

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13369 *Resolución de 19 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 2 a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don F. A. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 2, doña María de los Ángeles Hernández Toribio, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 826/2013, tramitado en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Arganda del Rey, a instancia de don F. A. M. y doña M. G. L. frente a «Vallearganda, S.L.», se libró el día 17 de julio de 2015 mandamiento por la secretaria de dicho Juzgado ordenando la anotación preventiva del embargo decretado sobre nueve fincas registrales.

II

El citado mandamiento fue presentado en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 2 el mismo día de su expedición. La registradora procedió practicar la correspondiente anotación sobre cinco de las nueve fincas embargadas. Respecto de las otras cuatro acordó lo siguiente: «Registro de la Propiedad de Arganda del Rey n.º 2 La Registradora que suscribe ha calificado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, el mandamiento precedente, denegando parcialmente su anotación, en base a los siguientes: Antecedentes de hecho: (...) Se ha denegado la anotación del precedente mandamiento, en cuanto a las fincas 44.281, 45.844, 45.845 y 45.846 de Arganda del Rey, por figurar inscritas a nombre de terceros. Según los asientos del Registro, dichas fincas embargadas, no figuran inscritas a favor del ejecutado: la finca 44.281, al haber sido transmitida a la entidad Fortuny 45 SL, en escritura de compraventa autorizada por el notario de Arganda del Rey, Domingo Paniagua Santamaría, el catorce de marzo de dos mil once, con el número 382 de su protocolo, según consta en su inscripción 2.ª de fecha 21 de marzo de 2011; y en cuanto a las fincas 45.844, 45.845 y 45.846, al haber sido transmitidas a Don P. D. G., en escritura de compraventa autorizada por el notario de Madrid, Fernando Fernández Medina, el doce de septiembre de dos mil doce, con el número 1407 de su protocolo, según consta en sus inscripciones 2.ª de fechas 24 de junio de 2015. Fundamentos de Derecho: 1.º.—El principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos, art. 24 de la Constitución, y los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, arts. 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, suponen que el procedimiento ha de seguirse frente al titular registral de la finca cuyo embargo se pretende inscribir. 2.º.—Conforme al artículo 20 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria y 140 1.ª del Reglamento Hipotecario, si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará la anotación. Contra esta calificación (...) Arganda del Rey, a diez de Agosto de dos mil quince. La registradora (firma ilegible). Fdo: María de los Ángeles Hernández Toribio».

III

Contra la anterior calificación, don F. A. M. interpuso, mediante escrito de fecha 9 de septiembre de 2015, recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. En referido recurso se alegaba lo que sigue: «I) Que con fecha 10 de agosto de 2015 se ha dictado resolución por la Registradora del Registro de la Propiedad n.º 2 de Arganda del Rey en virtud del cual se deniega parcialmente la anotación de la citada resolución, concretamente sobre las fincas n.º 44.281, 45.844, 45.845 y 45.846 de Arganda del Rey, por encontrarse a nombre de terceros, calificación que recurro en base al principio de prioridad, legalidad y rogación y en base a las siguientes alegaciones: II) Que con fecha 11 de mayo de 2015 se emitieron las notas simples de las fincas n.º 44.281, 45.844, 45.845 y 45.846, las cuales se aportan con este escrito, donde se puede comprobar que el titular registral de las citadas fincas era la entidad embargada y ejecutada, esto es Vallearganda SL con CIF n.º (...), no existiendo, tal y como se expone, ningún documento pendiente de despacho a la citada fecha, con lo cual no es entendible las alegaciones realizadas por la Registradora de que dichas fincas estaban a nombre de terceros, supuestamente y según información dada de palabra desde el año 2011. III) Que con fecha 17 de julio de 2015 se dictó mandamiento de embargo por la Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Arganda del Rey de fecha 17 de julio de 2015, en el procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 826/2013 sobre las fincas n.º 44.281, 45.844, 45.845 y 45.846 de Arganda del Rey, pudiendo comprobar que en la citada fecha el titular registral de las citadas fincas seguía siendo la entidad embargada y ejecutada Vallearganda SL. E) Solicito: Que se proceda a la anotación del mandamiento de embargo dictado por la Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Arganda del Rey de fecha 17 de julio de 2015, en el procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 826/2013 sobre las fincas n.º 44.281, 45.844, 45.845 y 45.846 de Arganda del Rey por encontrarse a nombre de la entidad embargada y ejecutada, esto es Vallearganda SL con CIF n.º (...), en la fecha de expedición de la citada resolución judicial, quedando acreditada dicha circunstancia con la aportación de las notas registrales de las citadas a fecha 11 de mayo de 2015 donde se puede comprobar que a la citada fecha la titular registral de las citadas fincas era la entidad embargada y ejecutada, Vallearganda SL, no existiendo, tal y como se expone, ningún documento pendiente de despacho, procediendo a la vista de los documentos y alegaciones realizadas en este recurso a inscribir el embargo a favor del que suscribe en las fincas n.º 44.281, 45.844, 45.845 y 45.846».

IV

La registradora emitió el preceptivo informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución; 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 222 de la Ley Hipotecaria; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014 y 29 de enero y 13 de marzo de 2015.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este recurso los siguientes:

En procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 826/2013, tramitado en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Arganda del Rey, a instancia de don F. A. M. y

doña M. G. L. frente a «Vallearganda, S.L.», se libró el día 17 de julio de 2015 mandamiento por la secretaria de dicho Juzgado ordenando la anotación preventiva del embargo decretado sobre nueve fincas registrales.

Se deniega parcialmente la anotación de la citada resolución, concretamente sobre las fincas número 44.281, 45.844, 45.845 y 45.846 de Arganda del Rey, por encontrarse a nombre de terceros. La finca 44.281 por haberse transmitido por compraventa según la inscripción 2.ª de dicha finca extendida el día 21 de marzo de 2011. Las fincas 45.844, 45.845 y 45.846, por haberse transmitido por título de compraventa que tuvo entrada en el Registro el día 18 de junio de 2015 y cuya inscripción se produjo con fecha 24 de junio de 2015.

El recurrente alega para fundamentar su recurso que, según notas simples informativas expedidas el día 11 de mayo de 2015 y que aporta, en cuanto a las fincas 45.844, 45.845 y 45.846 con el escrito de recurso, las fincas sobre las que se ha denegado la anotación estaban a esa fecha inscritas a nombre de la sociedad contra la que se dirigía el procedimiento ejecutivo, sin que resultare de las referidas notas la existencia de ningún documento pendiente de despacho y que el día 17 de julio de 2015, fecha en que se dictó el mandamiento de embargo, el titular registral de las citadas fincas seguía siendo la entidad embargada y ejecutada «Vallearganda, S.L.».

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la denegación de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral, sin que pueda alegarse en contra, la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues si bien es cierto que los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la resolución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna. Esta exigencia impide, en el ámbito registral, practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular o que este directamente o a través de sus órganos de administración y representación haya sido parte en el procedimiento de que se trata. De ahí que, en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro. Como recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, «la fundamental función calificador del Registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos, debiendo el Registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)».

Así, la letra del último apartado del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y lo establecido en el artículo 140.1.^a del Reglamento Hipotecario justifican de forma clara la desestimación de este recurso.

3. En nada obsta esta conclusión la eventual emisión de determinadas notas simples en el mes de mayo de 2015, en las que, siempre bajo la responsabilidad de la registradora (vid. artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), se informaba sobre la titularidad vigente en ese momento. La expedición de las notas en ningún caso supone un cierre registral ni por lo tanto impide el acceso al registro de títulos que puedan modificar la titularidad de las fincas.

En el supuesto de hecho de este expediente una de las fincas, la 44.281, ya figuraba inscrita a nombre de tercero con anterioridad a esa fecha. En cuanto a las restantes fincas 44.844, 44.845 y 44.846, es cierto como alega el recurrente que estaban inscritas a favor de la entidad deudora en la fecha de emisión de las notas simples aportadas al expediente, 11 de mayo de 2015, sin que constase extendido asiento alguno en el Diario de presentación cuya inscripción supusiera la futura alteración de la titularidad, pero cuando el mandamiento se presenta en el Registro, el día 17 de julio de 2015, la titularidad ha variado ya que se ha producido la transmisión en el plazo que medió entre la expedición de la nota y la presentación del mandamiento de embargo en el Registro, en virtud de documentos presentados durante ese tiempo intermedio.

Por este mismo motivo tampoco puede sostenerse la afirmación del recurrente acerca de que el día 17 de julio de 2015 fecha en que se dictó el mandamiento de embargo y se presentó en el Registro, el titular registral de las citadas fincas seguía siendo la entidad embargada y ejecutada «Vallearganda, S.L.», pues lo cierto es que, según las inscripciones extendidas en los folios de las fincas, en dicha fecha la titularidad de las mismas figuraba ya a nombre de terceros.

La registradora ha de calificar el título de acuerdo con la situación registral existente en la fecha de su presentación a Diario (artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria) ya que, en el plano registral, lo determinante es el momento en que los títulos acceden al Registro y esto es así con independencia de la antigüedad que tengan; la preferencia de ahí resultante juega con carácter excluyente, si los derechos o gravámenes cuya constancia registral se pretenda son incompatibles, como sucede en este caso, o meramente preferente si su concurrencia es posible.

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