

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR008983

RESOLUCIÓN de 23 de marzo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Zafra a practicar una anotación preventiva de embargo.*(BOE de 6 de abril de 2018)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Ejecución de títulos judiciales. Anotación de embargo ordenada en mandamiento expedido por letrado de la Administración de Justicia. Innecesariedad de acreditar la firmeza del decreto dictado por dicha letrado en el que se acordaba la traba del embargo sobre la finca. Las actuaciones que va llevando a cabo el letrado de la Administración de Justicia adoptarán la forma de decreto o de diligencia de ordenación, que solo serán susceptibles de recurso de reposición ante el propio letrado o de revisión, no teniendo la interposición de dichos recursos efectos suspensivos. En consecuencia, la letra del artículo 165 del Reglamento Hipotecario ha de ser interpretada a la luz de lo que establece actualmente la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por ello, si el único recurso procesal que puede interponerse frente a las resoluciones que han acordado el embargo cuya anotación se solicita, es un recurso que no produce efectos suspensivos, no puede exigirse la firmeza para anotar el embargo en el Registro de la Propiedad. Lo mismo ocurre cuando se trata de anotaciones preventivas que dan publicidad a medidas cautelares ordenadas por el juez de acuerdo con lo establecido en el Título VI del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para practicar una anotación de demanda, de embargo preventivo o de prohibición de disponer, no puede exigirse que se acredite que no cabe recurso alguno frente a la resolución judicial que las haya acordado, puesto que, según establece el artículo 735.2 de la mencionada Ley de Enjuiciamiento Civil, contra el auto que acuerda la medida cautelar solo cabe recurso de apelación sin efectos suspensivos. Y es que el requisito de la firmeza de la resolución judicial está plenamente justificado cuando se van a producir asientos definitivos, tanto de inscripción como de cancelación, puesto que, si se admitiera la práctica de los mismos sin ser firme la resolución que los ordena, podrían surgir en el ínterin terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que se apoyarían en asientos registrales practicados en virtud de un título que no es firme, haciéndose inviable la ejecución de la sentencia del órgano judicial superior revocatoria de la anterior. Por el contrario, tratándose de anotaciones preventivas, no existe ese peligro, porque se trata de asientos provisionales que, además, no atribuyen al anotante la fuerza de la fe pública registral. Si, practicada una anotación preventiva, se revocase posteriormente la resolución judicial que la había decretado al resolverse el recurso que sin efectos suspensivos está previsto legalmente al efecto, bastará con emitir el oportuno mandamiento para cancelar dicha anotación. Esta es precisamente la razón por la que el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil solo impone el requisito de la firmeza en sentido estricto para la práctica de inscripciones o de cancelaciones, pero no para las anotaciones preventivas. De esta forma se permite la ejecución provisional de la sentencia mediante la publicidad registral de la misma, evitando así que en el tiempo que media hasta que dicha sentencia alcance firmeza puedan surgir terceros hipotecarios que frustren su efectividad plena. En nuestro ordenamiento registral las situaciones litigiosas que afectan a la existencia de los derechos inscritos tienen acceso al Registro a través de la anotación preventiva de demanda. Y existiendo ya sentencia ejecutable no hay obstáculo para que el que haya obtenido la sentencia obtenga anotación preventiva de su derecho. Pues si la Ley permite que una sentencia frente a la que se pueden interponer recursos con plenos efectos suspensivos se pueda anotar en el Registro, con más razón ha de ser anotable una resolución judicial contra la que únicamente caben recursos que no suspenden su efectividad.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 3, 18, 19, 323, 325 y 326.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 206, 207, 451, 517, 551, 585, 587, 629 y 735.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 100 y 165.

En el recurso interpuesto por don D. G. M., Abogado, en nombre y representación de la entidad «Automáticos Ceca, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Zafra se tramitó procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 89/2017 a instancias de la entidad «Automáticos Ceca, S.L.». En dicho procedimiento se dictó decreto, de fecha 11 de octubre de 2017, por la letrada de la Administración de Justicia, doña M. E. J. R., por el que se acordaba el embargo de la finca registral número 16.380 del Registro de la Propiedad de Zafra, propiedad del ejecutado, librándose mandamiento el mismo día por la citada letrada de la Administración de Justicia, transcribiendo literalmente el referido decreto, y ordenando la práctica de la anotación del correspondiente embargo en el Registro de la Propiedad.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Zafra, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Zafra Examinado y calificado el documento expedido el día 11 de octubre de 2017 por Juzgado de 1.ª Instancia N.º 2 de Zafra, número 89/2017 de procedimiento, el Registrador que suscribe previo examen de la legalidad vigente y de los libros a su cargo ha acordado suspender la anotación en ella solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Uno. El mandamiento calificado fue presentado en este Registro el once de Octubre del año dos mil diecisiete a las 09:30, bajo el asiento de presentación número 640 del Diario 169. Dos.–El documento fue presentado para su liquidación del Impuesto de Transmisiones patrimoniales y Actos jurídicos Documentados ante los Servicios Fiscales competentes, como se acredita con el ejemplar de la carta de pago –modelo 600 de Autoliquidación del citado impuesto–. Fundamentos de Derecho Primero.–La competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir el mandamiento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario. Segundo.–No acreditarse la firmeza del Decreto que ordena la anotación de embargo, artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y demás preceptos concordantes. A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho, Resuelvo: Primero.–Suspender la anotación del documento calificado por el defecto señalado en el apartado segundoanterior, al que me remito en este punto y doy por reproducido en este lugar con el objeto de evitar repeticiones innecesarias. No se practica anotación preventiva de suspensión del artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria por no haberse solicitado expresamente.–Segunda.–Notificar esta calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...) Zafra a veinticuatro de octubre del año dos mil diecisiete. La registradora de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. María José Mateo Vera». Con posterioridad, se aportó por el presentante testimonio librado el día 16 de noviembre de 2017 por la señalada letrada de la Administración de Justicia del decreto dictado por ella con fecha 9 de noviembre de 2017. En dicho decreto, la letrada de la Administración de Justicia se negaba a adicionar el mandamiento calificado, al entender que el procedimiento de ejecución del que traía causa estaba basado en la sentencia firme de fecha 29 de febrero de 2016, dictada en el juicio ordinario número 257/2015, y que para practicar una anotación preventiva no sería exigible la constancia de la firmeza de la resolución que la ha acordado. A la vista de este testimonio, la registradora de la Propiedad de Zafra emitió una segunda nota suspendiendo la práctica de la anotación conforme a los siguientes razonamientos: «Registro de la Propiedad de Zafra Presentado de nuevo en esta oficina el mandamiento adjunto, que motivó nota de suspensión de la inscripción de fecha 24 de octubre de dos mil diecisiete, acompañado de testimonio expedido por la misma letrada de la Administración de Justicia de 16 de noviembre de dos mil diecisiete, que recoge decreto de 9 de noviembre de dos mil diecisiete, por el que declara que no procede la rectificación solicitada, la Registradora de la Propiedad que suscribe previo examen de legislación vigente y de los libros a su cargo, ha acordado reiterar dicha nota de suspensión por el siguiente defecto de carácter subsanable: –No consta la firmeza del decreto por el que se decreta el embargo sobre la finca 16.380 del término municipal da Zafra. Argumenta la letrada que el citado decreto fue dictado en un proceso de ejecución de títulos judiciales cuyo título de ejecución es una sentencia firme, que no se incorpora al mandamiento presentado, y que por consiguiente no puede ser apreciada de oficio por el Registrador. El carácter definitivo e irrevocable de los pronunciamientos judiciales sólo puede desprenderse de las resoluciones judiciales firmes, firmeza que además de

exigirse expresamente por algunos artículos de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ha de constar inequívocamente, así lo reconoce expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado entre otras en Resolución de 23 de marzo de 2007. Las anotaciones preventivas, por el sólo hecho de ser anotaciones preventivas y tener carácter temporal, no justifican que puedan ser sin más adoptadas, sino que requieren del cumplimiento de los presupuestos y requisitos legalmente exigibles. Por el mismo hecho de ser una anotación preventiva no puede considerarse que las mismas estén incluidas en el ámbito del Artículo 524.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo que sólo es aplicable a asientos definitivos –inscripciones y cancelaciones–. No a asientos provisionales. Siendo a estos asientos definitivos a los que se refiere la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado invocada en el Decreto presentado de 2 de marzo de 2006, como la propia Dirección General reconoce en la citada Resolución de 23 de marzo de 2007. Sin olvidar, que asimismo es posible decretar el llamado embargo preventivo como medida cautelar, que daría lugar no a una anotación preventiva de embargo, sino a una anotación preventiva de embargo preventivo, de conformidad con los artículos 727, 729 y 738.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Exigir dicha firmeza no supone dejar sin contenido, como señala el Decreto Calificado, el contenido del artículo 629.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que expresamente determina que el mismo día que se libre el mandamiento de embargo "se remitirá por fax al Registro de la Propiedad desde el Tribunal, dónde se extenderá el correspondiente asiento de presentación"; No como entiende la letrada, el asiento de anotación preventiva, ya que el mismo precepto determina "que quede en suspenso la práctica de la anotación hasta que se presente el documento original en la forma prevista en la legislación hipotecaria". En concreto en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria cuyo párrafo tercero refiriéndose a los documentos presentados por telefax, determina que "el asiento de presentación caducará, si en el plazo de 10 días hábiles siguientes, no se presenta en el Registro el título original o su copia autorizada". Precepto desarrollado en el artículo 418.4 del Reglamento Hipotecario. Por consiguiente, el citado artículo 629.1 de la Ley de enjuiciamiento Civil debe ponerse en relación como el propio precepto determina, con las normas de la legislación hipotecaria, reguladora de la forma de extensión de los asientos registrales, que no son solamente las inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones, en este supuesto es el asiento de presentación. Por lo que de los propios preceptos se deduce que la práctica de la anotación preventiva nunca se practicará el mismo día que se expida el mandamientos [sic]. –Notificar esta calificación al presentante y a la autoridad judicial del documento, haciéndoseles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...) Esta reiteración de calificación no conlleva nueva prórroga del asiento de presentación. Zafra a trece de diciembre del año dos mil diecisiete. La registradora de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. María José Mateo Vera».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. G. M., abogado, en nombre y representación de la entidad «Automáticos Ceca, S.L.», interpuso recurso el día 15 de enero de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos: «Alegaciones Primera.–Es unánime las resoluciones de la Dirección general del Registro y del Notariado al establecer que son cuatro los motivos por los cuales el Registrador de la Propiedad puede calificar negativamente un mandamiento librado por la autoridad judicial y estos son los siguientes: 1. La incompetencia del Juzgado o Tribunal que lo expida. 2. La incongruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiere dictado. 3. Las formalidades extrínsecas del documento. 4. Los obstáculos que surjan del mismo registro. Es decir, la firmeza de las resoluciones es facultad exclusiva del órgano jurisdiccional, y en consecuencia si el Juzgado de Primera Instancia Dos de Zafra establece la firmeza de la sentencia que dio lugar a la ejecución de títulos judiciales 89/17 y en base a ella acceda librar Mandamiento de anotación preventiva al Registro de la Propiedad, le está vedado al Registro exigir el documento acreditativo de dicha firmeza. Segunda.–La Dirección General de Registros y del Notariado en Resolución de 2 de Marzo de 2006, establece que «para poder practicar una cancelación ordenada por resolución judicial es necesaria la firmeza de aquella (...); caso contrario, sólo cabría practicar un asiento con vocación temporal, como es una anotación preventiva, más acorde con la referida situación de provisionalidad que se deriva de la sentencia no firme, permitiendo de este modo una tutela del interesado, suficiente para impedir que los principios de legitimación y fe pública registral desplieguen sus efectos, ante la posible transmisión de los bienes o derechos objeto de la misma». Aplicando esta doctrina al presente caso ha de convenirse que, para practicar una anotación preventiva de embargo, no cabe exigir firmeza ni a la Resolución que acuerda el embargo ni a la que acuerda librar el Mandamiento oportuno, por la naturaleza provisional y precautoria del mencionado asiento, y mucho menos cuando el embargo se produce en ejecución de títulos judiciales firmes, como sucede en el presente caso».

IV

La registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. En dicho informe, además, señalaba que el recurso ha sido presentado fuera de plazo porque el tiempo de su interposición había transcurrido con exceso el plazo de un mes desde que la nota de calificación de fecha 24 de octubre de 2017 fue notificada al presentante y al Juzgado del que procedía el mandamiento. Según su criterio, la segunda nota no supuso una nueva calificación, puesto que no se había aportado documento subsanatorio alguno que obligara a un nuevo pronunciamiento con efecto de nota de calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18, 19, 323, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 206, 207, 451, 517, 551, 585, 587, 629 y 735 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 165 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1960, 12 de noviembre de 1990, 23 de marzo de 2007, 30 de octubre de 2012, 25 de noviembre de 2013 y 6 de octubre de 2016.

1. La cuestión objeto de este expediente se centra en determinar si para practicar una anotación de embargo ordenada en un mandamiento expedido por una letrada de la Administración de Justicia en el seno de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, es necesario acreditar la firmeza del decreto dictado por dicha letrada en el que se acordaba la traba del embargo sobre la finca registral 16.380.

2. Como cuestión preliminar ha de resolverse acerca de la alegación formulada por la registradora en su informe sobre la inadmisibilidad del recurso por extemporáneo. El mandamiento ordenando la anotación de embargo fue objeto de calificación mediante nota fechada el día 24 de octubre de 2017. Dentro de la vigencia del asiento de presentación, el presentante aportó testimonio del decreto dictado el día 9 de noviembre de 2017 por doña M. E. J. R., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Zafra, en el que se deniega la solicitud de la parte ejecutante de que se adicione el mandamiento objeto de calificación haciendo constar la firmeza del decreto por el que se acuerda el embargo en los términos señalados en la nota de calificación.

Se arguye en esta resolución de 9 de noviembre de 2017, que el decreto de fecha 11 de octubre de 2017 que dio lugar al mandamiento calificado se dictó en el seno de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, cuyo título de ejecución es la sentencia firme de fecha 29 de febrero de 2016, dictada en juicio ordinario número 257/2015. Que dicho decreto se limita, por tanto, a garantizar mediante la anotación preventiva que ordena, el embargo trabado, dando cumplimiento a lo que ordena el artículo 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y que no cabe exigir la firmeza de dicho decreto porque en ningún caso lo exige la Ley Hipotecaria respecto de las anotaciones de embargo, que son asientos provisionales, a diferencia de las inscripciones y cancelaciones. La registradora, con fecha 13 de diciembre de 2017, volvió a emitir nota de calificación manteniendo el defecto apreciado en la de 24 de octubre de 2017 y considerando que el testimonio del decreto de fecha 9 de noviembre de 2017 no subsanaba dicho defecto.

Considera la registradora en su informe que: «la nota de calificación recurrida de veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, fue notificada como queda acreditado el veinticinco de octubre tanto al procurador de los tribunales, presentante del documento, como al Juzgado autorizante. Como resulta de la legislación hipotecaria, la discrepancia en cuanto a la calificación del Registrador debe solventarse por los medios legalmente establecidos al respecto (calificación sustitutoria o recurso gubernativo) y no mediante nuevas resoluciones judiciales que contengan argumentos jurídicos, como ocurre en el presente caso, con el Decreto de nueve de noviembre de dos mil diecisiete, presentado junto con el mandamiento calificado el veintitrés de noviembre, dando lugar a la reiteración de la nota de suspensión de la anotación solicitada, advirtiendo que la misma no implica prórroga alguna del asiento de presentación. Por tanto, el plazo para recurrir debe computarse desde la notificación de la primera nota de suspensión y no desde la fecha de la nota de reiteración, al haber sido de nuevo presentado el documento calificado, durante la vigencia del inicial asiento de presentación sin documentación subsanatoria alguna, lo que conlleva que el recurso está presentado fuera de plazo».

A la vista de tales circunstancias resulta necesario recordar la doctrina de este Centro Directivo en relación con la reiteración de calificaciones anteriores y el diferente tratamiento procedimental que les corresponde según que tengan lugar por la aportación, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, de la misma documentación ya calificada sin documentación subsanatoria alguna, o bien con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial.

Pues bien, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2012), en un supuesto en que la registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de éste junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma pero no es así. La segunda nota de calificación no podía ser la misma: primero, por cuanto declara en distinta fecha no subsanados los defectos a la vista de la nueva documentación aportada; pero sobre todo, y segundo, porque la contención versa ahora no ya sobre la existencia del defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento presentado para subsanar el apreciado en la primera nota. La subsanación, en efecto, por hipótesis, implica el reconocimiento de la procedencia del defecto apreciado cuya subsanación se intenta; lo que en buena lógica impide ya recurrirlo salvo el caso que se utilice el cauce previsto en el artículo 325 «in fine» de La Ley Hipotecaria y siempre previo cumplimiento escrupuloso de todas las condiciones en él previstas (como supuesto excepcional que es y por tanto de interpretación restrictiva).

Procede por tanto en tales hipótesis resolver la impugnación planteada en el recurso interpuesto contra la nueva nota de calificación que rechaza la subsanación; y no sólo porque en estos casos (en que la prueba aportada es distinta) la calificación no tendría por qué ser forzosamente la misma sino sobre todo porque, como se afirmaba en la citada Resolución de 30 de octubre de 2012, y ha reiterado la Resolución de 25 de noviembre de 2013 (1.^a), mientras no quede definitivamente resuelta la cuestión mediante una sentencia judicial firme y definitiva, el derecho sigue vivo. Por ello la parte, con independencia de las responsabilidades civiles y de otro tenor en que pueda incurrir si su conducta se demostrase contraria a la buena fe (es decir, dolosa, obstruccionista o abusiva), si aporta documentos subsanatorios tiene derecho a impugnar la nueva nota ya que en estos casos la pretensión del recurrente, como sucede aquí, versa no sobre la existencia del defecto cuya subsanación intenta –ya que, al hacerlo, está reconociendo implícitamente que existe–, sino sobre la legalidad y procedencia de la subsanación intentada y rechazada.

Contra esto de nada sirve alegar el artículo 323.2.º de la Ley Hipotecaria cuya aplicación debe limitarse al caso de nueva aportación («no presentación») del mismo documento «durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse producido ninguna subsanación». Ya que, en otro caso, de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios con que se pretendan subsanar los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación. Calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para recurso, pero sólo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación, manteniendo en su caso la vigencia de la anterior, así como la notificación, plazo de recurso y prórroga por razón de la misma. Conforme a esta doctrina, procede admitir, tramitar y resolver el recurso objeto del presente expediente.

3. Entrando ya en la cuestión de fondo, señala la registradora que no es posible anotar el embargo porque no se ha acreditado la firmeza del decreto que ordena la anotación de embargo, artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y demás preceptos concordantes.

En el procedimiento de ejecución regulado en nuestra legislación procesal se dan diferentes pasos. En primer lugar, como señala el artículo 551.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, «presentada la demanda ejecutiva, el Tribunal, siempre que concurren los presupuestos y requisitos procesales, el título ejecutivo no adolezca de ninguna irregularidad formal y los actos de ejecución que se solicitan sean conformes con la naturaleza y contenido del título, dictará auto conteniendo la orden general de ejecución y despachando la misma». Dentro de esos presupuestos a que alude el precepto, está el que exista un título ejecutivo. En el caso objeto de este expediente, el título ejecutivo, en los términos que establece el artículo 517.2.1.º de la Ley Procesal, es la sentencia firme dictada el día 29 de febrero de 2016 en el juicio ordinario 257/2015. Como señala el citado artículo 551, en su apartado 4, «contra el auto autorizando y despachando la ejecución no se dará recurso alguno, sin perjuicio de la oposición que pueda formular el ejecutado».

Una vez despachada la ejecución, si el ejecutado no consignara la cantidad objeto de la misma, se procederá al embargo de sus bienes (artículo 585.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Como señala el artículo 587.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, «el embargo se entenderá hecho desde que se decreta por el secretario judicial (hoy, letrado de la Administración de Justicia) o se reseñe la descripción de un bien en el acta de la diligencia de embargo, aunque no se hayan adoptado aún medidas de garantía o publicidad de la traba». Tratándose del embargo de bienes inmuebles, dispone el punto primero del artículo 629 de la misma ley: «Cuando el embargo recaiga sobre bienes inmuebles u otros bienes o derechos susceptibles de inscripción registral, el secretario judicial encargado de la ejecución (hoy, letrado de la Administración de Justicia), a instancia del ejecutante, librándole mandamiento para que

se haga anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad o anotación de equivalente eficacia en el registro que corresponda. El mismo día de su expedición el secretario judicial (hoy, letrado de la Administración de Justicia) remitirá al Registro de la Propiedad el mandamiento por fax, o en cualquiera de las formas previstas en el artículo 162 de esta ley. El registrador extenderá el correspondiente asiento de presentación, quedando en suspenso la práctica de la anotación hasta que se presente el documento original en la forma prevista por la legislación hipotecaria».

Estas actuaciones que va llevando a cabo el letrado de la Administración de Justicia adoptarán la forma de decreto o de diligencia de ordenación, que solo serán susceptibles de recurso de reposición ante el propio letrado o de revisión, no teniendo la interposición de dichos recursos efectos suspensivos (artículos 451.3 y 454 bis.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, la letra del artículo 165 del Reglamento Hipotecario («toda anotación preventiva que haya de practicarse por mandato judicial se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva con su fecha y se hará constar, en su caso, que es firme»), ha de ser interpretada a la luz de lo que establece actualmente la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por ello, si el único recurso procesal que puede interponerse frente a las resoluciones que han acordado el embargo cuya anotación se solicita, es un recurso que no produce efectos suspensivos, no puede exigirse la firmeza (en los términos que resultan del artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado») para anotar el embargo en el Registro de la Propiedad. Como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 23 de junio de 1960: «Las resoluciones judiciales en cuya virtud se practiquen asientos en el Registro deben ser firmes, no susceptibles de recursos, excepto el de apelación en un solo efecto, que al no suspender la fuerza ejecutiva del fallo, no impide que se cumpla lo ordenado y obliga al registrador, conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a cumplir lo establecido en el mandamiento».

Lo mismo ocurre cuando se trata de anotaciones preventivas que dan publicidad a medidas cautelares ordenadas por el juez de acuerdo con lo establecido en el Título VI del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para practicar una anotación de demanda, de embargo preventivo o de prohibición de disponer, no puede exigirse que se acredite que no cabe recurso alguno frente a la resolución judicial que las haya acordado, puesto que, según establece el artículo 735.2 de la mencionada Ley de Enjuiciamiento Civil, contra el auto que acuerda la medida cautelar solo cabe recurso de apelación sin efectos suspensivos.

4. Y es que el requisito de la firmeza de la resolución judicial está plenamente justificado cuando se van a producir asientos definitivos, tanto de inscripción como de cancelación, puesto que, si se admitiera la práctica de los mismos sin ser firme la resolución que los ordena, podrían surgir en el ínterin terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que se apoyarían en asientos registrales practicados en virtud de un título que no es firme, haciéndose inviable la ejecución de la sentencia del órgano judicial superior revocatoria de la anterior.

Por el contrario, tratándose de anotaciones preventivas, no existe ese peligro, porque se trata de asientos provisionales (vid. artículo 86 de la Ley Hipotecaria) que, además, no atribuyen al anotante la fuerza de la fe pública registral. Si, practicada una anotación preventiva, se revocase posteriormente la resolución judicial que la había decretado al resolverse el recurso que sin efectos suspensivos está previsto legalmente al efecto, bastará con emitir el oportuno mandamiento para cancelar dicha anotación.

Esta es precisamente la razón por la que el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil solo impone el requisito de la firmeza en sentido estricto para la práctica de inscripciones o de cancelaciones, pero no para las anotaciones preventivas: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos». De esta forma se permite la ejecución provisional de la sentencia mediante la publicidad registral de la misma, evitando así que en el tiempo que media hasta que dicha sentencia alcance firmeza puedan surgir terceros hipotecarios que frustren su efectividad plena. De hecho, ya bajo la vigencia de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, este Centro Directivo había admitido una solución similar a la contemplada en este artículo. En concreto, hay que citar la Resolución de 12 de noviembre de 1990, que afirma: «Esta no es alterada por los preceptos que permiten la ejecución provisional de las resoluciones judiciales no firmes, porque esta ejecución sólo puede comprender medidas de efectividad que no estén en contradicción con su provisionalidad, como ocurre con la ejecución de las mismas sentencias firmes cuando aún es posible el recurso de audiencia en rebeldía (conforme al artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No se trata de cerrar el Registro a todas las consecuencias de la sentencia dictada, sino de que los asientos registrales que en su virtud se produzcan guarden exactas congruencias



con la realidad extrarregistral. En nuestro ordenamiento registral las situaciones litigiosas que afectan a la existencia de los derechos inscritos tienen acceso al Registro a través de la anotación preventiva de demanda (42.1.º de la Ley Hipotecaria). Y existiendo ya sentencia ejecutable no hay obstáculo para que el que haya obtenido la sentencia obtenga anotación preventiva de su derecho al modo que ocurre en el artículo 767-III la Ley de Enjuiciamiento Civil (...).».

Pues si la Ley permite que una sentencia frente a la que se pueden interponer recursos con plenos efectos suspensivos se pueda anotar en el Registro, con más razón ha de ser anotable una resolución judicial contra la que únicamente caben recursos que no suspenden su efectividad.

5. En el caso objeto de este expediente se han seguido todos los pasos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el embargo de la finca 16.380: se ha ordenado despachar ejecución en virtud de una sentencia firme dictada en un juicio ordinario, se ha acordado la traba de la finca mediante decreto de la letrada de la Administración de Justicia, y esa misma letrada ha expedido el correspondiente mandamiento para su constancia en el Registro de la Propiedad. Debe entonces practicarse la anotación del embargo sobre la finca trabada, y, por tanto, estimar el recurso.

No puede compartir este Centro Directivo el argumento recogido por la registradora en su nota basado en la Resolución de 23 de marzo de 2007. El caso allí contemplado es distinto del que ahora ha de solventarse en este recurso. Se exigió por aquella Resolución que se acreditara la firmeza de una sentencia que declaraba la responsabilidad del bien embargado, inscrito a nombre del cónyuge del deudor. Se trataba de exigir que el título que fundamentaba la ejecución fuera firme, lo que, de acuerdo con los artículos 42.3.º de la Ley Hipotecaria y 141 de su Reglamento, es un requisito indiscutible. Pero en el presente caso, el título ejecutivo que da pie al procedimiento de ejecución del que deriva el embargo es una sentencia firme dictada en un juicio ordinario. Resulta así del decreto de 9 de noviembre de 2017, que es el que ha provocado la segunda nota de calificación, la existencia del título ejecutivo que habilita el desarrollo de la ejecución (artículo 517.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 23 de marzo de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.