

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8304 *Resolución de 2 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 55 a inscribir un mandamiento judicial para la práctica de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don J. D. G, procurador de los tribunales, en nombre de la comunidad de propietarios de un garaje de Madrid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 55, doña María Cristina Iribarren Alonso, a inscribir un mandamiento judicial para la práctica de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

A instancia de la parte ejecutante y mediante decreto de fecha de 25 de octubre de 2013, el Juzgado de Primera Instancia número 16 de Madrid (procedimiento de ejecución de títulos judiciales 1239/2013) acordó el embargo de la plaza de garaje número 11 de un garaje de Madrid, finca registral 30.697, del Registro de la Propiedad de Madrid número 55. El 23 de diciembre de 2013, el secretario de dicho Juzgado libró el correspondiente mandamiento al Registro de la Propiedad de Madrid número 55, ordenando la anotación preventiva de embargo sobre la plaza de garaje número 11 de garaje de Madrid. Según dicho mandamiento, la plaza señalada aparece inscrita a nombre de «Construcciones Pyc Pryconsa, S.A.», pero la misma es propiedad del ejecutado don A. F. R., en virtud de contrato privado de compraventa de fecha 22 de febrero de 1984, siendo la citada mercantil únicamente la titular registral de la misma por no haberse elevado a público ante notario el contrato de compraventa y habiéndose notificado a ésta la ejecución con resultado positivo en su condición formal de titular registral.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 55 emite nota de calificación del siguiente tenor: «(...) Calificado el citado documento, se suspende la anotación preventiva de embargo solicitada por figurar inscrita la finca embargada a favor de persona distinta del deudor. (Arts. 20 y 38 L.H. y 140 R.H.). No se toma anotación de suspensión preventiva de embargo por no haberse solicitado expresamente. (Art. 323 III L.H., Res. D.G.R.N. de 7 de octubre de 2004). Artículo 20 de la Ley Hipotecaria (...). Artículo 38 de la Ley Hipotecaria (...). Artículo 140 del Reglamento Hipotecario (...) Contra dicha calificación (...) Madrid a veintisiete de enero del año dos mil catorce.–La Registradora (firma ilegible). Fdo.: María Cristina Iribarren Alonso».

III

En fecha 26 de febrero de 2014, y contra dicha calificación negativa, se instó por el recurrente calificación sustitutoria, que fue firmada el día 7 de marzo de 2014 por la registradora de la Propiedad de Majadahonda 1, conforme al cuadro establecido, quien confirma el defecto señalado en la primera nota.

IV

El 7 de abril de 2014, se recibe en el Registro de la Propiedad número 55 de Madrid recurso interpuesto por don J. D. G. En él se hacen las siguientes alegaciones: «Primera.— Con fecha 23 de diciembre de 2013, el secretario del Juzgado de Primera Instancia número 16 de Madrid, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales 1239/2013, libró el correspondiente mandamiento al Registro de la Propiedad n.º 55 de Madrid, ordenando la anotación preventiva de embargo sobre la plaza de garaje n.º 11 del garaje (...) de Madrid, transcribiendo literalmente el decreto de fecha 25 de octubre de 2013, y haciendo constar su firmeza a efectos registrales. En el propio mandamiento, consta expresamente que la finca objeto de la anotación es la plaza de garaje que aparece inscrita a nombre de Promociones Construcciones Pyc Pryconsa, S.A., pero que la misma es propiedad del ejecutado, don A. F. R, en virtud de contrato privado de compraventa de fecha 22 de febrero de 1984, siendo la citada mercantil únicamente la titular registral de la misma por no haberse elevado a público ante notario el contrato de compraventa y habiéndose notificado la presente ejecución con resultado positivo a la citada mercantil en su condición formal de titular registral de la plaza de garaje n.º 11 del garaje (...) de Madrid, finca registral 30697, inscrita al tomo 2.008, libro 517, folio 172. Sin embargo, por nota de fecha 27 de enero de 2014, la registradora del Registro de la Propiedad n.º 55 de Madrid, calificó el citado documento negativamente, acordando la suspensión de la anotación preventiva de embargo solicitada, por figurar la finca embargada favor de persona distinta del deudor, y ello sobre la base de los artículos 20 y 38 de la LH y 140 RH. Se acompaña como documento número 1 testimonio íntegro del título presentado y objeto de calificación. Segunda.—Con fecha 26 de febrero de 2014, y contra dicha calificación negativa, esta parte instó calificación sustitutoria, habiendo dictado con fecha 1 de marzo de 2014 la registradora sustituta, del Registro de la Propiedad número 1 de Majadahonda, resolución confirmatoria (...). Se adjunta como documento número 1 bis copia de la resolución de calificación negativa de fecha 27 de enero de 2014 (...) y copia de la resolución de calificación sustitutoria (...). Tercera.—No obstante la calificación registral negativa del título presentado, entiende esta parte que, en el presente supuesto, procede la anotación preventiva de embargo acordada judicialmente, y en consecuencia, la calificación positiva del título presentado, al cumplir el mismo todos los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria y doctrina de la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, como a continuación quedará claramente acreditado. Así, si bien el artículo 20 LH dispone que no podrá tomarse anotación de embargo, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la que se ha dirigido el procedimiento, lo cierto es que en el presente supuesto, el proceso se ha dirigido también contra la titular registral Pryconsa, a los efectos especificados en la demanda de proceso monitorio y en la demanda ejecutiva, es decir, ha sido parte en el procedimiento, y como tal, se le han hecho todos los requerimientos y notificaciones oportunas, extremo que queda acreditado en el propio decreto de 25 de octubre de 2013 objeto de calificación, en el que consta así recogido expresamente. El artículo 38 de la Ley Hipotecaria, por su parte, establece que (...). Sin embargo, en el presente caso, el embargo se ha decretado contra el titular registral, que ha sido parte en el proceso, y contra la cual, y en su condición de tal titular registral, se ha seguido todo el procedimiento, incluso en su fase ejecutoria. Finalmente, el artículo 140 del RH determina que (...). Pues bien, en este supuesto, la plaza embargada aparece inscrita a favor de la sociedad Pryconsa, que ha sido parte en el procedimiento y que es contra la que se ha decretado el embargo. En este sentido, la DGRN, entre otras, en Resolución de fecha 16 de enero de 2013, mantiene que "...deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad, calificar los fundamentos, ni siquiera los trámites del procedimiento... no obstante... exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico haya sido parte o, si no, haya tenido al menos legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento, debiendo en consecuencia alcanzar la calificación registral en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido

por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento. Desde esta perspectiva es cierto... que en el presente caso, del propio mandamiento calificado resulta que el procedimiento declarativo y el ejecutivo que de él trae causa han sido seguidos tanto contra el deudor efectivo como contra el titular registral de la finca objeto del embargo, no pudiendo, en consecuencia, alegarse eventual indefensión de ninguno de éstos para impedir la anotación". En el mismo sentido: Resolución de la DGRN de fecha 13 de febrero de 2013... exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento... su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplido ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al juez. Resolución de la DGRN de fecha 10 de marzo de 2012... imposibilidad de practicar la anotación si el procedimiento no aparece entablado contra el actual titular registral... Resolución de la DGRN de fecha 15 de abril de 2011... la anotación preventiva de demanda debe practicarse siempre que dicha demanda se interponga frente al titular registral y suspenderse o denegarse, según los casos, cuando la finca esté inscrita a favor de otra persona. (...). A la vista de lo expuesto, y que tanto el artículo 20 de la LH, como el 38 en relación con el 140 RH –en los que fundamenta la registradora del Registro número 55 su calificación negativa– lo único que exigen es que se haya dirigido el procedimiento del que dimana la traba contra el titular registral (que no necesariamente tiene que ser el deudor) y que la propia DGRN, en múltiples resoluciones –entre ellas las anteriormente transcritas– ha puesto de manifiesto que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el principio de tracto sucesivo no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él y resultando del propio mandamiento calificado, que la ejecución se ha seguido tanto contra el deudor efectivo, como contra el titular registral de la finca objeto de embargo -Pryconsa- sin que exista indefensión para ninguno de ellos, no existe razón que impida la anotación de embargo acordada judicialmente. Tercera.–Que el titular registral –Pryconsa– afectado por el acto inscribible y protegido por el Registro, ha sido parte en el procedimiento, que ha tenido, asimismo, legalmente la posibilidad de intervenir en el procedimiento dimanante del asiento y que ha mostrado su conformidad expresa con el embargo de la plaza inscrita a su nombre, tal y como exige la doctrina de la DGRN, quedará acreditado con las alegaciones que se efectúan a continuación y documentación que aportará esta parte. Así, la Comunidad de Propietarios de Garaje (...), a la hora de reclamar los gastos comunes correspondientes a la plaza de garaje n.º 11, y cumpliendo lo exigido por la jurisprudencia unánime existente al respecto, ha dirigido su demanda de proceso monitorio así como la posterior demanda ejecutiva, tanto contra el propietario con título no inscrito, don A. F. R, como contra Promociones Construcciones Pyc Pryconsa, S.A., en su calidad de titular registral y ello al objeto de que, al haberse seguido el procedimiento contra esta última, fuera posible anotar el embargo. Sin embargo, antes de instar la correspondiente petición inicial de proceso monitorio sobre la base del artículo 21 de la LPH, la Comunidad de Propietarios remitió a Pryconsa con fecha 20 de julio de 2012, un burofax (... documento número 2) notificándole el acuerdo aprobatorio de la liquidación de la deuda de la plaza de garaje n.º 11 y requiriéndola para que, en caso de venta de la plaza de garaje a don A. F. R –que es quien figuraba en los archivos de la Comunidad como propietario– remitiera copia de la documentación que así lo acreditara, indicándole que en este caso, la demanda sería dirigida contra el propietario con título no inscrito, pero advirtiéndole también de la necesidad de demandar a la mercantil Pryconsa, no como responsabilidad solidaria, es decir, no exigiéndole el pago de las cuotas y gastos comunes, sino a los únicos efectos de poder practicar el embargo sobre la plaza de garaje, por ser parte en el juicio correspondiente, exponiéndole claramente que en ningún momento se les exigiría el pago de la deuda ni se pretendería el embargo de otros bienes de su titularidad diferentes de la plaza de garaje. A este requerimiento dio respuesta

Pryconsa, por medio de burofax de fecha 27 de julio de 2012 (... documento número 3) haciendo constar la venta en documento privado de la plaza de garaje 11, a don A. F. R. mediante contrato de compraventa de fecha 22 de febrero de 1984, y que dicha mercantil era únicamente la titular registral de la mencionada plaza de garaje por no haberse elevado a público ante notario el contrato de compraventa, al haber resultado infructuosos los requerimientos efectuados al comprador a dichos efectos. Hace constar asimismo, dicha mercantil, en el burofax antes referido que "en todo caso, como consecuencia de una posible reclamación judicial, será la propia plaza de garaje la que responda de las deudas contraídas con la Comunidad de Propietarios, pudiendo ser embargados los derechos de propiedad derivados del citado contrato de compraventa. Es decir, Pryconsa muestra conformidad expresa no sólo con que la demanda que se inicie se dirija asimismo contra ella, como titular registral, a los solos efectos expuestos de poder practicar el embargo sobre la plaza de garaje, por ser parte en el procedimiento, sino también que sea la propia plaza de garaje la que responda de las deudas contraídas por el propietario con título no inscrito. Cuarta.—Con fecha 19 de febrero de 2013 se instó por la Comunidad de Propietarios del Garaje (...), petición inicial de proceso monitorio, cuya copia se adjunta como documento número 4, con objeto de que se requiera a don A. F. R. (...) para que haga efectiva la suma de 956,00 euros que adeuda a la Comunidad de Propietarios demandante (...) más la suma de 30,63 euros, importe correspondiente a los gastos previos extrajudiciales (...). Y se requiera a Promociones Construcciones Pyc Pryconsa, S.A., en su representación legal (...) a los efectos de soportar todas las consecuencias que de la posible y posterior ejecución puedan recaer sobre la mencionada finca, propiedad del codemandado (...). Que al objeto de dar cumplimiento a lo establecido por la jurisprudencia y Ley y Reglamento Hipotecarios, se requiera a Promociones Construcciones Pyc Pryconsa, S.A., en su representación legal, en su condición formal de titular registral de la mencionada plaza de garaje n.º 11, no como responsabilidad solidaria en el pago de la deuda, sino simplemente a los efectos de soportar todas las consecuencias que de la posible y posterior ejecución puedan recaer sobre la mencionada finca (...). Y finalmente, en la demanda de proceso monitorio, se fundamenta la legitimación pasiva tanto del propietario con título no inscrito, como de Pryconsa como titular registral. Pasiva: Le corresponde a la parte demandada, don A. F. R. en su condición de propietario de la plaza de garaje número 11, y en su condición de obligada al pago, en virtud de lo dispuesto en el artículo 9, regla e) de la Ley de Propiedad Horizontal. En relación a Pryconsa, su legitimación (que no responsabilidad en el pago de las cantidades reclamadas) viene dada en tanto en cuanto el propietario actual no ha inscrito el derecho dominical adquirido: mientras que el propietario actual no haya inscrito el derecho dominical adquirido, sigue ostentando legitimación (que no responsabilidad) para ser demandada, si bien limitada a los solos fines de que pueda ser trabado el embargo de la plaza de garaje, según tiene establecido reiterada jurisprudencia, a los efectos de que no se vean frustradas las pretensiones de cobro de la Comunidad, tal y como esa parte ha expuesto en la parte fáctica de este escrito. Se da por reproducida la jurisprudencia alegada. Quinta.—Interpuesta la demanda de proceso monitorio, el Juzgado de Primera Instancia número 16 de Madrid registró y formó autos de proceso monitorio 227/2013, según consta en diligencia de ordenación de fecha 15 de marzo de 2013, cuya copia se adjunta como documento número 5, en cuyo punto 10º se acordó: notificar a Promociones Pyc Pryconsa, S.A., en su condición formal de titular registral de la mencionada plaza de garaje n.º 11, no como responsabilidad solidaria, sino simplemente a los efectos de soportar todas las consecuencias que de la posible y posterior ejecución puedan recaer sobre la mencionada finca, propiedad de Pryconsa, y pueda tener así lugar el embargo de la misma en el momento procesal oportuno. Sexta.—Con fecha 31 de julio de 2013, el Juzgado de Primera Instancia número 16 dictó decreto de archivo del proceso monitorio (... copia documento número 6) al no haber atendido el deudor, don A. F. R., el requerimiento de pago efectuado ni haber presentado escrito de oposición y, confiriendo traslado a la Comunidad de Propietarios para instar la correspondiente demanda ejecutiva. Con fecha 8 de octubre de 2013 se presentó por la Comunidad de Propietarios

la demanda ejecutiva (... copia documento número 7), dirigida contra don A. F. R., e interesando del Juzgado, asimismo, la notificación de la demandada ejecutiva a Promociones Construcciones Pyc Pryconsa, S.A., en su condición formal de titular registral de la plaza de garaje n.º 11 no como responsabilidad solidaria, sino simplemente a los efectos de soportar todas las consecuencias que de la posible y posterior ejecución puedan recaer sobre la mencionada finca, y pueda tener así lugar el embargo de la misma en el momento procesal oportuno. Asimismo, en el suplico de la demanda ejecutiva se solicita no sólo que se despache ejecución contra la parte ejecutada, don A. F. R., sino también: "3º.-Que se dicte por el secretario decreto por el que se proceda al embargo del siguiente bien: Plaza de garaje n.º 11 del garaje (...) de Madrid, finca registral 30.697, inscrita al tomo 2.008, libro 517, folio 172, del Registro de la Propiedad n.º 55, de Madrid". 4º.-Dado que dicha plaza de garaje aparece inscrita a nombre de Promociones Construcciones Pyc Pryconsa, S.A., pero que la misma es propiedad del ejecutado, don A. F. R., en virtud de contrato privado de compraventa (...) siendo la citada mercantil únicamente la titular registral de la misma por no haberse elevado a público ante notario el contrato de compraventa, es por lo que intereso del Juzgado, la notificación de la presente demanda ejecutiva a Promociones Construcciones Pyc Pryconsa, S.A. (...)

Séptima.-Con fecha 25 de octubre de 2013, el Juzgado de Primera Instancia número 16 de Madrid, por auto dictado en ejecución de títulos judiciales 1239/2013 (... copia documento número 8) acordó en su parte dispositiva, no sólo despachar ejecución contra el deudor don A. F. R., sino también, y se transcribe literalmente: "El presente auto, junto con el decreto que dictará el secretario judicial y copia de la demanda ejecutiva, serán notificados simultáneamente a la parte ejecutada, tal y como dispone el artículo 553 de la LEC. E igualmente, notifíquese la presente demanda de ejecución y oportunas resoluciones a la entidad Promociones Construcciones Pyc Pryconsa SA, en su condición formal de titular registral de la plaza de garaje n.º 11 (...) no como responsabilidad solidaria en el pago de la deuda objeto de esta demanda ejecutiva, sino simplemente a los efectos de soportar todas las consecuencias que de la presente ejecución puedan recaer sobre la mencionada finca, y pueda tener lugar así el embargo de la misma". Con esa misma fecha, el secretario judicial dictó decreto (cuya copia se adjunta como documento número 9) en cuya parte dispositiva se acordó el embargo de la plaza de garaje n.º 11, así como notificar dicho decreto en la forma dispuesta en el auto que autoriza la ejecución. Octava.-Con fecha 18 de diciembre de 2013, el secretario judicial (...) dictó decreto (documento número 10), decretando la anotación preventiva del embargo causado sobre la plaza de garaje n.º 11, acordando librar mandamiento por duplicado al registrador, y constando expresamente en el antecedente de Hecho primero del mencionado decreto que: "Con fecha 25/10/13 se procedió al embargo de la plaza de garaje inscrita a nombre de (...) habiéndose notificado al presente ejecución a la citada mercantil en su condición formal de titular registral (...) y en cuanto fuere suficiente a cubrir el importe de las responsabilidades reclamadas". Novena.-Queda, pues, acreditado, que tanto con carácter previo al inicio de las acciones judiciales, como durante la tramitación del proceso monitorio y posterior ejecución dimanante del mismo, se han efectuado a "Pryconsa", en su condición de titular registral de la plaza de garaje objeto de la traba, los requerimientos y notificaciones correspondientes, constando en el propio mandamiento, que la ejecución se ha notificado a dicha mercantil en su condición de titular registral, sin oposición alguna por su parte, habiéndose cumplido en consecuencia con el principio del tracto sucesivo. Por tanto, el respeto a la función jurisdiccional, impone a los registradores de la Propiedad el deber de cumplir las resoluciones judiciales que han ganado firmeza, máxime en supuestos como el presente en que ha quedado plenamente acreditado, como se ha dicho, que no ha existido ningún tipo de indefensión procesal para la titular registral de la plaza de garaje, por cuanto ha sido parte y ha tenido conocimiento de la existencia tanto del proceso monitorio como de la ejecución dimanante del mismo, y determinante del asiento denegado, habiendo tenido la posibilidad de intervenir en él, sin que por el contrario se haya producido ningún tipo de oposición por su parte. No existe, pues, motivos sobre la base de los artículos 20 y 38 de la LH en relación

con el 140 del RH para denegar la anotación. Finalmente, de no acordarse la anotación de embargo decretada judicialmente y tras haberse seguido por la Comunidad todos los trámites exigidos no sólo por la Ley de Propiedad Horizontal y jurisprudencia existente al respecto, sino también los exigidos por la Ley y Reglamento Hipotecario y doctrina de la DGRN, se estaría situando a la Comunidad de Propietarios en una situación de clara indefensión y protegiendo, no al titular registral, que ha sido parte en el proceso, y que ha mostrado su conformidad con el embargo de la plaza de garaje, sino al verdadero deudor –parte también en el procedimiento, obviamente– que no ha inscrito su título y que carece de otros bienes embargables, frustrándose así la posibilidad de cobro de la deudora por parte de la Comunidad....».

V

La registradora emite su preceptivo informe el 22 de abril de 2014, manteniéndose en su calificación. En él señala que a tal fecha no se han recibido escrito de alegaciones y que, en caso de llegar con posterioridad, se remitirían directamente a la Dirección General de los Registros y del Notariado para ser unidas al expediente.

VI

El secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 16 de Madrid presenta sus alegaciones conforme al artículo 327.5.º de la Ley Hipotecaria, el día 25 de abril de 2014, uniéndose las mismas al expediente.

En lo que aquí interesa, señala «...Consta en las actuaciones que se han practicado a la entidad Promociones Construcciones Pyc Pryconsa, S.A., las siguientes notificaciones: Con fecha 26 de marzo de 2013, la diligencia de ordenación dictada en el proceso monitorio n.º 227/13, en la que se acordaba expresamente en el punto 10 lo siguiente "Notifíquese a Promociones Construcciones Pyc Pryconsa, S.A., en su condición formal de titular registral de la mencionada plaza de garaje n.º 11, no como responsabilidad solidaria en el pago de la deuda, sino simplemente a los efectos de soportar todas las consecuencias que de la posible y posterior ejecución puedan recaer sobre la mencionada finca, propiedad de Pryconsa, y pueda tener lugar así el embargo de la misma, en el momento procesal oportuno". Al mismo tiempo se entregó copia de la demanda de proceso monitorio. Con fecha 13 de noviembre de 2013, las siguientes resoluciones y documentos que constan en la ejecución de títulos judiciales n.º 1239/13: Auto de fecha 25 de octubre de 2013, cuyo párrafo tercero de la parte dispositiva acordó lo siguiente: "El presente auto, junto con el decreto que dictará el secretario judicial, y copia de la demanda ejecutiva, serán notificados simultáneamente a la parte ejecutada, tal y como dispone el artículo 553 de la LEC. E igualmente notifíquese la presente demanda de ejecución y oportunas resoluciones a la entidad Promociones Construcciones Pyc Pryconsa, S.A., en su condición formal de titular registral de la plaza de garaje n.º 11..., no como responsabilidad solidaria en el pago de la deuda objeto de esta demanda ejecutiva, sino simplemente a los efectos de soportar todas las consecuencias que de la presente ejecución puedan recaer sobre las mencionada finca, pueda tener lugar así el embargo de la misma". Decreto de fecha 25 de octubre de 2013, en el que se acordaba el embargo de la plaza de garaje... Copia de la demanda de ejecución. La entidad Promociones Construcciones Pyc Pryconsa, S.A., no ha formulado alegación alguna, ni se ha opuesto a la reclamación formulada, ni al embargo de la plaza de garaje. En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el mencionado artículo 150.2 de la LEC, las resoluciones dictadas en los presentes autos y, en concreto, el embargo recaído sobre la finca registral n.º 30.697 del Registro... le afecta y tendrá que sufrir los efectos y consecuencias derivados de las mismas, como puede ser su venta en pública subasta y adquisición por el mejor postor, sin que pueda alegar perjuicio alguno o indefensión. De la regulación contenida, respecto de la ejecución y posterior vía de apremio en la Ley de Enjuiciamiento Civil, se desprende que se obtiene una mayor seguridad jurídica para todos los intervinientes como son el ejecutante, el ejecutado, terceros interesados y posibles

licitadores de la subasta pública, que el embargo conste en el Registro de la Propiedad, para obtener una mayor publicidad y dar a conocer la existencia de un hecho jurídicamente relevante, como es la realidad del embargo trabado sobre la finca, la cual queda respondiendo por la propia naturaleza del embargo, de las cantidades por las que se ha despachado ejecución».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3.º de la Constitución; 17, 18, 20, 38, 65, 323 y 326.1.º de la Ley Hipotecaria; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; 150, 551.3, 589, 590, 629 y 664 de la Ley Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 3 de julio y 23 de septiembre de 1998; 22 y 25 de febrero de 2000; 7 de octubre de 2004; 14 de febrero y 1 de agosto de 2006; 24 de enero y 15 de abril de 2011; 10 de marzo y 10 de octubre de 2012, y 16 de enero y 13 de febrero de 2013, entre otras.

1. El presente recurso, plantea como única cuestión, la posibilidad de anotar preventivamente un embargo ordenado en un procedimiento judicial monitorio, constando inscrita la finca sobre la que recae a favor de persona distinta del demandado, y habiendo sido el titular registral notificado en dicho procedimiento.

Para su adecuada resolución, y con carácter previo, procede aludir al principio del tracto sucesivo, principio hipotecario fundamental de nuestro sistema registral y consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Este principio exige la continuidad o concatenación en las inscripciones registrales, lo que supone que cada asiento traiga causa y se sustente en otro anterior, de suerte que, en expresión que ha hecho fortuna en la ciencia jurídica, el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana. Principio que debe entroncarse, además, con el de seguridad jurídica, consagrado constitucionalmente en el párrafo 3.º del artículo 9 de nuestra Constitución. Efectivamente, generaría una gran inseguridad jurídica que pudiera practicarse la inscripción de una carga, o una anotación preventiva de embargo sobre una finca cuyo titular registral es ajeno al procedimiento del que éste deriva.

Entronca igualmente el principio de tracto sucesivo con otro que también es base de nuestro sistema hipotecario: el de legitimación, plasmado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Esto es, si sólo al titular registral se le presume como verdadero titular de la finca o derecho inscrito, a todos los efectos legales, sólo los actos que él realice o que se sigan contra el mismo pueden causar una nueva inscripción registral, mantenido así incólume la cadena de transmisiones que registralmente debe existir. Consecuencia directa de ello es que deben suspenderse o denegarse las anotaciones de embargo decretadas en juicio civil o criminal, cuando la propiedad de la finca embargada conste inscrita a nombre de otra persona, como señala el artículo 140 del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de lo dispuesto de la excepción contenida en el último inciso del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley Orgánica 15/2003, de reforma del Código Penal.

2. No obstante lo expuesto, y a pesar de ser el fundamento jurídico utilizado por la registradora para suspender la inscripción, no trata de rebatirlo el recurrente en su escrito, sino que lo que alega esencialmente es que, por las especiales circunstancias que concurren, no existe en el caso que nos ocupa una ruptura de tracto, pues si bien la demanda se dirige frente a persona distinta del titular registral, realmente el demandado es causahabiente de éste. Lo que sucede es que éste no ha inscrito su derecho, pudiendo haberlo hecho, previa elevación a público de su contrato de compraventa. Además de ello, según entiende el mismo recurrente, no se ha obviado en el procedimiento la titularidad registral de la finca embargada, puesto que ha sido debidamente notificada y ha consentido el embargo.

Pues bien, no puede este Centro Directivo compartir estos argumentos. En efecto, en el ámbito de los documentos judiciales, como resulta del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, la función calificadora del registrador se limita a los extremos en él señalados,

uno de los cuales son precisamente los obstáculos que surjan del Registro. Y entre ellos está, como principal, la coincidencia con la titularidad registral. Por ello, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que no es anotable el embargo si, cuando se presenta en el Registro el oportuno mandamiento, la finca aparece inscrita a favor de persona distinta del demandado. Igualmente (vid., entre otras muchas, la Resolución de 10 de octubre de 2012), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad, calificar los fundamentos, ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan, si bien, no obstante, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento, debiendo en consecuencia alcanzar la calificación registral en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento. Desde esta perspectiva es cierto, como sostiene el recurrente, que se le ha notificado la existencia del procedimiento, en los términos que resultan igualmente de los antecedentes, pero ello, como ya se ha señalado en otras Resoluciones (así en la de 3 de julio de 1998, si bien referida a la legislación procesal anterior) al no haber sido demandada ni ser sujeto pasivo de la deuda reclamada, carecería de legitimación para intervenir.

Debe recordarse además que si efectivamente «Pryconsa» fue o no parte en el procedimiento no puede deducirse por sí solo de la documentación presentada al registrador en el momento de su calificación, que es la única que ha de tener en cuenta, sin que puedan ser alegados en el recurso, conforme al citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria, cuestiones que no se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

3. Finalmente, en cuanto a la circunstancia de ser el ejecutado causahabiente del titular registral, debe recordarse que lo procedente, como se ha señalado en otras ocasiones (vid. Resolución de 7 de octubre de 2004) es tomar anotación preventiva de suspensión de la anotación de embargo y solicitar que se realice la inscripción omitida (cfr. artículos 65 de la Ley Hipotecaria, 629 y 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 140 del Reglamento Hipotecario) sin que sea posible practicar el asiento solicitado por el recurrente.

En consecuencia, 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, 2 de julio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.