

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

7066 *Resolución de 18 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Chiva n.º 2 a practicar una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña S. P. A. F., procuradora de los tribunales, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Chiva número 2, don Manuel Montánchez Ramos, a practicar una anotación de embargo.

Hechos

I

En mandamiento, librado el día 15 de noviembre de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Requena, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 806/2021 seguido contra don P. B. S., se ordenaba tomar anotación preventiva de «las tres terceras partes [sic] y el 50 % de una cuarta parte» indivisa de una determinada finca registral.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Chiva número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Se presenta mandamiento de fecha 15/11/2024, expedido por el Juzgado de 1.^a Instancia n.º 1 de Requena, en el procedimiento Ejecución de títulos judiciales número 806/2021 seguido a instancia [sic] de V. M. C. contra P. B. S., sobre reclamación de 5006,76 euros por principal y 1504,20 euros por intereses y costas, se ordena tomar embargo, por vía de mejora, las tres terceras partes y el 50 % de una cuarta parte de finca rústica con Referencia catastral 46113A036001630000RO de Chiva, parcela 163 del Polígono 36 (...) registral número 11987.–

Examinados los asientos relativos a la finca figura inscrita su titularidad de la siguiente forma: a favor de P. B. S. y E. A. G. el pleno dominio de una cuarta parte indivisa con carácter ganancial, y a favor de P. B. S. el pleno dominio de tres cuartas partes indivisas con carácter privativo.

– No queda por tanto claramente determinada la cuota a embargar, puesto que el demandado es titular con carácter privativo de tres cuartas partes y de una cuarta parte con carácter ganancial.

En cualquier caso, en cuanto al posible embargo del 50 % de 1/4 parte indivisa que figura inscrita con carácter ganancial no es posible la anotación de embargo sobre cuotas o bienes concretos de naturaleza ganancial mientras no conste la liquidación de la sociedad conyugal

En segundo lugar, se incorpora testimonio del Decreto que ordena dicha mejora de embargo de esa misma fecha, y del que resulta que contra dicha Resolución cabe interponer recurso de revisión en el plazo de cinco días ante el Letrado de la Administración de Justicia que lo dicta.

– No consta por tanto la firmeza de la resolución judicial. Siendo la fecha del mandamiento la misma que el Decreto, difícilmente se podría hablar de firmeza de la resolución judicial si aún está pendiente el plazo para interponer [sic] recurso. Debe tenerse presente que al Registro de la Propiedad sólo pueden acceder las resoluciones judiciales firmes para practicar un asiento de anotación de embargo, en nuestro caso.

Fundamentos de Derecho:

Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. Tratándose de documentos judiciales a la calificación se extiende además, según el mencionado artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a la “competencia del Juzgado o Tribunal”, y a “la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado”.

Respecto a la clara determinación de la cuota a embargar: Principios hipotecarios de tracto sucesivo y de legitimación recogidos en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, éste último por el que una vez practicada la inscripción, aparece una presunción iuris tantum, de exactitud y veracidad, que opera mientras no se demuestre lo contrario.

Principio de especialidad, que exige la perfecta concreción del derecho que se inscribe, la finca sobre la que recae y la persona de su titular -artículo 21 de la Ley Hipotecaria-

En cuanto a la imposibilidad de la anotación de embargo sobre cuotas o bienes concretos de naturaleza ganancial: Pese a la denominación legal y la existencia de aspectos societarios en su régimen normativo, para la doctrina más cualificada la sociedad de gananciales debe configurarse como una situación de tipo germánico o en mano común. Es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -cfr. RR de 19 de noviembre de 2007, 11 de diciembre de 2013, entre otras- que, en el régimen de sociedad de gananciales, no corresponde a cada cónyuge individualmente una cuota indivisa sobre cada uno de los bienes que la integran, sino que dicha cuota se predica respecto de la entera masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, como conjunto de bienes con su ámbito de responsabilidad y régimen específico de gestión, disposición y liquidación. Únicamente cuando concluya la liquidación de la sociedad de gananciales surgirán titularidades singulares y concretas sobre cada bien o derecho -cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 1997, que recoge doctrina ya mantenida en las SSTS de 21 de noviembre de 1987, 8 de octubre de 1990, 17 de febrero de 1992 y 23 de diciembre de 1993, entre otras; con un criterio reiterado en SSTS posteriores como las de 11 de mayo de 2000, 3 de junio de 2004, 17 de octubre de 2006 y 10 de junio de 2010-. Artículo 144 del Reglamento Hipotecario, 1.344 y 1.404 del Código Civil y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 2002, 25 de noviembre de 2004, 30 de enero y 21 de noviembre de 2006, y 16 de enero de 2009 y 17 de agosto de 2010.

Y en cuanto a la exigencia de firmeza de la Resolución Judicial: Principio de legalidad: Artículo 3 de la Ley Hipotecaria: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos.” Artículos 245.4 LOPJ y 524 LEC, y doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -RR 28 de agosto de 2013, y de 7 de marzo de 2022 entre otras- de las que resulta claro que la práctica de asientos definitivos en el Registro, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la

firmeza de la resolución de la que, a su vez, resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste.

Vistos los artículos acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación por los defectos subsanables expresados.

Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Montánchez Ramos registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Chiva 2 a día veintiocho de noviembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. P. A. F., procuradora de los tribunales, interpuso recurso el día 23 de diciembre de 2024 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Hechos:

1. (...)
4. En vista de lo anterior, procede interponer el presente recurso para subsanar los defectos indicados y garantizar la protección de los derechos del acreedor ejecutante.
5. Es oficial y conocido en la población de Chiva que don D. P. B. S. y su cónyuge doña E. A. G., llevan años divorciados aunque no hayan inscrito su liquidación de bienes gananciales, sin embargo, debe procederse al embargo de los bienes de P. B., tal y como ha ordenado el juzgado, pues como este señor tiene graves problemas financieros es la única manera de que el acreedor pueda asegurarse el cobro de la cantidad adeudada (...)

Fundamentos de Derecho:

1. Sobre la determinación de las cuotas embargables.
 - El artículo 20 de la Ley Hipotecaria consagra el principio de tracto sucesivo, que exige la perfecta identificación del derecho a inscribir. En este caso, el mandamiento judicial especifica con claridad que el embargo recae sobre tres cuartas partes indivisas con carácter privativo y, en su caso, sobre el 50 % de la cuarta parte indivisa con carácter ganancial.
 - La jurisprudencia (STS de 7 de noviembre de 1997, entre otras) y la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (RR de 19 de noviembre de 2007 y 11 de diciembre de 2013) admiten que se pueda embargar la cuota ganancial correspondiente a un cónyuge, aunque no se haya liquidado la sociedad de gananciales, siempre que el embargo afecte exclusivamente a los derechos que le correspondan al deudor tras la liquidación.
2. Sobre la firmeza de la resolución judicial.
 - El artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige que los documentos judiciales presentados para inscripción sean firmes. En este caso, aunque inicialmente no constaba la firmeza del decreto, se adjunta al presente recurso una certificación del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Requena, que acredita que la resolución es firme, cumpliendo así con el requisito exigido por el Registro.

3. Principio de tutela judicial efectiva.

– De conformidad con el artículo 24 de la Constitución Española, el acreedor tiene derecho a que se hagan efectivos los pronunciamientos judiciales que reconozcan su crédito. Una interpretación restrictiva de los requisitos registrales podría vulnerar dicho principio.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo la procedencia de la inadmisión del recurso, por entender que no había quedado acreditada la representación de la persona que presentaba el recurso. Con estas alegaciones, formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 397, 1058, 1067, 1083, 1344, 1347, 1373, 1374, 1375, 1401 y 1404 del Código Civil; 206, 207, 451, 517, 541, 551, 585, 587, 629 y 735 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 9, 18, 19, 42.6.º, 323 y 325 de la Ley Hipotecaria; 51, 100, 144 y 165 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 y 8 de febrero de 2016 y 17 de enero de 2018; 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, 21 de abril y 16 y 17 de agosto de 2010, 11 de julio de 2011, 4 de octubre de 2012, 19 de febrero, 5 de julio, 25 de noviembre y 11 de diciembre de 2013, 6 de marzo, 13 de octubre y 12 de diciembre de 2014, 6 de octubre y 21 de diciembre de 2016, 16 de febrero y 17 de mayo de 2017, 23 de marzo y 1 y 6 de junio de 2018 y 24 y 30 de enero y 7 y 22 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio, 15 de septiembre y 19 de noviembre de 2020, 15 de enero y 9 de septiembre de 2021 y 18 de agosto de 2022.

1. El presente recurso tiene como objeto un mandamiento judicial que ordena la práctica de una anotación de embargo sobre una finca que aparece inscrita de la siguiente forma: a favor de don P. B. S. y doña E. A. G. el pleno dominio de una cuarta parte indivisa con carácter ganancial; y, a favor de don P. B. S., el pleno dominio de tres cuartas partes indivisas con carácter privativo.

El mandamiento ordena que se anote el embargo de «las tres terceras partes [sic] y el 50 % de una cuarta parte» indivisa.

El registrador suspende la inscripción por dos defectos:

– no queda claramente determinada la cuota a embargar, puesto que el demandado es titular con carácter privativo de tres cuartas partes y de una cuarta parte con carácter ganancial. «En cualquier caso, en cuanto al posible embargo del 50 % de 1/4 parte indivisa que figura inscrita con carácter ganancial no es posible la anotación de embargo sobre cuotas o bienes concretos de naturaleza ganancial mientras no conste la liquidación de la sociedad conyugal».

– no consta la firmeza de la resolución judicial que acuerda el embargo cuya anotación se ordena.

2. Como cuestión previa ha de resolverse la petición realizada por el registrador en su preceptivo informe acerca de la inadmisión del recurso, por entender que no ha quedado acreditada la representación de la persona que presenta el recurso. Señala el registrador que se requirió, tanto a la persona que presentó el recurso, como a la persona que firmaba el escrito de recurso, pero que ninguna de ellas ha aportado en el plazo legal la documentación acreditativa de la representación de la parte interesada y, por tanto, legitimada para la interposición de dicho recurso.

Señala el artículo 325 de la Ley Hipotecaria: «Estarán legitimados para interponer este recurso: a) La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la

inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran».

En el presente caso, el escrito de recurso estaba firmado por doña S. P. A. F., procuradora de los tribunales que representa a la parte actora en el procedimiento ejecutivo, y fue presentado por doña V. S. T. Por tanto, siendo la firmante del recurso la procuradora que ha representado a la ejecutante en el procedimiento judicial, y habiendo quedado acreditada dicha representación en el referido procedimiento, ha de entenderse que ostenta la representación de la persona directamente interesada en la práctica de la anotación de embargo y, por ello, legitimada para la interposición del recurso.

Procede, en consecuencia, entrar a resolver sobre el fondo de la calificación impugnada.

3. El primero de los defectos señalados por el registrador engloba dos objeciones distintas.

En primer lugar, sostiene la nota de calificación que no queda claramente determinada la cuota a embargar, puesto que el demandado es titular con carácter privativo de tres cuartas partes indivisas y de una cuarta parte con carácter ganancial. Debe tenerse en cuenta que el decreto judicial acuerda el embargo por vía de mejora de «las tres terceras partes [sic] y el 50 % de una cuarta parte» indivisa.

De la simple lectura de este acuerdo resulta claro que no se cumplen las exigencias del principio de especialidad que requieren precisar con exactitud la extensión del derecho que es objeto de anotación y el derecho real afectado por dicha anotación (artículos 9.c) y.d) de la Ley Hipotecaria y 51.5.^a y.6.^a de su Reglamento).

Debe, por tanto, realizarse la oportuna aclaración del decreto y del subsiguiente mandamiento judicial determinando la participación de la finca objeto de embargo.

Se confirma el defecto.

Se ha de confirmar igualmente la segunda objeción que plantea el registrador referente al embargo del 50 % de la cuarta parte indivisa de la finca que figura inscrita a nombre del demandado con carácter ganancial.

Según el artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario: «Para que durante la vigencia de la sociedad conyugal sea anotable en el Registro de la Propiedad el embargo de bienes inscritos conforme a lo previsto en los apartados 1 o 4 del artículo 93 o en el apartado 1 del artículo 94, deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que estando demandado uno de los cónyuges, ha sido notificado al otro el embargo».

Por otra parte, el artículo 541.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que: «Cuando la ejecución se siga a causa de deudas contraídas por uno de los cónyuges, pero de las que deba responder la sociedad de gananciales, la demanda ejecutiva podrá dirigirse únicamente contra el cónyuge deudor, pero el embargo de bienes gananciales habrá de notificarse al otro cónyuge, dándole traslado de la demanda ejecutiva y del auto que despache ejecución a fin de que, dentro del plazo ordinario, pueda oponerse a la ejecución. La oposición a la ejecución podrá fundarse en las mismas causas que correspondan al ejecutado y, además, en que los bienes gananciales no deben responder de la deuda por la que se haya despachado la ejecución. Cuando la oposición se funde en esta última causa, corresponderá al acreedor probar la responsabilidad de los bienes gananciales. Si no se acreditara esta responsabilidad, el cónyuge del ejecutado podrá pedir la disolución de la sociedad conyugal conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente».

A la luz del contenido de estos preceptos no cabe sino confirmar el criterio sostenido por el registrador en su calificación y desestimar el recurso, dado que para que resulte anotable un embargo sobre un bien inscrito con carácter ganancial, es imprescindible que la demanda se haya dirigido contra ambos esposos, o que, habiéndose demandado

sólo al que contrajo la deuda, se le dé traslado de la demanda ejecutiva y del auto que despache ejecución al cónyuge no demandado.

Manifiesta la recurrente que es notorio que el titular registral se encuentra divorciado de su cónyuge.

Al margen de que en el Registro no consta ese divorcio, aun en el caso de que así se acreditara con la correspondiente sentencia inscrita en el Registro Civil, tampoco cabría anotar el embargo ordenado en el mandamiento.

A la hora de anotar un embargo sobre un bien ganancial en el periodo que media entre la disolución de la sociedad de gananciales y su liquidación, deben distinguirse tres hipótesis diferentes:

En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1058 y 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6.º y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1.ª, «in fine», del Reglamento Hipotecario).

En tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1.ª, «in fine», del Reglamento Hipotecario, y ello se advierte fácilmente cuando se piensa en la diferente sustantividad y requisitos jurídicos de una y otra hipótesis.

En efecto, teniendo en cuenta que el cónyuge viudo y los herederos del premuerto puedan verificar la partición del remanente contemplado en el artículo 1404 del Código Civil, como tengan por conveniente, con tal de que no se perjudiquen los derechos del tercero (cfr. artículos 1058, 1083 y 1410 del Código Civil), en el caso de la traba de los derechos que puedan corresponder al deudor sobre bienes gananciales concretos, puede perfectamente ocurrir que estos bienes no sean adjudicados al cónyuge deudor (y lógicamente así será si su cuota puede satisfacerse en otros bienes gananciales de la misma naturaleza especie y calidad), con lo que aquella traba quedará absolutamente estéril; en cambio, si se embarga la cuota global, y los bienes sobre los que se anota no se atribuyen al deudor, éstos quedarán libres, pero el embargo se proyectará sobre los que se le haya adjudicado a éste en pago de su derecho (de modo que sólo queda estéril la anotación, pero no la traba). Se advierte, pues, que el objeto del embargo cuando la traba se contrae a los derechos que puedan corresponder a un cónyuge en bienes gananciales singulares carece de verdadera sustantividad jurídica; no puede ser configurado como un auténtico objeto de derecho susceptible de una futura enajenación judicial (cfr. Resolución de 8 de julio de 1991) y, por tanto, debe rechazarse su reflejo registral, conforme a lo previsto en los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria.

Lo que de ninguna manera cabe es anotar el embargo de un bien ganancial en cuanto al 50 % perteneciente al cónyuge demandado.

Ello es así porque la titularidad ganancial supone que ambos cónyuges son dueños de forma conjunta y sin atribución de cuotas de todos los bienes que tengan tal carácter, en una comunidad de naturaleza germánica sin especificación de cuotas. Mientras esté vigente ese régimen económico-matrimonial, o, una vez disuelto, en tanto subsista la comunidad postganancial por no haberse realizado su liquidación, no cabe nunca el embargo de una mitad indivisa del bien, pues mientras no se realicen las operaciones de

liquidación de la sociedad de gananciales, ninguno de los partícipes es titular de una cuota indivisa sobre bienes concretos que sea susceptible de enajenación o gravamen.

Debe, por tanto, confirmarse también este defecto.

4. Por el contrario, procede revocar el segundo de los defectos recogido en la nota de calificación y que exige que se acredite la firmeza del decreto judicial que acordó el embargo cuya anotación ahora se ordena.

En primer lugar, como señala el artículo 551.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por el artículo 103.105 del Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre (entrada en vigor el día 20 de marzo de 2024, según establece la disposición final 9.2 del citado Real Decreto-ley) «presentada la demanda ejecutiva, el tribunal, siempre que concurren los presupuestos y requisitos procesales, el título ejecutivo no adolezca de ninguna irregularidad formal, no considere abusivas las cláusulas contenidas en los títulos extrajudiciales que sirven de fundamento a la ejecución o que determinan la cantidad exigible, 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. Con carácter previo el letrado o letrada de la Administración de Justicia llevará a cabo la oportuna consulta al Registro Público Concursal a los efectos previstos en los artículos 600 y siguientes del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo».

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. Cuando se incluya en el auto el examen de abusividad previsto en el numeral 5.º del apartado 2 se indicará expresamente al deudor que puede oponerse a dicha valoración y se le advertirá que en caso de no hacerlo en tiempo y forma no podrá impugnarla en un momento ulterior».

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 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. El Letrado de la Administración de Justicia adoptará inmediatamente dichas medidas de garantía y publicidad, expidiendo de oficio los despachos precisos, de los que, en su caso, se hará entrega al procurador del ejecutante que así lo hubiera solicitado».

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 letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, librará 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 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».

Este artículo, tras la reforma producida por el artículo 22.51 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, con efectos de 3 de abril de 2025, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Cuando el embargo recaiga sobre bienes inmuebles u otros bienes o derechos susceptibles de inscripción registral, el letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, librará 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 letrado de la Administración de Justicia remitirá al Registro de la Propiedad o al Registro

que corresponda el mandamiento en cualquiera de las formas previstas en el artículo 162. 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.

El letrado o letrada de la Administración de Justicia podrá autorizar a la persona profesional de la procura que represente a la parte ejecutante, y a su costa, a que diligencie el mandamiento que le expida, a fin de que se lleve a cabo la anotación de embargo. En este caso, la persona titular del Registro de la Propiedad comunicará la práctica de la anotación o los defectos que impidan la realización de este asiento directamente a la persona profesional de la procura de la parte ejecutante, quien deberá ponerlo en conocimiento del órgano judicial en el plazo de dos días hábiles.

Estas actuaciones que realiza 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.

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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primer defecto y estimarlo respecto del segundo, en los términos que resultan de los hechos y fundamentos de Derecho expuestos.

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, 18 de marzo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.