

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**23025** *Resolución de 17 de septiembre de 2024, 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 Sahagún, por la que se suspende la cancelación de una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. S. P. I., en nombre y representación y como administradora única de la entidad «Work Social Companies, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sahagún, doña Amaia Naroa Precioso Aya, por la que se suspende la cancelación de una anotación de embargo.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 2 de junio de 2024 por doña M. S. P. I. se solicitó la cancelación de la anotación preventiva de embargo cautelar que gravaba la finca registral número 15.217 del Registro de la Propiedad de Sahagún en virtud de mandamiento administrativo, practicada con fecha 25 de noviembre de 2013, y posteriormente ampliada por la anotación letra B con fecha 5 de mayo de 2014, convertida en definitiva por la anotación letra C de fecha 19 de febrero de 2015, prorrogada por la anotación letra D de fecha 27 de diciembre de 2018 y vuelta a prorrogar por la anotación letra E de fecha 13 de enero de 2023.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sahagún, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Se efectúa la presente calificación de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos

Se presenta a los efectos de solicitar una cancelación de una anotación de embargo una instancia privada (la cual además se encuentra sin firma legitimada ante notario o ratificada ante registrador), incumpléndose el principio de titulación formal establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que impone la constancia de los actos o negocios susceptibles de inscripción en escritura pública notarial, documento judicial o administrativo, sin que el supuesto ahora planteado sea uno de aquellos en los que excepcionalmente se permite la presentación en documento privado con firma legitimada.

Asimismo, se solicita una cancelación por persona distinta de quien es el titular del derecho que se pretende extinguir registralmente, incumpléndose el principio de tracto sucesivo, corolario de la tutela judicial efectiva. Es decir, que deberá ser el acreedor embargante el que haya de ordenar dicha cancelación de manera expresa, u ordenarse la misma en documento judicial firme de manera igualmente expresa en un procedimiento dirigido contra dicho acreedor. En ambos casos sería preciso el título formal hábil para ello, es decir el mandamiento de cancelación correspondiente de carácter firme emitido por la autoridad competente.

## Fundamentos de Derecho

Artículo 24 de la Constitución Española.

Artículos 3, 18, 20 y 82, 83 y 84 de la Ley Hipotecaria.

Artículos 33, 34, 98, 99 y 100 del Reglamento Hipotecario.

La presente calificación no prejuzga ni condiciona calificaciones futuras a resultas de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones del documento calificado.

Ante la presente calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amaia Naroa Precioso Aya registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Sahagún a día cinco de junio del dos mil veinticuatro».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. S. P. I., en nombre y representación y como administradora única de la entidad «Work Social Companies, SL», interpuso recurso el día 24 de junio de 2024 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Alegaciones: objeto de la controversia

Primero. Acreditación que los mandamientos de embargos provisional y definitivo eran títulos suficientes para calificar los mismos como actos inscribibles por el Registro de la Propiedad.

1) Se solicita a este Registro de la Propiedad que acredite que los embargos efectuados sobre la finca descrita mediante los mandamientos remitidos por la Agencia Tributaria, documentos de fecha 6 de noviembre de 2013 (...) y de fecha 29 de octubre de 2014 (...) eran títulos suficientes para calificar los mismos como actos inscribibles, sin haber mediado declaración de sentencia de los Tribunales de Justicia, siendo este trámite esencial, decisivo y necesario para aceptar la solicitud anotación del embargo.

2) Se solicita a este Registro de la Propiedad que acredite si comprobó ante la AEAT, si efectivamente la deuda era privativa de Don P. G. M., cuestión declarada por la propia Administración en su escrito:

“En aplicación de lo dispuesto en los artículos 170.1 de la Ley General Tributaria y 76 y 83 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, se le notifica embargo preventivo de dichos bienes en su condición de cónyuge según la información que figura en el Registro de la Propiedad” (...), entendiéndose que el caso nos ocupa no estaría enmarcado en los supuestos similares reconocidos en la diversidad de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo que sostiene, que el cónyuge que no contrajo la deuda no responde con sus propios bienes, siendo la deuda privativa mientras no recaiga la pertinente declaración judicial en juicio declarativo.

3) Se solicita a este Registro de la Propiedad que acredite si comprobó cuál era el régimen de económico del matrimonio, y de sí estos habían pactado mediante escritura de capitulaciones de fecha del 7 de octubre de 1993, e inscrita en el Registro Civil de Valdepolo (León), el 14 de octubre de 1993, que el régimen económico de su matrimonio se regía por la separación absoluta de bienes.

Queda demostrado que falta de oposición de este Registro de la Propiedad, que no tuvo en cuenta ninguna de estas circunstancias:

a) La finca es propiedad de Doña M. S. P. I., casada en régimen de separación absoluta de bienes.

b) La deuda era privativa de Don P. G. M., y por lo tanto ninguna derivación podía alcanzar a los bienes del cónyuge, sin mediar resolución judicial efectiva de los Tribunales.

Por lo tanto, ante la evidencia de las pruebas, se ha de solicitar la anulación de embargo, que debió ser rechazada por un ser un acto no inscribible, en virtud del derecho del interés legítimo de la actora de la solicitud, habiendo quebrado este Registro de la Propiedad el Derecho a la tutela judicial efectiva, habiendo incurrido como mínimo en una falta administrativa.

Segundo. Tracto sucesivo sentencia Juzgado Primera Instancia n.º 5 de Logroño en el procedimiento ordinario 0001003/2020.

Teniendo por hechas las manifestaciones y demostrado que los mandamientos ordenados por la Agencia Tributaria eran medidas nulas de pleno derecho, careciendo de validez desde su origen y no pudiendo producir efectos legales, puesto que la Administración Pública no actuó con pleno sometimiento de la Ley y en Derecho, hemos de estar a los hechos tal como se produjeron:

1) Las medidas cautelares tienen su origen en una supuesta deuda provocada por el beneficio patrimonial del resultado de un contrato de compraventa de una [sic] participaciones sociales de Don P. G. M., que dan como resultado un acta de inspección y sanción por importe de 864.182,27.

2) Que ese mandamiento de embargo se transformó en definitivo el 29 de octubre de 2014.

3) Que, en fecha del 12 de abril de 2021, el Juzgado de primera instancia n.º 5 de Logroño, dictó sentencia cuyo testimonio se acompaña pudiendo verificarse la autenticidad del documento mediante: Código Seguro de Verificación (...)

Así pues, ante la constancia de los hechos hemos de afirmar:

1) Que ningún tracto sucesivo existe, puesto que los mandamientos no eran títulos suficientes, y en caso de que lo fueran estos quedarían derogados por la sentencia declarativa del Juzgado de Logroño, sin necesidad de tener que acudir a otro juicio declarativo que decreta la cancelación del embargo porque es inherente al propio fundamento de la sentencia, que ordena que todo vuelva al estado jurídico preexistente.

Siendo ésta la afirmación del Juzgador, aplíquese también al caso, respetando escrupulosamente el tracto sucesivo que se produce en la sentencia sobre los documentos referidos, contrato, inspección, sanción, y mandamiento de embargo, pues nada existe, puesto que todo ha desaparecido, esta Actora exige al Registro de la Propiedad, no la cancelación del embargo, sino que borre de forma absoluta el asiento de inscripción a origen como si no hubiera existido, que es a lo que le obliga la Sentencia.

2) La cancelación se solicita por el titular efectivo del derecho, Doña M. S. P. I., ningún título de derecho mantiene la Agencia Tributaria y por lo tanto se debe extinguir ese supuesto derecho que se ha obtenido presuntamente a través de la prevaricación administrativa de las autoridades y los funcionarios públicos».

#### IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 3 de julio de 2024 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 17, 20, 24, 25, 34, 38, 40, 77, 82, 86 y 326 de la Ley Hipotecaria; 595, 659 y 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil;

170 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2010 y 8 de mayo de 2024; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de septiembre de 1988, 25 de octubre de 2005 y 15 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2020, 9 de septiembre de 2021, 27 de julio de 2022, 18 de enero de 2023 y 18 de enero de 2024.

1. Se pretende en el presente expediente la cancelación de una anotación de embargo sobre una finca en virtud de una instancia privada.

Son hechos relevantes, para la resolución de este recurso, los siguientes:

– la anotación de embargo, como medida cautelar, se practicó el día 25 de noviembre de 2013, habiendo sido ordenada en procedimiento administrativo dirigido contra doña M. S. P. I.

– la referida anotación se amplía por la anotación letra B con fecha 5 de mayo de 2014, se convierte en definitiva por la anotación letra C de fecha 19 de febrero de 2015, se prorroga por la anotación letra D de fecha 27 de diciembre de 2018 y se prorroga por la anotación letra E de fecha 13 de enero de 2023.

La registradora suspende la cancelación al señalar que la instancia privada no es título suficiente para cancelar el embargo, siendo necesario mandamiento de cancelación por autoridad competente.

La recurrente se opone, resumidamente, alegando que el embargo nunca se debió practicar porque eran deudas de su cónyuge, solicitando la cancelación del mismo.

2. Como cuestión preliminar, debe examinarse si el recurso debe ser admitido a trámite dado que no se ha presentado un escrito de recurso en sentido formal, sino que se ha presentado un escrito en el que solicita una de conciliación, una solicitud de calificación sustitutoria y un recurso. La registradora solicitó aclaración al interesado sobre este extremo sin que se hoy haya recibido contestación.

Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el escrito del recurso deberá expresar, al menos: a) El órgano al que se dirige el recurso; b) El nombre y apellidos del recurrente y, en su caso, cargo y destino del mismo; c) La calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho; d) Lugar, fecha y firma del recurrente y, en su caso, identificación del medio y del lugar que se señale a efectos de notificaciones; e) En el supuesto de presentación en los términos previstos en el artículo 327 párrafo tercero de la presente ley, deberá constar el domicilio del Registro del que se recurre la calificación del registrador, a los efectos de que sea inmediatamente remitido por el órgano que lo ha recibido a dicho Registrador».

En el presente caso, a pesar de que el escrito no contiene las menciones previstas en los apartados a) y c) del referido precepto, exigencias del principio de economía procesal imponen admitir el recurso al no haber duda de la calificación que se impugna.

3. En cuanto al fondo de la cuestión planteada, el recurso no puede prosperar.

En cuanto a la procedencia de la documentación la exigencia de presentación de titulación pública en el procedimiento registral se encuentra recogida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, como recordó la Resolución de 25 de octubre de 2005 entre otras, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro, está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación de la registradora. Así, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera en toda la Ley Hipotecaria, así como en su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Por tanto, como de manera acertada apunta la registradora todo documento que no cumpla tal principio de titulación pública no puede ser tenido en consideración en el seno del procedimiento registral, salvo las excepciones legalmente previstas, entre cuyos supuestos no se encuentra el del presente expediente.

4. Por otro lado, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», entre otras muchas) que tratándose de inscripciones ya efectuadas y encontrándose los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, con arreglo al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento de los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados, o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (vid. artículos 1, 38, 40, 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria). En caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (cfr. artículo 24).

5. Tampoco es posible la cancelación por caducidad de la anotación prorrogada al estar todavía vigente. Conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga, que tuvo lugar el día 13 de enero de 2023.

6. Por último, respecto a la alegación que hace la recurrente sobre la posible o hipotética nulidad del embargo trabado deberá ser objeto de resolución ante el organismo administrativo competente que lo ordenó.

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, 17 de septiembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.