

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13361 *Resolución de 16 de noviembre 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 Villaviciosa de Odón, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don C. G. D. G., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Migueláñez, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, doña Elena Parejo García, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En mandamiento, de fecha 5 de junio de 2015, la secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 77 de Madrid, doña M. M. H. Y., hizo constar que en dicho Juzgado se tramitan los autos de ejecución de títulos judiciales número 94/2015. A continuación, transcribió su decreto, de fecha 29 de mayo de 2015, del que resulta que, en dichas actuaciones, se ha dictado auto con orden general de ejecución a favor del ejecutante «Migueláñez, S.A.», contra «Agemi, S.A.», don M. T. B. y doña B. B. R. Resulta igualmente que, en orden a la efectividad a las medidas concretas solicitadas para cubrir las cantidades reclamadas, que ascienden a setecientos mil euros de principal más otros doscientos diez mil euros de intereses y costas de ejecución, se decretó el embargo de dos bienes inmuebles como de propiedad de los ejecutados, «Agemi, S.A.», don M. T. B. y doña B. B. R. Se añade que, para la efectividad de lo acordado, se decreta la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón del embargo causado sobre los bienes inmuebles a que se ha hecho referencia, librándose los oportunos mandamientos. El mandamiento finaliza de la siguiente manera: «Las fincas objeto de anotación son: Derechos de propiedad o cualesquiera otros que pudiera corresponder al ejecutado Agemi SA, sobre la finca registral (...) Derechos de propiedad o cualesquiera otros que pudiera corresponder al ejecutado Agemi SA, sobre la finca registral (...)».

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón Previo examen y calificación del precedente mandamiento, se suspende la práctica de la anotación preventiva ordenada por los siguientes defectos: 1.–Por omitir los datos registrales de las fincas cuyo embargo se decreta. 2.–Por ordenar la práctica de la anotación sobre los derechos de propiedad que puedan corresponder a «Agemi, S.A.» sobre las fincas descritas en el mandamiento, cuando, de los distintos ejecutados, únicamente el Sr. T. ostenta derechos sobre las mismas.–Hechos El documento, consistente en un mandamiento de anotación preventiva de embargo de bienes inmuebles expedido por D.^a M. M. H. Y., Secretaria del Juzgado de 1.^a Instancia n.º 77 de Madrid, el 5 de junio de 2015, fue presentado en este Registro por fax a las 13.10 horas el día 5 de junio de 2015, con el número de asiento 900 del diario 53. Consolidado el asiento el día 10 de junio. En el documento anteriormente referido se ordena, en el seno del procedimiento de ejecución provisional 94/2015 (Ejecución de títulos judiciales) que se sigue en el Juzgado de 1.^a Instancia n.º 77 de Madrid, frente a Agemi, S.A., D. M. T. B. y

D.^a B. B. R., practicar anotación de embargo sobre dos fincas. Las fincas objeto de embargo se identifican únicamente mediante su referencia catastral y una serie de datos descriptivos de los que se infiere que podría tratarse de las fincas 12.592 y 12.631 de este Registro. En el caso de que, efectivamente, se tratara de tales fincas, examinado el historial registral de las mismas, de los distintos demandados, únicamente ostenta derechos sobre aquellas D. M. T. B. Examinado el contenido del mandamiento se advierte que, en su parte final, al especificar los bienes objeto de anotación, se hace referencia a «los derechos de propiedad que pudieran corresponder al ejecutado Agemi, S.A.», sobre las fincas referidas, cuando, tal y como se ha indicado, el único ejecutado que ostenta derechos sobre las mismas es el Sr. T. B. De acuerdo con lo anterior: - Deben indicarse los datos registrales de las fincas cuyo embargo se pretende. - De tratarse de las fincas registrales señaladas, debe ordenarse el embargo de las participaciones indivisas que sobre las mismas ostenta el Sr. T. B. Fundamentos de Derecho 1.–Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Tratándose de documentos judiciales la calificación se limita según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario a la competencia del Juzgado o Tribunal, a 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. 2.–Sobre la perfecta identificación de la finca.–Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente la DGRN (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 21 de junio de 2004 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.^a a 4.^a, del Reglamento Hipotecario). 3.–En el caso de que se tratara de las fincas registrales a que se ha hecho referencia en la parte expositiva del mandamiento (fincas 12.592 y 12.631), no ostentando Agemi, S.A. ningún derecho sobre las mismas, no cabría practicar la anotación ordenada por aplicación del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. No obstante, otra de las personas que figuran como parte ejecutada, el Sr. T., aparece como titular de una participación indivisa de cada una de las fincas de manera que, si se ordenara la práctica de la anotación sobre los derechos que ostenta este último sobre aquéllas, sí que cabría extender los asientos solicitados. Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la operación solicitada por los defectos señalados al principio de esta nota. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) En Villaviciosa de Odón, a 15 de junio de 2015.–La Registradora (firma). Fdo.: Elena Parejo García».

III

Instada la calificación sustitutoria, el registrador a quien correspondió, don José María Rodríguez Barrocal, registrador Mercantil y de Bienes Muebles XVI de Madrid, acordó, en fecha 15 de julio de 2015, revocar la nota de calificación en cuanto al primer defecto señalado y mantener el segundo.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don C. G. D. G, abogado, en la representación que ostenta, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 4 de agosto de 2015, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que, como consecuencia del procedimiento de ejecución provisional de sentencia número 94/2015, se dictó orden general a favor de su representada. En desarrollo de dicha orden, la secretaria judicial dictó decreto de fecha 29 de mayo de 2015. En el mandamiento presentado la secretaria dicta mandamiento de embargo sobre las dos fincas sitas en Villaviciosa de Odón en el que, de conformidad con el artículo 165 del Reglamento Hipotecario, se inserta literalmente el decreto que ordena el embargo. Dicho mandamiento debe interpretarse en su totalidad, pues la razón de ser del artículo 165 es que el mandamiento exprese no sólo un mandato, sino la resolución del que deriva. En el encabezamiento del mandamiento resulta que los ejecutados son «Agemi, S.A.», don M. T. B. y doña B. B. R. En su primer párrafo se indica como antecedente el procedimiento de ejecución provisional frente a los anteriores, resultando de forma indubitada quiénes son las personas embargadas. Lo anterior se reitera en el antecedente unido del decreto insertado. En la parte dispositiva del decreto insertado se reitera por cuarta vez el embargo sobre las fincas propiedad de los ejecutados. En el párrafo que ordena el requerimiento, vuelve a referirse a los ejecutados. Es con arreglo al contenido íntegro del documento al cual la registradora debe efectuar su calificación; Segundo.—Que, de los propios asientos registrales resulta que don M. T. B. es cotitular del dominio, por lo que habría procedido anotar el embargo sobre su cuota, y Tercero.—La decisión de no anotar vulnera el artículo 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que habría permitido la anotación aunque los derechos embargados no hubieran pertenecido al ejecutado, y la calificación también contradice el artículo 593.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

V

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 31 de agosto de 2015, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificada la secretaria judicial, no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 440 y 456 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; la disposición adicional primera y la disposición final décima de la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; los artículos 149, 206, 451, 514, 587, 612 y 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3, 9, 18, 20, 21, 40, 42, 72, 73, 74, 257 y 326 de la Ley Hipotecaria; 98, 100 y 165 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2005, 6 de junio de 2006, 21 de abril de 2010 y 22 de octubre de 2011.

1. La única cuestión que es objeto de recurso y, consecuentemente objeto de este expediente, hace referencia a si puede o no tomarse anotación preventiva de embargo sobre determinados bienes inmuebles cuando resulta del mandamiento presentado: por un lado que el decreto de embargo que se transcribe en el mismo afirma que comprende determinados bienes inmuebles de las tres personas contra las que se ha despachado ejecución y, por otro, que del propio mandamiento resulta que el mandamiento de anotación se refiere a los bienes propiedad de uno de ellos que no es el titular de ninguno de los dos bienes inscritos en el Registro de la Propiedad. La registradora entiende que no procede la práctica de la anotación porque el mandamiento circunscribe, en el inciso final, su contenido a los bienes propiedad de uno de los ejecutados, que no es titular registral, mientras que el recurrente por su lado afirma que el documento debe interpretarse en su conjunto resultando con claridad que tanto la ejecución, como el decreto de embargo como

el mandamiento de anotación se ha dirigido contra las tres personas ejecutadas para hacerse efectiva en la anotación de los bienes que el mandamiento contiene.

El escrito de recurso acompaña, además del mandamiento presentado, sendos ejemplares tanto el auto del juez por el que se acuerda la ejecución provisional de la sentencia como del decreto de la secretaria por el que se acuerda el embargo de bienes de los ejecutados. Esta Dirección General recuerda una vez más que, en base al artículo 326 de la Ley Hipotecaria (por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010 y 9 de septiembre de 2015), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso). En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición de la registradora de la Propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación.

2. La Ley de Enjuiciamiento Civil (en su redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre), prevé que en los procedimientos de ejecución y una vez que el juez competente haya adoptado el auto que contenga la orden general de ejecución y despacho de la misma (artículo 545.1), «corresponderá al Secretario judicial la concreción de los bienes del ejecutado a los que ha de extenderse el despacho de la ejecución», adoptando «la forma de decreto las resoluciones del Secretario judicial que determinen los bienes del ejecutado a los que ha de extenderse el despacho de la ejecución».

Por su parte el artículo 587.1 de la Ley procesal dispone que: «1. El embargo se entenderá hecho desde que se decrete por el Secretario judicial 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 Secretario judicial 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».

El artículo 629, añade a lo anterior en su apartado primero que: «Cuando el embargo recaiga sobre bienes inmuebles u otros bienes o derechos susceptibles de inscripción registral, el Secretario judicial 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 artículo 149 por su parte establece que: «Los actos procesales de comunicación serán:... 5.º Mandamientos, para ordenar el libramiento de certificaciones o testimonios y la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad, Mercantiles, de Buques, de ventas a plazos de bienes muebles...».

Finalmente dispone el artículo 451 de la propia norma de procedimiento: «1. Contra las diligencias de ordenación y decretos no definitivos cabrá recurso de reposición ante el Secretario judicial que dictó la resolución recurrida,... 3. La interposición del recurso de reposición no tendrá efectos suspensivos respecto de la resolución recurrida».

De la regulación procesal resulta por tanto que una vez dictada por el juez competente la orden general de ejecución corresponde al secretario judicial (hoy, y desde el 1 de octubre de 2015, letrado de la Administración de Justicia), acordar mediante decreto qué bienes concretos son objeto de embargo quedando desde ese momento los bienes afectos a las resultas del procedimiento por ser su acuerdo directamente ejecutivo aun cuando sea objeto de recurso. El mismo efecto se predica cuando los bienes embargados son bienes inmuebles sin perjuicio de los efectos protectores del Registro cuando el acto de comunicación del decreto de embargo, el mandamiento, acceda o no a sus libros, no puede ser opuesto a tercero de buena fe (vid. artículo 587.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En definitiva, el embargo sobre bienes inmuebles existe desde que es acordado por el secretario judicial sin perjuicio de su comunicación mediante mandamiento al Registro de la Propiedad competente para su debida anotación. El mandamiento, en cuanto documento de comunicación al Registro, debe reunir los requisitos precisos para la práctica de la anotación ordenada de acuerdo a las exigencias de la legislación hipotecaria (artículos 21.1, 72, 73 y 257 de la Ley Hipotecaria), correspondiendo al registrador de la Propiedad

la determinación, mediante su calificación, de si procede o no la alteración del contenido del Registro (artículos 18, 40 y 74 de la Ley Hipotecaria).

En este sentido, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en desarrollo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, dispone que la calificación del registrador se «limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a 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». Con arreglo al artículo 98 del Reglamento Hipotecario, el registrador debe considerar como «faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos».

3. Determinado adecuadamente el marco legal aplicable, la cuestión se circunscribe a determinar si el mandamiento a que se refiere este expediente debe o no acceder a los libros del Registro.

Ciertamente, y como pone de relieve la registradora, el documento presentado contiene un elemento de contradicción pues por un lado la transcripción del decreto de embargo afirma la sujeción de los dos bienes inmuebles a que se refiere como propiedad de los ejecutados «Agemi, S.A.», don M. T. B. y doña B. B. R., mientras que en su inciso final afirma que las fincas objeto de anotación (sic), son los derechos de propiedad o cualesquiera otros que pudiera corresponder al ejecutado «Agemi, S.A.».

Dadas las radicales consecuencias que tiene el proceso de ejecución y la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del decreto de adjudicación, que puede determinar que surja un tercero protegido por la fe pública registral (artículo 34 de la Ley Hipotecaria), debe la registradora proceder con suma cautela. Es cierto, como dice el recurrente, que la contradicción existente entre el decreto ordenando el embargo y el mandamiento para la práctica de su anotación preventiva, pueda obedecer a un mero error mecanográfico. Pero no puede descartarse absolutamente que las discrepancias obedezcan a vicisitudes procesales no conocidas por la registradora, por lo que el recurso debe ser desestimado, sin perjuicio de señalar que el eventual error es fácilmente subsanable, mediante la correspondiente rectificación por el letrado de la Administración de Justicia.

En consecuencia, 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, 16 de noviembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.