

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16915 *Resolución de 10 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Santa María la Real de Nieva, por la que se deniega la presentación de instancia privada solicitando la cancelación de asientos ya practicados.*

En el recurso interpuesto por don E. G. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva, doña Ángela Rodríguez de Andía Moliner, por la que se deniega la presentación de instancia privada solicitando la cancelación de asientos ya practicados.

Hechos

I

Mediante instancia privada de fecha 15 de marzo de 2021, don E. G. S. solicitaba que se cancelasen unas anotaciones preventivas de embargo ya practicadas y que se impidiese la práctica de sucesivas anotaciones de embargo sobre una finca registral debido al carácter de vivienda habitual de la misma y la falta de notificación al cónyuge del titular registral.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva, fue objeto la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Hechos:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don G. S., E., el día 15/04/2021, bajo el asiento número, número de entrada 752, que corresponde a instancia privada suscrita por, de fecha 12/04/2021, en la que solicita la suspensión preventiva de las anotaciones de embargo de la A.E.A.T. ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes:

No se ha practicado asiento de presentación pues conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario: “Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral” y dicho documento no tiene atribuido, conforme a las disposiciones legales, eficacia registral.

En consecuencia, acuerdo suspender el asiento solicitado, poniendo en su conocimiento que esta calificación negativa lleva consigo la prórroga del asiento de presentación correspondiente durante un plazo de 60 días a contar desde la notificación, de conformidad con los artículos 322 y 325 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de 10 días contados desde esta fecha.

Contra la presente calificación (...)

La Registradora de la Propiedad. Fdo: Ángela Rodríguez de Andía Moliner. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ángela Rodríguez de Andía Moliner registrador/a de Registro Propiedad de Santa María la Real de Nieva a día quince de abril de dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. G. S. interpuso recurso el día 25 de junio de 2021 en virtud de escrito y en base, entre otros, a los siguientes argumentos:

Que «la Sra. Registradora procedió a las anotaciones de embargo sin observar la exigencia contenida en el artículo 76.3 del Reglamento General de Recaudación»; Que «se ha puesto en conocimiento de la Sra. Registradora que las anotaciones se han practicado de forma irregular»; Que es evidente «que la AEAT ha de justificar al Sr. Registrador el cumplimiento de dicho requisito de notificación al cónyuge», cuando la vivienda es ganancial o vivienda habitual, como es el caso, «sin que pueda anotarse el embargo en caso de incumplimiento»; Que «tal hecho debería ser suficiente para su revisión, incluso de oficio, en virtud del principio de legalidad, sin ser necesaria ningún otro requisito. Como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1.999, “si los errores de los asientos resultan claramente de los mismos (...) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas: Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia»”.

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de marzo de 2005, 15 de marzo y 5 de julio de 2006, 19 de julio de 2007, 11 de febrero, 4 y 10 de noviembre y 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo de 2016, 6 de junio de 2017 y 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril y 17 de mayo de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de junio de 2020.

1. Se debate en el presente recurso si se pueden cancelar, en virtud de instancia privada, anotaciones preventivas de embargo a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria sobre vivienda que, según el recurrente es vivienda habitual de la familia, siendo así que los asientos están ya practicados y que la solicitud se hace por instancia privada. La registradora suspende la presentación en el Libro Diario en base al artículo 420 Reglamento Hipotecario. El recurrente entiende que es un error evidente rectificable por la registradora de oficio.

2. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el

criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna»).

3. Por otra parte los asientos del registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que la registradora no puede, como si de un error material se tratara, dejar sin efecto las anotaciones preventivas practicadas.

Según la reiterada 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 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, 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 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). Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

No puede por tanto estimarse la pretensión de que se rectifiquen asientos que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. Sólo con la conformidad de todos los titulares de derechos inscritos o a través de una acción declarativa de rectificación del Registro (cfr. artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), siendo parte todos los interesados, podrá llevarse a cabo la rectificación pretendida.

4. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos, con claridad meridiana, ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión de la registradora.

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

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, 10 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.