

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12495 *Resolución de 20 de octubre de 2015, 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 Madrid n.º 2, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. N. H. contra la nota de calificación extendida por la Registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña María Belén Martínez Gutiérrez, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

En mandamiento dictado el día 10 de junio de 2015 por la Secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 98 de Madrid, en seno de procedimiento ordinario número 315/2015, se ordenó la extensión de anotación preventiva de la demanda sobre la finca registral número 31.658.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, fue objeto de la siguiente calificación: «Conforme al art. 19 bis, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria y al art. 133 del Reglamento Hipotecario se extiende la siguiente nota de calificación: Suspendida la inscripción del precedente documento –mandamiento de anotación de demanda, procedimiento ordinario n.º 315/2015 del Juzgado de Primera Instancia número 98 de Madrid de fecha 10 de junio de 2015–, presentado bajo el asiento 1125 del Diario 127, por lo siguiente: Hecho: En el presente procedimiento ordinario seguido por M. E. N. H. contra Don M. A. G. L., se ordena se tome, como medida cautelar, anotación preventiva de demanda sobre la finca registral 31.658 de esta demarcación. La citada finca registral, figura inscrita en cuanto a un cincuenta por ciento en pleno dominio a favor de doña M. L. P., por título de compra con carácter privativo según la inscripción 7.ª, y en cuanto al restante cincuenta por ciento en pleno dominio, a favor de la sociedad "Vimad Europea, S.L", por título de compra según la inscripción 10.ª Por lo tanto, falta la previa inscripción de los derechos hereditarios a favor de don M. A. G. L., que según la documentación presentada, le corresponden en virtud de escritura pública de adjudicación y división de herencia de fecha 3 de junio de 2005, otorgada por el Notario de Madrid, don Ramón María Luis Sánchez González, número 1500 de su protocolo, al fallecimiento de su madre, doña M. L. P. Fundamento de Derecho: Artículo 20 párrafo primero de la Ley Hipotecaria y Principio Hipotecario de Tracto Sucesivo. No se toma anotación preventiva por no haber sido solicitada, conforme al Art. 65 de la Ley Hipotecaria. Puede interponerse (...) Madrid, veinticuatro de junio de dos mil quince. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la Registradora)».

III

Contra la anterior calificación, doña M. E. N. H. interpuso recurso mediante escrito en el que, resumidamente, expone: La calificación negativa vulnera el principio de tutela efectiva, cuya garantía se trata de asegurar con la adopción de la medida cautelar de anotación preventiva a tenor de lo establecido en el artículo 721.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y que resulta de un juicio provisional indiciario y favorable a la

pretensión contenida en la demanda. La registradora basa su negativa en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por cuanto la finca sigue figurando inscrita a favor de la madre del demandado. Reproduce a continuación la recurrente el artículo 20 de la Ley Hipotecaria in fine. Continúa argumentando que, si bien no estamos ante un procedimiento penal, resulta obvio que se ha acreditado la existencia de indicios racionales de que el verdadero dueño es el demandado, como resulta del borrador de una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca a favor de la demandante en la que el deudor garantiza el pago de la deuda con los derechos hereditarios que sobre el inmueble ostenta el demandado, como resulta de escritura de adjudicación de herencia que no ha sido inscrita para eludir el pago. Por ello, considera la recurrente que sería de aplicación analógica lo dispuesto en el artículo 20 para el caso de procedimiento criminal. Por último, considera que la calificación negativa le causa indefensión pues, por un lado, se suspende la anotación preventiva de la demanda en base al artículo 20 de la Ley Hipotecaria para, a continuación, resolver que no se toma anotación por no haberse solicitado conforme a lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria, precepto que prevé las faltas subsanables o no de los títulos sujetos a inscripción, pero sin que la calificación negativa de la registradora determine si estamos ante una falta subsanable o insubsanable del mandamiento de anotación preventiva de la demanda, de modo que, acordando la suspensión de la inscripción del mandamiento dictado en el Juzgado, lo que la registradora debería haber hecho es extender la anotación preventiva de la demanda conforme a la solicitud contenida en el mandamiento, entendiendo la concurrencia de falta subsanable, y no denegar la anotación preventiva de la demanda que se prevé exclusivamente para las faltas insubsanables. Acordar la suspensión del mandamiento, y denegar su anotación por no haber sido solicitada sin más fundamentación y al amparo de lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria, supone, a juicio de la recurrente, una resolución incongruente, carente de motivación y generadora de indefensión que vulnera de forma palmaria el derecho de tutela judicial efectiva que ampara a la recurrente. Y finaliza solicitando la revocación de la calificación.

IV

La Registradora emitió su informe y formó expediente, que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 20, 38, 40 y 42 de la Ley Hipotecaria; 727, 728, 730 y 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de octubre de 2003; 7 de junio y 7 de septiembre de 2005; 14 de enero de 2006; 30 de abril de 2009; 13 de enero de 2010; 24 de enero, 15 de abril y 14 de julio de 2011, y 10 y 11 de septiembre y 23 de noviembre de 2012.

1. En autos de medidas cautelares se ordena que se tome anotación preventiva de demanda, sobre una finca, por estimar que concurren razones que justifican adoptar dicha medida de forma inmediata. La registradora, en su nota de calificación, suspende la anotación solicitada por observar el siguiente defecto: La citada finca registral figura inscrita en cuanto a un cincuenta por ciento en pleno dominio a favor de doña M. L. P., por título de compra con carácter privativo según la inscripción 7.^a, y en cuanto al restante cincuenta por ciento en pleno dominio, a favor de la sociedad «Vimad Europea, S.L.», por título de compra según la inscripción 10.^a. Por lo tanto, falta la previa inscripción de los derechos hereditarios a favor de don M. A. G. L., demandado, que según consta en el propio mandamiento le corresponden en virtud de escritura pública de adjudicación y división de herencia de fecha 3 de junio de 2005, otorgada por el notario de Madrid, don Ramón María Luis Sánchez González, número 1.500 de su protocolo, al fallecimiento de su madre, si bien dicha escritura no consta inscrita.

2. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (Resoluciones citadas en los «Vistos»), en nuestro sistema registral, todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él (cfr. artículos 20 –especialmente el párrafo último, adicionado por la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre– y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no es sino desenvolvimiento del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Por ello, en vía de principio, 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.

En efecto, el último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que «no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento».

Ahora bien, establece la excepción de que «en los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento».

Es decir, este párrafo prevé, excepcionalmente, la posibilidad de anotar, sin cumplir estrictamente con las exigencias del principio de tracto sucesivo; pero tal supuesto se contempla sólo para procesos incardinados en la jurisdicción penal (temporalmente, pues la disposición final primera de la Ley 41/2015, de 5 de octubre, que entrará en vigor el día 6 de diciembre de 2015, y modifica el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, extiende la excepción a los procedimientos de decomiso) y como tal supuesto excepcional, no es susceptible de interpretación extensiva.

Se comprueba que cuando el legislador quiere excepcionar la regla general de tracto sucesivo, lo hace expresamente y lógicamente –dado el principio de jerarquía normativa– por virtud de una norma de rango legal. Y además exige justificación en el mandamiento de las razones que llevan a la autoridad judicial o administrativa al levantamiento del velo de la personalidad jurídica.

En el supuesto de este expediente si bien del propio mandamiento resultan indicios de que el titular registral es causahabiente del demandado no nos encontramos ante un procedimiento criminal por lo que no cumpliéndose los requisitos legales exigidos y por las razones antes expuestas, no procede aplicación analógica alguna. Para proceder a la anotación de la demanda será pues preciso presentar el título del que deriva la titularidad del demandado para, previa calificación por la registradora, extender en su caso a la inscripción de la finca a favor de éste y posteriormente la anotación ordenada.

3. En cuanto al carácter del defecto y la negativa a extender anotación a que alude la recurrente hay que hacer las siguientes consideraciones:

– En la propia nota se señala en su inicio: «Suspendida la inscripción del precedente documento...», luego claramente se determina el carácter subsanable del defecto.

– Cuando la registradora hace referencia a que no se toma anotación conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria no hace sino ratificar el carácter subsanable de la falta observada. La anotación a que se refiere dicho artículo es la que se extiende por suspensión en sustitución de la anotación de demanda ordenada y esta anotación debe solicitarse de forma expresa por el interesado conforme dispone dicho artículo: «Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título». La necesidad de rogación deriva asimismo del dispuesto, para este supuesto concreto, en el artículo 164 del Reglamento Hipotecario que establece: «Cuando en mandamiento judicial o administrativo se ordene tomar una anotación preventiva, y no pueda efectuarse por defecto subsanable, se extenderá el asiento, si los interesados lo solicitaren, en la forma prevenida por el artículo 169. Cuando se trate de embargos por causas criminales o en que tenga el Estado

un interés directo, no será necesaria la solicitud del interesado para que se tome la referida anotación». Nuevamente se exceptúan supuestos entre los que no se encuentra el ahora debatido.

– Por último, recordar que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución.

Por todo lo expuesto, no cabe sino confirmar la nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 20 de octubre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.