

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**21408** *Resolución de 3 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de registrador de la propiedad de Murcia n.º 7, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo arrastrada por segregación de una finca matriz gravada con la misma, solicitada por medio de instancia acompañando resolución administrativa de inadmisión de tercería de dominio.*

En el recurso interpuesto por don J. H. R. y doña M. A. N. S. contra la nota de calificación de registrador de la Propiedad de Murcia número 7, don Carlos Domingo Rodríguez Sánchez, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo arrastrada por segregación de una finca matriz gravada con la mismo, solicitada por medio de instancia acompañando resolución administrativa de inadmisión de tercería de dominio.

##### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don J. H. R. y doña M. A. N. S. el día 19 de enero de 2026, los presentantes, como titulares registrales de la finca número 15.853 del Registro de la Propiedad de Murcia número 7, procedente por segregación de la finca registral número 3.557 del mismo Registro, finca matriz gravada con una anotación preventiva de embargo a favor de la Administración Tributaria de Murcia, que se arrastró a la finca segregada, solicitaban se sirviera practicar «nota de suspensión» de la referida carga [se entiende debiera referirse a su cancelación], en base a la resolución aprobada por la Unidad Administrativa del Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de Murcia que desestimó la tercería planteada ante la falta de acreditación de que la referida finca formara parte del resto sin determinar embargado por el Ayuntamiento, y continuó el procedimiento de cobro de la deuda a nombre de don D. M. B. H. Acompañaba la referida resolución administrativa.

II

Presentada el día 28 de enero de 2026 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Murcia número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 753/2026.

Asiento: 323 del Diario 2026, de fecha 28/01/2026.

Documento: Instancia privada suscrita el día 19 de enero de 2026

Solicitante: Don J. H. R. y Doña M. A. N. S.

##### Hechos

Se presenta instancia firmada por los titulares registrales de la finca 15.853 de la Sección 4.ª de este Registro por la que se solicita la práctica de “nota de suspensión” (cancelación se entiende) de la anotación de embargo que por procedencia de la finca 3.557 de la misma Sección grava la finca de los solicitantes en base a una resolución de la agencia municipal tributaria del Ayuntamiento de Murcia que desestima la tercería interpuesta por los mismos en base a que “no se acredita que las 15 áreas

que manifiestan los terceristas que son de su propiedad formen parte del resto sin determinar embargado por este Ayuntamiento”.

La referida finca 15.853 se formó por segregación de la finca 3.557 en virtud de escritura autorizada por el Notario de Murcia, don Agustín Navarro Núñez, el siete de marzo del año dos mil tres, protocolo número 1104/2003, inscrita con fecha 29 de diciembre de 2025.

Al inscribirse la segregación se arrastraron sobre la misma las dos anotaciones de embargo que gravaban la finca matriz, 3.557, en particular la que nos ocupa, anotación de embargo practicada con fecha 16 de junio de 2013 a favor del Ayuntamiento de Murcia sobre el resto indeterminado que quedaba de dicha finca de seis hectáreas cuarenta y cuatro áreas cincuenta y cuatro centiáreas y doce decímetros cuadrados, superficie que era la totalidad restante de dicha finca tras las segregaciones inscritas con anterioridad a la práctica de esta anotación de embargo y otras dos que constaban presentadas con anterioridad de nueve áreas catorce centiáreas y once áreas sesenta y ocho centiáreas, segregaciones a favor de personas distintas formalizadas en escrituras presentadas con anterioridad a la presentación del mandamiento que motivó dicha anotación, y cuyos asientos de presentación se encontraban vigentes por razón de la interposición de recurso gubernativo contra la nota de calificación negativa extendida a los títulos en que se formalizaban.

Por lo tanto, del registro resulta expresamente que la finca 15.853 se formó por segregación del resto indeterminado de la 3.557 y en concreto su superficie forma parte de la superficie de la finca resto sobre la que se practicó la anotación de embargo.

#### Fundamentos de Derecho

Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas por concurrir el/los siguiente/s defecto/s:

Son causas de cancelación de anotaciones de embargo:

La nulidad del asiento, según el art. 75 LH, que siempre requiere resolución firme.

La terminación del procedimiento por caducidad de la instancia, abandono del procedimiento o porque el Tribunal mandare alzar el embargo anotado, por las causas recogidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil. En todos estos casos, el título será el correspondiente mandamiento.

La renuncia del anotante que, según el art. 208 RH, debe hacerse mediante solicitud dirigida al Tribunal que haya ordenado la anotación, que librará el oportuno mandamiento.

Y la adjudicación derivada del embargo anotado, o de ejecución de hipotecas o embargos preferentes.

Por otra parte, con relación a las fincas formadas por segregación, dispone el artículo 47 del Reglamento Hipotecario en su primer párrafo:

Siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz.

Resulta pues expresamente que al segregar una finca deben arrastrarse a la nueva que se forma todas las cargas y gravámenes vigentes sobre la finca matriz. Y como ha quedado expuesto no cabe la cancelación en la finca segregada de un embargo anotado con anterioridad a la segregación sobre su matriz en base a la mera solicitud del titular,

pues ningún precepto legal ampara tal solicitud que además dejaría inoperante la regla del arrastre de cargas consagrada en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario. Por otro lado, tampoco se ajusta a la realidad la afirmación de que no se acredita que las 15 áreas que forman la finca segregada formen parte del resto sin determinar embargado por el Ayuntamiento, pues del historial de la finca resulta expresamente lo contrario, es decir que dicha superficie se segregó del resto sin determinar de la finca matriz sobre el que se anotó el embargo.

Aun cuando no resulte necesario, puede señalarse además que para la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca segregada se tramitó expediente con arreglo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de manera que la ubicación y delimitación geográfica de la finca segregada queda protegida por el principio de legitimación o presunción de veracidad y exactitud del artículo 38 de la Ley Hipotecaria con arreglo al apartado 5 de su artículo 10.

Y que tampoco cabe practicar una “suspensión” respecto de un asiento ya practicado, que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria) y solo puede rectificarse en los términos establecidos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,  
Resuelvo denegar la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los motivos expuestos.

No se practica anotación de suspensión por tratarse de un supuesto de denegación del asiento.

Contra el presente fallo del registrador (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Domingo Rodríguez Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Murcia siete a día trece de febrero del dos mil veintiséis».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. H. R. y doña M. A. N. S. interpusieron recurso el día 5 de marzo de 2026 por escrito con base en las siguientes alegaciones:

«I. (...)

A). Que con fecha 11 de Noviembre de 2024, por los exponentes, fue presentada a través del Registro del Ayuntamiento de Murcia, escrito dirigido a la Agencia Municipal Tributaria, que quedo identificado con la referencia Expediente 06890000038505, n.º presentación 297283, en solicitud de que teniendo por interpuesta Tercería de Dominio contra los actos de ejecución acreditados en el expediente número 06890000038505 se declare haber lugar a la Tercería interpuesta con remisión al Registro de la Propiedad del correspondiente mandamiento de cancelación parcial en cuanto a la finca de los exponentes y terceristas, parte de la registral 3.557, del Registro de la Propiedad siete de Murcia, en concreto de 15 áreas que se da aquí por íntegramente reproducida para evitar inútiles repeticiones.

B). Que con fecha 5 de Noviembre de 2.025, se recibe resolución de la Unidad Administrativa del Servicio de Recaudación, desestimando la tercería planteada por los motivos que en síntesis a continuación se transcriben (...)

1). Que el objeto del embargo practicado por el Ayuntamiento de Murcia y anotado en el Registro de la Propiedad, recae sobre un resto sin determinar de la citada finca de 6 hectáreas, 44 centiáreas y 12 decímetros cuadrados.

2). No resulta acreditado que las 15 áreas que manifiestan terceristas que son de su propiedad, formen parte del resto sin determinar por este Ayuntamiento.

C). De la referida resolución e igualmente del informe propuesto por la Jefa de la dependencia de Recaudación, resulta además:

a). Que el inmueble embargado en el procedimiento de apremio que se sigue contra don D. M. B. H., lo es para el cobro de diversas deudas con el Ayuntamiento.—

b). Que los terceristas, presentan en acreditación del dominio de parte de la finca 3.557 en concreto de 15 áreas, escritura pública de compraventa de fecha 24 de Diciembre de 2008, otorgada a favor de los terceristas por Doña S. L. R., Don J., Doña C. y Don R. B. L. que a su vez la adquirieron del deudor mediante escritura pública de fecha 7/03/2003.

c). Que la finca aportada en acreditación del derecho, de 24 de Diciembre de 2008, es anterior a la práctica del embargo, año (2012), siendo una parte de la finca embargada que como se ha dicho, es en concreto de 15 áreas.

D). De la referida instancia por la que calificándola se resuelve no practicar las operaciones registrales solicitadas (cancelación de cargas por arrastre), resulta:

“que la finca adquirida por los exponentes a Doña S. L. R., Don J., Doña C. y Don R. B. L. que a su vez la adquirieron del deudor mediante escritura pública de fecha 7/03/2003, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad en unión de las transmisiones de tractos anteriores con la superficie con que consta censada en el Catastro para su coordinación catastral de mil quinientos nueve metros cuadrados en favor de don J. H. R. y doña M. A. N. S. bajo la inscripción 1.<sup>a</sup> finca 15.853 de la Sección 4.<sup>a</sup>, CRU 30030001150733 del Registro de la Propiedad siete de los de esta Capital.

Igualmente resulta de la referida instancia la carga por procedencia de la finca registral 3557 de la Sección 4.<sup>a</sup> con el embargo administrativo objeto de la meritada tercería anotada bajo la letra Ñ con fecha 13/05/2025 en favor del Ayuntamiento de Murcia derivada del documento de fecha siete de Marzo de dos mil tres (07/03/2003)”

E). Igualmente resulta de la referida instancia que considerando los exponentes a la vista de la resolución emitida por la Unidad Administrativa del Servicio de Recaudación, que al no resultar acreditado que las 15 áreas que fueron adquiridas por los terceristas formen parte del resto sin determinar de la finca registral 3.557 embargado por el Ayuntamiento de Murcia, no ha lugar a la carga que por procedencia (o arrastre). grava la finca adquirida de la matriz con una superficie hoy por virtud de su coordinación catastral de 1509 metros cuadrados.

F). Consta en la solicitud, de cancelación:

“Primero. Que teniendo por presentado este escrito, se sirva practicar nota de suspensión de la referida carga que por procedencia grava la finca de los exponentes hoy inscrita con el número 15.853 de la Sección CRU 30030001150733 del Registro de la Propiedad siete de los de esta Capital; y ello en base a la propia resolución que aprobada por la Unidad Administrativa del Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de Murcia, se notifica a los exponentes que ante la falta de acreditación de que la referida finca no forma parte del resto sin determinar embargado por el Ayuntamiento, continúe el procedimiento de cobro de la deuda a nombre de don D. M. B. H.—Segundo.—Igualmente reiteran la suspensión de la anotación de conformidad con el Artículo 140 del Reglamento de la Ley Hipotecaria, en su regla 1 entendida por los exponentes para el mismo supuesto de que la finca hoy inscrita en favor de persona no siendo aquella contra quien se hubiese decreto el embargo, se suspenderá la anotación.—Tercero.—Practicada la suspensión del embargo que por procedencia grava por arrastre la finca inscrita con el número 15.853 de la Sección 4.<sup>a</sup>, CRU 30030001150733 del Registro de la Propiedad siete de los de esta Capital, quede sin efecto y libre de cualquier responsabilidad derivada de la misma.—Cuarto.—Se tenga en cuenta además, la Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, es muy estricta respecto al principio de especialidad y tracto sucesivo cuando hay errores de identidad o

segregaciones de por medio.—Si la administración sostiene que la finca no forma parte de la traba tras una segregación, está chocando con el principio de que la anotación debe recaer sobre una finca perfectamente identificada que pertenezca al deudor en ese momento.

Se citan entre otras resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que derivan de las reglas del Artículo 140 del Reglamento de la Ley Hipotecaria, la de 25 de mayo de 1962, 19 de Octubre de 2005, Resolución de 12 de Julio de 2007 (especialidad y determinación), Resolución de 22 de Mayo de 2012, (tracto sucesivo), entre otros Argumentos Técnicos resultantes de las referidas resoluciones que derivan del referido Artículo del Reglamento de la Ley Hipotecaria (...)

IV. Que para más abundamiento en apoyo del derecho de que no procede gravar por arrastre al despacho del título propiedad de los recurrentes, la finca número 15.853 de la Sección 4.<sup>a</sup>, CRU 30030001150733 del Registro de la Propiedad siete de los de esta capital, adquirida por título de compraventa, es de considerar por este tribunal los siguientes fundamentos.

Fundamento primero: de la prevalencia de la doctrina de los actos propios sobre la presunción de exactitud registral en supuestos de error de identidad.

1. La quiebra de la presunción iuris tantum del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

Si bien es cierto que el artículo 38 LH presume que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento, esta presunción no es absoluta. La Resolución de la DGRN de 12 de julio de 2007 es taxativa al respecto: el principio de especialidad y determinación es la base sobre la que se asienta la legitimación.

En el caso que nos ocupa, el “acto propio” de la Administración local (Resolución de 5 de noviembre de 2025) constituye una prueba plena en contrario que destruye la presunción de exactitud del arrastre de la carga. Al manifestar el Ayuntamiento que “no resulta acreditado” que la finca de los recurrentes forme parte del objeto del embargo, el título administrativo que servía de causa a la anotación de embargo ha quedado vacío de contenido respecto a la finca 15.853.

La Dirección General ha señalado en reiteradas ocasiones (vid. Resolución de 22 de mayo de 2012) que el Registro debe evitar la “rigidez formalista” cuando los documentos aportados clarifican un error de tracto o de identidad. El principio de seguridad jurídica no puede ser invocado para perpetuar una carga que el propio acreedor reconoce como improcedente.

La doctrina del “venire contra factum proprium” vincula en este caso tanto a la Administración como al Registro. Si el Ayuntamiento ha dictado un acto administrativo firme reconociendo la falta de identidad de la finca, el mantenimiento de la anotación por el Registrador basándose en el Art. 47 RH (arrastre de cargas) supone una extralimitación de la función calificadora, pues pretende dar al embargo un alcance mayor del que el propio titular del derecho le otorga.

Citando la Resolución de la DGRN de 25 de mayo de 1962, recordamos que la función registral no debe amparar situaciones de indefensión creadas por una descripción errónea o incompleta de las fincas (“restos indeterminados”).

Cuando el acto propio del acreedor desvincula el bien del procedimiento de apremio, la presunción de exactitud del asiento de “arrastre” desaparece. No puede el Registrador sostener que la finca 15.853 es parte de la masa embargada cuando el propio Ayuntamiento —único legitimado para sostener la traba— afirma lo contrario. Hacerlo supondría convertir el Registro en un instrumento de despojo patrimonial frente a terceros de buena fe, contraviniendo la función social y de justicia que debe regir la institución.

En definitiva, la resolución del Ayuntamiento de Murcia actúa como un título rectificador que, por la doctrina de los actos propios, obliga a la remoción de una carga que carece hoy de base fáctica y jurídica, debiendo prevalecer la realidad jurídica acreditada por el acreedor sobre la mera ficción registral del arrastre automático.

Fundamento segundo: de la necesaria rectificación del Registro por error de concepto (artículos 216 y 217 de la Ley Hipotecaria).

Subsidiariamente, y para el caso de que no se considere la cancelación directa, esta parte interesa la rectificación del asiento por la vía del error de concepto.

Conforme al artículo 216 de la Ley Hipotecaria, existe error de concepto cuando, al redactar el asiento, se altera o varía el verdadero sentido del título. En el presente supuesto, el error se produjo en el momento de la inscripción de la segregación de la finca 15.853. El Registrador, en una interpretación puramente formal del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, dio por sentado que la finca segregada formaba parte de la “unidad de responsabilidad del deudor” (Don D. M. B. H.).

Sin embargo, a la luz de la resolución de la Administración del 5 de noviembre de 2025, se evidencia que dicho presupuesto era erróneo. El “sentido del título” (el mandamiento de embargo) nunca fue gravar la propiedad de los recurrentes, sino únicamente el “resto indeterminado” del deudor. Al trasladar la carga a la finca 15.853, el Registro incurrió en un error de concepto al extender objetivamente el embargo a una finca que el propio acreedor reconoce como ajena a la traba.

Si bien el artículo 217 LH exige por norma general el acuerdo de las partes o providencia judicial, la Doctrina de la DGRN (vid. Resoluciones de 10 de marzo de 2008 y 14 de abril de 2011) admite la rectificación de oficio o a instancia de parte cuando el error resulta claramente de los documentos oficiales que obran en poder del Registrador o que se le aportan.

La resolución administrativa del Ayuntamiento de Murcia es un documento público fehaciente que clarifica el error de concepto padecido. Al no existir duda sobre la voluntad del acreedor (quien admite no tener acreditada la identidad de la finca), la persistencia del asiento constituye una inexactitud palmaria que el Registro tiene la obligación de corregir para salvaguardar la integridad de los libros y la seguridad jurídica de los terceros adquirentes.

Mantener una anotación de embargo sobre una finca que el propio beneficiario de la misma declara como no acreditada como parte del resto embargado, supone desvirtuar la función del Registro. Se solicita, por tanto, que se proceda a la rectificación del asiento eliminando la carga por procedencia, al haber quedado acreditado el error en la apreciación de la identidad de la finca al tiempo de la segregación.

V. Que teniendo por presentado ante esta Dirección General dentro de plazo, el presente recurso se sirva admitirlo y en su virtud, considerando desvirtuada con la fundamentación invocada por los recurrentes, la interpretación de los fundamentos de Derecho respecto de los que el titular del Registro de la Propiedad, siete de los de Murcia se apoya para denegar la práctica de las operaciones registrales solicitadas, es decir extender el embargo a la finca de los recurrentes, cuando el propio acreedor reconoce como ajena a la traba, al manifestar el Ayuntamiento que no resulta acreditado que la finca de los recurrentes forme parte del objeto del embargo, por lo que el título administrativo que servía de causa a la anotación de embargo ha quedado vacío de contenido respecto a la finca 15.853.

Suplica de esta Dirección General:

Primero. Se dicte acuerdo por el que el titular del Registro de la Propiedad siete de los de esta Capital, proceda a la rectificación del asiento, eliminando la carga anotada en favor del Ayuntamiento de Murcia por procedencia, al haber quedado acreditado el error en la apreciación de la identidad de la finca al tiempo de la segregación (...).

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 11 de marzo de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 8, 9, 18, 38, 40, 79, 80, 82, 85 y 326 de la Ley Hipotecaria; 47, 51 y 173 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 121 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; 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 y 22 de diciembre de 2016, 9 de mayo de 2017 y 24 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto de 2020 y 30 de enero de 2025.

1. En el presente expediente se solicita por los titulares registrales de una finca, que procede por segregación de otra, la cancelación del embargo que se arrastró a la misma en el momento de la inscripción de la segregación. A tal efecto los interesados interpusieron tercería de dominio ante la Administración titular del embargo, habiendo sido inadmitida, y solicitan interpretar un aspecto de la resolución de inadmisión y cancelar el embargo conforme a la misma.

2. En primer lugar, y dada la referencia de los interesados a solicitar en el escrito de recurso la rectificación de la anotación preventiva que implique la cancelación de la misma por la existencia de un error de concepto, debe recordarse que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá 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». Consecuentemente, la documentación aportada o solicitud efectuada por los recurrentes con su escrito de recurso, y que no fue objeto de calificación por el registrador de la Propiedad, no puede ser tenida en cuenta en la resolución del presente recurso, sin perjuicio de que, presentada nuevamente en el Registro, pueda ser objeto de una nueva calificación registral.

No obstante, y en aras de la eficiencia procedimental, debe confirmarse que, constando una finca gravada con una carga, al practicar una segregación de la misma, procede el arrastre de las cargas a la finca segregada de conformidad con el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, confirmando, en consecuencia, el arrastre registral de la carga practicado, cuya cancelación debe efectuarse conforme a la legislación hipotecaria.

Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo 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 (cfr. artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por ello, la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral, en este caso del organismo que ordena el referido embargo, y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

3. En consecuencia, procede concretar el objeto del presente expediente, que es la calificación del registrador de la solicitud de los interesados de cancelar la anotación de embargo de conformidad con la resolución administrativa de inadmisión de tercería, en base a la mención contenida en la misma de que: «no se acredita que las 15 áreas que manifiestan terceristas que son de su propiedad, formen parte del resto sin determinar embargado por este Ayuntamiento».

Señala el artículo 173 del Reglamento Hipotecario que «para practicar la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, en los casos a que se refiere el artículo 79 de la Ley, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción», añadiendo en su último párrafo que «estas disposiciones son igualmente aplicables a las cancelaciones parciales, cuando procedan», a las que se

refiere el artículo 80 Ley Hipotecaria al disponer: «Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva (...) Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado».

Además, señala el artículo 174 del Reglamento Hipotecario que «las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley».

En cuanto a las posibles causas de cancelación de anotación de embargo, señala el artículo 206 del Reglamento Hipotecario, en sus apartados segundo y decimotercero, respectivamente, que «procederá la cancelación de las anotaciones preventivas: (...) Cuando en actuaciones de embargo preventivo, juicio ejecutivo, causa criminal o procedimiento de apremio se mandare alzar el embargo, o se enajenare o adjudicare en pago la finca anotada (...) Cuando caducare la anotación por declaración expresa de la Ley, en cuyo caso se hará constar, de oficio o a instancia del dueño del inmueble o del derecho real afectado, por nota marginal».

En estos casos la cancelación se efectuará «mediante la presentación del testimonio de la resolución judicial firme o mandamiento donde se ordene la cancelación, escritura pública o documento en que se acredite el hecho determinante de aquélla o, en su caso, solicitud de los interesados» conforme al artículo 207 del Reglamento Hipotecario.

Por último, tratándose de embargo administrativo, y habiéndose interpuesto por los interesados tercería de dominio, dispone el artículo 121 del Reglamento General de Recaudación que la estimación de la tercería de dominio determinará el levantamiento del embargo acordado sobre los bienes o derechos objeto de la reclamación, estimación que no acaece en el presente expediente.

De todo ello resulta que el recurso no puede prosperar en tanto que el embargo anotado, y arrastrado a la finca segregada conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario, se encuentra vigente y, no consintiendo en su cancelación el titular del mismo, no puede cancelarse por la mera solicitud en instancia de los titulares dominicales, sino que precisa la presentación de documento análogo al que se presentó para su práctica o resolución judicial firme en la que se ordene la cancelación. Y, si bien la tercería de dominio sería un medio idóneo para obtener la cancelación como anteriormente se ha expuesto, en el presente caso ha sido desestimada, por lo que no procede el levantamiento de la traba y su cancelación. Siendo dicha resolución de inadmisión no procede, como pretenden los recurrentes, inferir de la referida frase de la resolución un efecto expresamente contrario al sentido de la misma, sin perjuicio de que puedan, en caso de desacuerdo con la inadmisión, interponer los recursos que, en su caso, procedan contra la misma.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador recurrido.

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 junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.