

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23143 *Resolución de 24 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 Pinto n.º 2, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don A. M. H. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pinto número 2, doña Almudena del Río Galán, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Con fecha 10 de mayo de 2022 se dictó diligencia de ordenación por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Parla para que se entregase mandamiento de cancelación del embargo sobre la finca registral número 31.064 del Registro de la Propiedad de Pinto número 2.

Con fecha 25 de abril de 2024 se dictó decreto (número 249/2024) en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1039/2014 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Parla para que se librase mandamiento de cancelación del embargo de la finca registral número 37.070 del Registro de la Propiedad de Pinto número 2.

En el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1039/2014, en mandamiento dictado el día 10 de mayo de 2024 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Parla, se indicaba que «se ha dictado el siguiente decreto levantando el embargo sobre la finca sita (...) finca registral número 31.064». No obstante, en la parte dispositiva del decreto se ordenaba que se librase mandamiento para la cancelación del embargo de la «finca registral número 37.070».

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Pinto número 2 fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada 1751 del año 2024.

Asiento 110 Año 2024.

Presentante: A. M. H.

Órgano: Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción N.º 3 de Parla, Madrid.

Documento: Cancelación embargo.

Procedimiento: Ejecución Títulos Judiciales 1039/2014.

Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria:

Hechos:

I. Situación Registral: En el Registro número dos de Pinto, de mi cargo, constan inscritas las fincas registrales 37070 y 31064 a favor de A. M. H., en cuanto a la 37070 la totalidad en pleno dominio privativo, y en cuanto a la 31064 una mitad indivisa privativa.

II. Documento presentado: Mandamiento expedido el 10/05/2024 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Parla, Madrid, en el mediante Decreto se ordena levantar la anotación de embargo existente sobre la finca 31064, y en la parte dispositiva se ordena la cancelación del embargo sobre la finca 37070.

III. La documentación aportada adolece de los siguientes defectos:

No queda claro cuál es la finca sobre la que se pretende practicar la cancelación de la anotación del embargo del procedimiento 1039/2014 del juzgado 3 de Parla, y por tanto no puede practicarse la cancelación conforme al principio de especialidad registral.

Fundamentos de Derecho:

Es preciso aclarar cuál es la anotación de embargo cuya cancelación se dispone, de modo que no haya dudas en cuanto a los datos identificativos del asiento a cancelar, especialmente la finca gravada y el importe garantizado. Así lo exige art. 79-2 L.H. y art. 206 del Rgto.H.

A la vista de lo expuesto suspender las anotaciones de cancelación ordenadas.

Contra esta calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Almudena del Río Galán registrador/a titular de Registro de Pinto n.º 2 a día cinco de junio dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. H. interpuso recurso el día 8 de julio de 2024 mediante escrito en el que señalaba lo siguiente:

«(...) cancelación de embargo sobre la vivienda sita en C/ (...) En el mandamiento claramente se dice “Se ha dictado Decreto levantando el embargo sobre la finca sita en la calle (...)” y cita el Decreto 249/2024 donde claramente dice “3. Se acuerda la cancelación de todos los embargos trabados en este procedimiento...” ese embargo procedente del ESJ 1039/2024 [sic] coincide con el que aparece en la nota simple de la finca 31064, por lo que no hay motivo para no inscribir la cancelación del embargo, debiendo estar al tenor literal del decreto en todo su contenido (...).

Se practique la cancelación del embargo solicitada ya que esta decisión no afecta a terceros y el Juzgado ha negado la rectificación del documento (Decreto 249/2024) por considerar que está completamente claro al levantar todos los embargos del procedimiento (ETJ 1039/2014).»

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 6, 9, 18, 51, 80, 103 y 133 de la Ley Hipotecaria; 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 98, 193 y 233 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de noviembre de 1990, 21 de junio de 1991, 3 de junio de 1992, 6 de noviembre de 1996, 28 de febrero de 1997, 18 de noviembre de 2002, 13 de febrero de 2007 y 10 de septiembre de 2009, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Función Pública de 26 de abril de 2024.

1. Se discute en este expediente si es o no posible la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes hechos:

- Según el historial registral, en ejecución de títulos judiciales número 1039/2014 se practicó anotación preventiva letra A de la mitad indivisa de la finca registral 31.064 y anotación preventiva letra C sobre la finca 37.070.
- Se presenta en el Registro de la Propiedad la siguiente documentación para la cancelación de la anotación preventiva de embargo:

- Diligencia de ordenación de fecha 10 de mayo de 2022 por la que se decreta la cancelación del embargo sobre la finca registral 31.064.
- Decreto de fecha 25 de abril de 2024 por el que se acuerda la cancelación de la anotación preventiva de embargo de la finca registral 37.070.
- Mandamiento de fecha 10 de mayo de 2024 en el que se ordena el levantamiento del embargo de la finca registral 31.064; sin embargo, a continuación, en la parte dispositiva, ordena la cancelación del embargo de la finca registral 37.070.

La registradora suspende la cancelación al señalar que es preciso aclarar cuál es la anotación de embargo cuya cancelación se dispone, de modo que no haya dudas en cuanto a los datos identificativos del asiento a cancelar, especialmente la finca gravada y el importe.

El recurrente se opone alegando que la documentación es clara al decretar la cancelación de todos los embargos trabados del procedimiento.

2. Debe recordarse que uno de los principios estructurales de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige, como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del derecho objeto de solicitud, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos de manera que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Este principio aparece consagrado en diversos preceptos de nuestro ordenamiento jurídico, artículos 9 y 112 de la Ley Hipotecaria, al precisar todas las circunstancias que debe contener la inscripción, y artículo 54 del Reglamento Hipotecario, al exigir que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisen la porción ideal de cada uno de los condueños con datos matemáticos que permitan conocerla de forma indubitada.

Es así doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido, afirmándose en la Resolución de 21 de junio de 1991, que una de las circunstancias esenciales de cualquier asiento es la fijación o extensión del mismo.

3. En este sentido es función de los registradores verificar los documentos inscribibles a fin de realizar debidamente el asiento y en su caso su cancelación.

Por tal motivo, es doctrina de esta Dirección General que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios, de acuerdo con el principio de especialidad registral, no siendo suficientes a estos efectos expresiones genéricas o indeterminadas que además de no cumplir los requisitos de claridad y determinación de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias, no permiten conocer exactamente el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada.

Esta exigencia supone, además, en los supuestos de cancelación parcial, la necesidad de determinar la extensión del derecho que se cancela y del que subsiste, conforme a los artículos 80 y 103, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 98, 193 y 233 del Reglamento Hipotecario, dado que el registrador carece por sí de la facultad de decidir la extensión de dicha cancelación ordenada judicialmente (cfr. Resoluciones de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 19 de febrero de 2007, 28 de febrero de 1997 y 10 de septiembre de 2009).

4. En base a lo expuesto, el recurso no puede prosperar.

En el caso de este expediente, de la lectura de los dos decretos y de la diligencia de ordenación resulta una contradicción por lo que se debe aclarar qué asiento o asientos deben cancelarse.

Así, la diligencia de ordenación de fecha 10 de mayo de 2022 decreta la cancelación del embargo sobre la finca registral 31.064; el decreto de fecha 25 de abril de 2024 decreta el levantamiento del embargo de la finca registral 31.064; sin embargo, a continuación, en la parte dispositiva, ordena la cancelación del embargo de la finca registral 37.070, y el decreto de fecha 25 de abril de 2024 acuerda la cancelación del embargo de la finca registral 37.070.

Por ello, se precisa que se exprese con claridad qué anotación o anotaciones deben cancelarse, al objeto de evitar posibles errores.

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