juan Carlos Gallardo Aragón, notario de Zaragoza, el 28 de diciembre de 2009, se constituyó la sociedad mercantil «Saturnino López Pérez y Cía., Sociedad Colectiva», con aportación de las fincas registrales números 20.235, 28.896, 23.496 y 23.519 del Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros.

El 5 de febrero de 2010 se presentó dicha escritura en el indicado Registro de la Propiedad y mediante calificación registral de 19 de febrero de 2010 se suspendió su inscripción porque, respecto de la finca registral 20.235 de las de Ejea de los Caballeros, no se aportó certificado del Gobierno de Aragón (Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes) que acreditara la autorización, visado y renuncia al ejercicio de los derechos de adquisición preferente, al estar calificada definitivamente la referida finca como de protección oficial (artículo 14 de la Ley Aragonesa 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida). Esta calificación no fue impugnada.

El 18 de julio de 2013 se practicaron anotaciones preventivas de embargo sobre las fincas registrales 28.896, 23.496 y 23.519, mediante mandamiento dictado el 13 de mayo de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Ejea de los Caballeros, en el seno de los autos 12/2013 de ejecución de títulos judiciales.

**II**

El 14 de agosto de 2013 se presentó la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, con solicitud de inscripción únicamente respecto de las fincas registrales 28.896, 23.496 y 23.519 y «con fecha de efecto de 14 de enero de 2010, fecha de la inicial presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad, con anulación de las inscripciones de embargo sobre dichas fincas...»; y fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros. Previa calificación del precedente documento y tras examinar los antecedentes del Registro, he inscrito con fecha de hoy a favor de la sociedad «Saturnino López Pérez y Cía., Sociedad Colectiva», el pleno dominio de la finca descrita bajo el número 2, en el tomo 1.881, libro 396 de Ejea de los Caballeros, folio 12, finca registral número 28.896, inscripción 6.<sup>a</sup>, el pleno dominio de la finca descrita bajo el número 3, en el tomo 1.575, libro 279 de Ejea de los Caballeros, folio 215, finca registral número 23.496, inscripción 4.<sup>a</sup>, y el pleno dominio de la finca descrita bajo el número 4, en el tomo 1.577, libro 280 de Ejea de los Caballeros, folio 36, finca registral número 23.519, inscripción 4.<sup>a</sup>, únicas de las que se solicita su inscripción. No se ha hecho constar la toma de razón de las referencias

catastrales atribuidas a dichas fincas por no acreditarse (artículo 41 del texto refundido de aprobación del R.D.L. 1/2004, de 5 de marzo, de la ley del catastro inmobiliario). No ha lugar a la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo, practicadas, en virtud de mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Ejea de los Caballeros, de fecha 13 de mayo de 2013, con fecha 18 de julio de 2013, sobre las fincas registrales 28.896, 23.496 y 23.519 de las de Ejea de los Caballeros, por estar vigentes y no caducadas hasta la fecha de 19 de julio de 2017 y por tanto y como cualquier otro asiento registral, bajo la salvaguarda de los tribunales de justicia. Solo podrán ser canceladas en virtud del correspondiente mandamiento (artículos 1.3 y 86 de la ley hipotecaria, 174.3.º y 206.2.º del reglamento hipotecario). Al margen de las inscripciones efectuadas se ha extendido nota de afección fiscal. Los asientos practicados, en cuanto se refiere al derecho inscrito, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán los efectos prevenidos en nuestra legislación, especialmente en los arts. 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria, mientras no se declare la inexactitud en los términos establecidos en ella. En cumplimiento del art. 19 bis de la Ley Hipotecaria se acompaña nota simple del estado de cargas de las fincas. Ejea de los Caballeros, a treinta de agosto del año dos mil trece. El registrador (firma ilegible), Fdo. Miguel Temprado Aguado».

## III

El 2 de enero de 2014 don S. L. P., como Administrador único de la sociedad mercantil «Saturnino López Pérez y Cía., Sociedad Colectiva», interpuso recurso contra dicha calificación, en el que alega lo siguiente: 1.º—El 5 de febrero de 2010, bajo el número 365 de entrada, se presentó ante el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros escritura de constitución de la citada sociedad colectiva para que se inscribiera la transmisión de la propiedad de las cuatro fincas reseñadas en la escritura (registrales 20.235, 28.896, 23.496 y 23.519), a favor de la citada sociedad colectiva por aportación de las citadas fincas a cambio de participaciones en el capital social de la compañía. 2.º—En dicha escritura consta nota de calificación negativa emitida por el registrador de fecha 19 de febrero de 2010, relativa a la finca número 20.235 de las de Ejea de los Caballeros, que suspendió la inscripción de la misma por no aportar certificado del Gobierno de Aragón que acreditara la autorización, visado y renuncia al ejercicio de los derechos de adquisición preferente, al estar calificada definitivamente la referida finca como de protección oficial. Sin embargo, no consta nota de calificación negativa correspondiente al resto de fincas transmitidas y sí que constaban en la escritura pública de constitución de la sociedad colectiva los correspondientes cajetines de inscripción, de modo que esta parte no pudo más que entender que se había procedido a inscribir la transmisión de las fincas 28.896, 23.496 y 23.519. 3.º—El 31 de julio de 2013, con la intención de transmitir algún inmueble, se obtuvieron notas simples informativas del Registro de la Propiedad de Ejea relativa a las fincas 28.896, 23.496 y 23.519. Del contenido de dichas notas simples, sorprendentemente se constató que las tres fincas reseñadas figuraban todavía a nombre de los antiguos propietarios de las mismas. Así mismo sobre cada una de las tres fincas constaba una anotación preventiva de embargo, letra A, a favor de «Caixabank, S.A.», por importe total de 113.756,76 euros en virtud de procedimiento número 12/2013, tramitado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ejea de los Caballeros, contra don S. L. P. Evidentemente, la sociedad mercantil «Saturnino López Pérez y Cía., Sociedad Colectiva» no es ni ha sido nunca deudora de la entidad embargante ni por tanto es la titular del mandamiento de embargo expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ejea de los Caballeros. 4.º—El 13 de agosto de 2013 se presentó escrito al Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros en el que se solicitaba «que por parte del Registrador se acuerde y practique la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión de las fincas 1, 2 y 3 reseñadas en este escrito a favor de «Saturnino López Pérez y Cía., Sociedad Colectiva», en virtud de la escritura de constitución de dicha sociedad, con fecha de efecto de 14 de enero de 2010, fecha de la inicial presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad, con anulación de las inscripciones de embargo sobre dichas fincas...». 5.º—El Registrador

el 30 de agosto de 2013 resuelve inscribir «con fecha de hoy» el pleno dominio de las fincas de constante referencia a favor de «Saturnino López Pérez y Cía., Sociedad Colectiva», eso sí manteniendo los mismos cajetines que ya estampó en la escritura en febrero de 2010 y resuelve, por tanto, que no ha lugar la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo con las que indebidamente habían quedado trabadas las fincas. A los meros efectos del plazo de interposición del presente recurso gubernativo, el mes se computa desde la fecha de notificación de la calificación que se recurre, que tuvo lugar el día 11 de diciembre de 2013, fecha en la que se retiró la escritura del Registro de la Propiedad. 6.º—Como consecuencia de todo lo anterior procede la anulación de las inscripciones de embargo preventivo anotadas respecto de cada una de las tres fincas de constante referencia por ser de fecha de inscripción 18 de julio de 2013, es decir, muy posteriores a la fecha en la que debieron haber quedado inscritas las fincas (5 de febrero de 2010 que es la fecha de la inicial presentación al Registro de la escritura de constitución). Por todo lo expuesto, se solicita que se practique la inscripción en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros de la transmisión de las fincas 28.896, 23.496 y 23.519 a favor de «Saturnino López Pérez y Cía., Sociedad Colectiva», en virtud de la escritura de constitución de dicha sociedad, con fecha de efecto de 5 de febrero de 2010, fecha de la inicial presentación de la escritura al Registro de la Propiedad, con anulación de las inscripciones de embargo preventivo que constan a favor de «Caixabank, S.A.».

#### IV

Mediante escrito de 9 de enero de 2014, el Registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe manifiesta que la primera nota de calificación, de 19 de febrero de 2010, no se refirió al resto de fincas y éstas no fueron inscritas por no haberse solicitado la inscripción parcial. Asimismo, plantea la posible extemporaneidad del recurso.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 83, 86, 97, 218, 258.3, 322, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 434 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 7 de marzo de 1980; 16 de octubre de 1984; 18 de marzo y 18 de abril de 1994; 17 de diciembre de 1996; 31 de marzo de 2003; 29 de diciembre de 2004; 2 de marzo, 28 de mayo y 16 de junio de 2005; 16 de enero, 3 de abril y 21 de noviembre de 2006; 3 de septiembre y 20 de octubre de 2008; 12 de marzo, 1 y 2 de abril, 23 y 28 de mayo, 25 de junio, 22 de agosto y 7 de septiembre de 2009; 3 y 7 de marzo, 13 de septiembre y 6 de octubre de 2011; 18 de enero, 10 de marzo, 16 de abril, 19 de julio y 20 de septiembre de 2012, y 19 de octubre de 2013.

1. En este expediente son relevantes los siguientes hechos:

a) El 5 de febrero de 2010 se presentó en el Registro de la Propiedad una escritura de constitución de una sociedad colectiva con aportación de las fincas registrales números 20.235, 28.896, 23.496 y 23.519. Mediante calificación registral de 19 de febrero de 2010 se suspendió la inscripción de dicha escritura porque, respecto de una de las fincas aportadas —la número 20.235— no se acreditó la autorización, visado y renuncia al ejercicio de los derechos de adquisición preferente de la Administración, al tener la referida finca la calificación de protección oficial. Esta calificación no fue impugnada.

El 18 de julio de 2013 se practicaron anotaciones preventivas de embargo sobre las fincas registrales 28.896, 23.496 y 23.519, mediante mandamiento dictado el 13 de mayo de 2013 en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

b) El 14 de agosto de 2013 se presentó la referida escritura en el Registro de la Propiedad, con solicitud de inscripción únicamente respecto de las fincas registrales 28.896, 23.496 y 23.519 y «con fecha de efecto de 14 de enero de 2010, fecha de la inicial presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad, con anulación de las inscripciones de embargo sobre dichas fincas...».

c) El Registrador practicó la inscripción de las tres fincas referidas con fecha 30 de agosto de 2013 y expresa que no cabe cancelar las referidas anotaciones preventivas de embargo por estar vigentes hasta el 19 de julio de 2017 y por tanto y como cualquier otro asiento registral, bajo la salvaguardia de los tribunales.

2. Como cuestión de procedimiento, debe decidirse si el presente recurso se ha interpuesto dentro de plazo (un mes a contar desde la fecha de la notificación de la calificación –artículo 326, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria–), toda vez que el Registrador plantea en su informe dicha cuestión por haberse emitido la calificación el 30 de agosto de 2013 y haber interpuesto el recurso el 2 de enero de 2014.

El recurrente afirma que la notificación de la calificación que se impugna tuvo lugar el 11 de diciembre de 2013, día en que se retiró la escritura del Registro de la Propiedad.

Cabe recordar que el registrador de la Propiedad debe inexcusablemente notificar la calificación negativa al presentante del título (y al notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido) en el plazo y la forma establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, según redacción resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, según el cual dicha notificación se efectuará conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y se añade que 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. Si la notificación practicada omite alguno de los requisitos formales a que debe someterse o no es acreditada por el registrador, tiene como lógica consecuencia que el recurso no puede estimarse extemporáneo. En el presente caso, aun cuando se practica la inscripción, el registrador añade una negativa a practicar la cancelación de determinadas anotaciones de embargo, sin expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo (como exige el artículo 19 bis, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria); y, además, el registrador no alega ni acredita haber realizado la notificación antes del día 11 de diciembre de 2013, por lo que procede entrar en el fondo de la cuestión.

3. Por lo que se refiere a la fecha de la inscripción practicada, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 29 de diciembre de 2004; 3 de abril de 2006; 3 de septiembre y 20 de octubre de 2008, y 1 y 2 de abril y 28 de mayo de 2009, entre otras) que el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria), de modo que sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias; y nunca frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; ni siquiera cuando lo que se ha practicado es una cancelación.

Por el contrario, una vez practicado el asiento, y aun cuando se discrepe de la forma en que el hecho, acto o contrato de que se trate ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito –o la extinción del mismo–, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículos 38 y 97 de la Ley Hipotecaria), queda dicho asiento bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos previstos en la misma Ley Hipotecaria (cfr. los artículos 1, párrafo tercero, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Frente a un posible contenido del asiento pretendido que pudiera no acomodarse al del acto o negocio por inscribir o a los condicionamientos y limitaciones que puedan

derivarse del contenido del propio Registro tienen los interesados la posibilidad de solicitar minuta previa del mismo (artículo 258.3 de la Ley) y, de considerar que ésta no es adecuada, plantear la cuestión ante el juez competente. Pero tampoco la omisión de una prevención como esa deja inerte a los interesados ante el contenido de un asiento que entiendan que no es correcto. El procedimiento para rectificar los errores aparece minuciosamente regulado en la legislación hipotecaria, y frente a la negativa del registrador o de algún interesado a atender la solicitud de rectificación de los de concepto, los realmente relevantes, habrá de acudir al juicio ordinario correspondiente (cfr. artículo 218), sin que pueda lograrse por la vía de un recurso como el presente.

Por cuanto antecede, no cabe en este expediente entrar a decidir –como pretende el recurrente– sobre la fecha de la inscripción practicada. No obstante, debe recordarse que el artículo 19 bis, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria parte del presupuesto de que la inscripción parcial debe solicitarla el interesado (cfr. también el artículo 434 del Reglamento Hipotecario), en caso de calificación negativa del documento presentado. Además, como ha señalado este Centro Directivo en diversas ocasiones (cfr. Resoluciones de 16 de octubre de 1984; 18 de abril de 1994; 17 de diciembre de 1996, y 28 de mayo de 2005), ya antes de la introducción en la Ley Hipotecaria del artículo 19 bis, la inscripción parcial de un documento tiene como presupuesto que el pacto o estipulación rechazados no afectaran a la esencialidad del contrato. Y en el presente caso ni siquiera consta que se hubiera solicitado la inscripción parcial.

4. Por último, debe confirmarse la negativa del registrador a practicar la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo, pues -como ha quedado antes expuesto- los asientos del Registro, una vez extendidos, quedan bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Los medios que para lograr la rectificación del contenido del Registro, cuando es inexacto, se recogen en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, medios entre los cuales no se contempla el recurso contra la calificación registral. Y, fuera de los supuestos de caducidad de la anotación preventiva (cfr. artículo 86 de la Ley Hipotecaria), las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria (resolución firme), que ordenará el juez o Tribunal cuando sea procedente (cfr. artículo 83 Ley Hipotecaria y Resoluciones de 21 de noviembre de 2006, y 19 de octubre de 2013).

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

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, 13 de marzo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.