

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3656** *Resolución de 20 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Córdoba n.º 5, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. B. B. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Córdoba número 5, doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo.

#### Hechos

I

Mediante escrito suscrito el día 12 de agosto de 2019, doña M. B. B. C., con firma legitimada ante el notario de Córdoba, don José Luis Iglesias González, solicitaba la cancelación de las anotaciones de embargo realizadas a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba» y «BBK Cajasur, S.A.U.», sobre la finca registral número 18.642 del Registro de la Propiedad de Córdoba número 5 CRU 14022000326112.

II

Presentado el día 20 de agosto de 2019 dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Primero.—Que con fecha 1 de julio de 2.019, tuvo entrada en este Registro, bajo el número 3.367, otro escrito suscrito por Vd., fechado entonces el día 17 de junio de 2.019, expresado en idénticos términos con la salvedad de venir el del día 12 de agosto de 2.019 con la firma legitimada ante el Notario de esta Ciudad, don José Luis Iglesias González, el día 19 de dicho mes de agosto.

Segundo.—Que dicho escrito no ha sido objeto de presentación en el Libro Diario por tratarse de un documento privado que no es susceptible de presentación, conforme al principio de documentación auténtica establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”

Tercero.—Que el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria dispone: “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho 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.”

Cuarto.—Que el párrafo primero del artículo 33 de la Ley Hipotecaria establece: “Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria.”

Quinto.—Que el párrafo primero del artículo 257 de la Ley Hipotecaria dispone: “Para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el Juez, Tribunal o Secretario judicial, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutorias.”

Sexto.—Que el párrafo primero del artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece: “Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas, que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos.”

Séptimo.—Que, dado que las anotaciones preventivas de embargo a qué se refiere su escrito se encuentran vigentes, la cancelación de las mismas sólo podrá practicarse en virtud de mandamiento judicial firme en que se ordene dicha cancelación.

Córdoba, a 22 de Agosto de 2.019. La Registradora (firma ilegible) María de la Paloma Muñoz García Liñán.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. B. B. C. interpuso recurso el día 7 de octubre de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«(...) D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

Se remitió un escrito a la Sra. registradora en el propio registro de la propiedad, negando valor del mismo, porque no se había realizado por vía digital. Ante esta cuestión se solicitó que el escrito fuera protocolarizado por un notario (...) dado que sobre la inscripción registral de la vivienda se había realizado sendas anotaciones de embargo a favor una de ellas de Monte de Piedad y Caja de ahorros de Córdoba Cajasur, de un procedimiento ejecutivo que tiene prejudicialidad penal, y que las nuevas anotaciones en el registro quedan incluida la vigente a nombre de Monte de Piedad y Caja de ahorros de Córdoba, cuando esta entidad como bien sabe la Sra. Registradora fue disuelta por el Banco de España en el año 2.010, por lo que el supuesto procedimiento ejecutivo (en el procedimiento no aparece Cajasur Banco, S.A.U., como entidad sucesora) y dado que las anotaciones de embargo se renuevan a nombre de una entidad desaparecida casi 10 años antes, se le comunicó que de oficio debía anular esa anotación de embargo. Hay otro procedimiento de Monte de Piedad y Caja de ahorros de Córdoba similar solo a nombre la anterior renovación de la anotación de embargo de BBK Cajasur S.A.U., dado que esta entidad también fue disuelta hace años, renovar por parte del registro una anotación de embargo a nombre de una entidad disuelta no es comprensible. Así mismo se mantiene un embargo a nombre de BBVA por una demanda ejecutiva que tiene prejudicialidad penal pero además adolece de nulidad procesal por pluspetición (estafa procesal).

E) Solicito: (resuma de manera concreta su petición):

Se proceda a anular las anotaciones preventivas de los embargos de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba por estar extinguida y no haberse realizado a nombre de Cajasur Banco, S.A.U., o Kutxabank que es la matriz, lo mismo por la anotación última realizada a nombre de BBK Cajasur S.A.U. por los mismos motivos y la anotación de BBVA por los motivos expuestos.»

### IV

La registradora emitió informe el día 13 de noviembre de 2019, se mantuvo en su nota de calificación 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, 83, 86, 97 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016 y 9 de mayo de 2017.

1. Se debate en el presente recurso si se pueden practicar cancelaciones de determinadas anotaciones de embargo en virtud de instancia privada. La registradora entiende que no es posible dado el principio de titulación auténtica exigible, mientras la recurrente entiende que debe cancelarse de oficio por referirse a entidades ya disueltas y porque son nulas.

2. El recurso debe ser desestimado y confirmada la nota de calificación. Es un principio esencial del sistema registral el de titulación auténtica (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), así como el de que los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 Ley Hipotecaria).

3. Debe reiterarse la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación al objeto del recurso y si, en su caso, podría extenderse a asientos ya practicados. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, ni por tanto la determinación de la procedencia o no de practicar una cancelación de una anotación preventiva de embargo como consecuencia de su nulidad.

4. Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien con consentimiento de todos los interesados, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

5. Por otra parte es clara la determinación legal de que fuera de los casos de cancelación por caducidad no puede el registrador actuar de oficio ni en base a solicitudes puramente privadas, sino que se requiere para su cancelación mandamiento judicial por tribunal competente (cfr. artículos 3 y 83 Ley Hipotecaria).

6. A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues las anotaciones preventivas practicadas se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar -como se pretende- la legalidad en la práctica de dichos asientos ni los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

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, 20 de diciembre de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.