

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**5179** *Resolución de 17 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Jaén n.º 2, por la que se deniega la cancelación de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don A. G. J. y doña D. G. J. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Jaén número 2, doña Eva María Cascallana Meana, por la que se deniega la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

**Hechos****I**

Mediante sentencia que adquiere firmeza el día 15 de noviembre de 2012 dictada por el Juez de Primera Instancia, número 2 de Jaén se anuló la escritura pública de permuta otorgada por los actores y hoy recurrentes y don J. L. G. A., que no se personó en el procedimiento. En consecuencia, la sentencia firme declara que adquiere validez «la escritura de propiedad original del solar de los actores, debiéndose cancelar todos los asientos registrales que se hubieren efectuado a favor del concesionario (...)».

**II**

Se presenta testimonio de dicha resolución judicial en el Registro de la Propiedad de Jaén número 2, en unión de diligencia de adición, en la que por el secretario judicial se identifica la finca registral afectada por la sentencia y además aclara que el fallo declara «la nulidad y no la anulación»; cobra validez la escritura original de los actuantes y «se debe, en cumplimiento obligado de la sentencia, dejar sin efecto esa inscripción y reponer la situación registral anterior». Dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «La Registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento que precede, con vista a la diligencia de adición extendida en el mismo el 25 de noviembre último, ha resuelto practicar, con esta fecha, la inscripción a que se refiere el mismo, a favor del adquirente que en él se indica, en el folio 61 del Tomo 2.002, libro 366 de Torre del Campo, finca número 4/22666, inscripción 3ª, la cual se presume exacta y válida, y esta bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce los demás efectos previstos en la Ley. No se ha cancelado el embargo, que grava la finca, por no haber sido parte en el procedimiento la Unidad de Recaudación Ejecutiva del Servicio de Gestión y Recaudación Tributaria de la diputación Provincial de Jaén, quien ordenó el embargo practicado a favor de la Comunidad Autónoma Andaluza que grava la finca, por débitos de anterior titular, J. L. G. A., conforme a los artículos 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha uno de febrero de dos mil doce y sentencia del Tribunal Supremo de fecha 5 de marzo de dos mil tres. Contra la anterior calificación (...) Jaén a trece de diciembre del año dos mil doce. La Registradora, (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora).»

**III**

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don. A. G. J. y doña. D. G. J., el 24 de enero de 2013, alegando: Que dado que la permuta se ha declarado nula y no anulada, cobra validez la escritura de

propiedad original; y, Que teniendo en cuenta que en base a la nulidad decretada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Jaén, la escritura posterior no ha existido, es por tanto por la que no se ha generado ningún impuesto, retrotrayéndose las actuaciones a la situación registral anterior, donde se encontraban todos los impuestos saldados.

## IV

La registradora emitió el 12 de febrero de 2013, informe en defensa de su nota y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1996, 30 de noviembre de 2005, 4 de diciembre de 2010 y 11 de febrero de 2012.

1. El único tema que debe ser abordado en este recurso es si, habiendo sido declarada nula por sentencia declarativa firme una escritura de permuta y ordenada la reinscripción del solar afectado a nombre de los actuantes, así como la cancelación de todos los asientos registrales que se hubieren efectuado a favor del cesionario, debe también ser cancelada una anotación de embargo que grava la finca por deuda contraída por el anterior titular registral dado que el acreedor no ha sido notificado ni es parte en el procedimiento.

2. Necesariamente ha de ser confirmado el defecto. La calificación de un documento judicial, si bien limitada a los aspectos establecidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario –competencia del Juzgado o Tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro–, supone una especial aplicación del principio de tutela judicial efectiva, en cuanto ha de garantizar, entre otros extremos, que quien tiene inscrito su derecho ha gozado de suficiente información que le permita personarse a fin de que su posición jurídica quede protegida y pueda ser hecha valer ante los Tribunales.

3. En el presente supuesto, ha sido anotado un embargo por deuda –en el caso tributaria– del titular registral cuya inscripción de dominio es anulada judicialmente. Pero ni consta del mandamiento que el titular del derecho de crédito garantizado haya sido parte en el procedimiento, ni que le haya sido personalmente notificado, ni consta que, en su día, haya sido anotada preventivamente la demanda, publicidad que le hubiera permitido conocer el procedimiento.

Por tanto, en cuanto titular de un derecho cuya protección registral pudiera desaparecer en la sentencia con la que culmine el procedimiento, el acreedor no verá cancelado su asiento, que continuará garantizando el eventual procedimiento de apremio contra la finca objeto de anotación.

Esta Dirección General ha acordado, desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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 abril de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.