

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6370 *Resolución de 20 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Tremp, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y de un mandamiento de cancelación de cargas dictados en ejecución de un embargo anotado sobre otro embargo previo, sin intervención del titular registral de la finca.*

En el recurso interpuesto por don M. C. J. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Tremp, don Santiago Ramón Lafarga Morell, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y de un mandamiento de cancelación de cargas dictados en ejecución de un embargo anotado sobre otro embargo previo, sin intervención del titular registral de la finca.

Hechos

I

En el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 239/2015 seguido en el Juzgado de Primera Instancia de Tremp contra la mercantil «Disseny i Construcció Rusiñol, S.L.», se adjudicó, previa cesión de remate, la finca registral número 1.489 del Registro de la Propiedad de Tremp a favor del recurrente. El embargo que se ejecutaba correspondía al anotado con letra C sobre la anotación preventiva de embargo letra A, prorrogado por la letra B.

II

Presentados el día 21 de agosto de 2019 testimonio del decreto de adjudicación junto con el correspondiente mandamiento de cancelación en el Registro de la Propiedad de Tremp, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación negativa.

Referencia:

Entrada: 1.198 i 1.199/2019.

Asiento: 1.377 i 1.378/88.

Notario: Jutjat Primera Instancia de Tremp.

Procediment 239/2015-B.

Fecha mandamiento: 25 de julio de 2019.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos subsanables observados en la calificación registral del documento relacionado que impiden el acceso del mismo a los libros del Registro, por los siguientes:

Calificado el Decreto de Adjudicación de 14 de junio de 2019, y el Mandamiento de cancelación de cargas de 24 de julio de 2019, Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales núm. 239/2015-B del Jutjat Primera Instancia 1 Tremp, en el que siendo parte demandante el señor R. C. G. y parte demandada, Disseny i Construcció Rusiñol, S.L., se adjudica la finca registral n.º 1489 del municipio de Sarroca de Ballera, propiedad de Proespir, S.L., al señor M. C. J., se deniega su inscripción a favor de la parte

adjudicataria y la cancelación de cargas ordenada, por no haberse dirigido el procedimiento contra la titular registral (Proespir, S.L.) ni estar el dominio de la finca afecto al procedimiento que ha dado lugar a la adjudicación.

La anotación preventiva de embargo letra C, motivada por el procedimiento 239/2015, causante de la adjudicación, se practicó, no sobre el dominio del titular registral, sino sobre el crédito que ostentaba la entidad Disseny i Construcció Rusiñol, S.L. contra el titular registral (procedimiento cambiario núm. 767/2009, Juzgado Primera Instancia núm 5 de Granollers), al que sí quedó afectada la finca registral, a través de la anotación letra A, actualmente caducada y pendiente de cancelación.

Fundamentos legales: Según resulta de los artículos 20 y 42 de la Ley Hipotecaria: para inscribir o anotar títulos por los que se transmita el dominio sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos; en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta, los Registradores denegarán la inscripción, permitiendo el segundo de los artículos citados, practicar anotaciones preventivas de embargo, siempre que hayan de hacerle efectivas sobre bienes inmuebles del deudor. En el procedimiento que ha dado lugar a la adjudicación, el embargo se practicó sobre un derecho de crédito, no sobre un derecho real, en el que haya sido parte el titular registral (Res. D.G.R.N. 15 de octubre de 2012).

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Tremp, a doce de septiembre de dos mil diecinueve. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Santiago Ramón Lafarga Morell.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. C. J. interpuso recurso el día 28 de octubre de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«(...) Que en 1 de octubre de 2019 se me notificó la negativa del Ilmo. Sr. Registrador de Tremp a practicar la inscripción derivada del decreto de fecha 14 de junio de 2019, dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Tremp en los autos de ejecución de títulos judiciales n.º 239/2015 seguidos ante dicho Juzgado, en el que se acordó aprobar el remate y adjudicar al suscrito el bien inmueble que fue subastado en dichos autos (finca número 1.489 del Registro de la Propiedad de Tremp), así como decretar la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra C del tomo 1.215, libro 24, folio 13 que causó la ejecución instada por D. R. C. G., quien cedió el remate a favor del suscrito en fecha 23 de mayo de 2018.

Que entendiendo dicha calificación lesiva para mis intereses y no ajustada a Derecho, dicho sea en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del art. 324 de la Ley Hipotecaria, formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, que fundo en las siguientes

Alegaciones:

Primera.

Como hemos adelantado, el pasado 14 de junio de 2019 el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Tremp (autos de ejecución de título judicial n.º 239/2015), dictó el decreto del que aportamos copia como documento número 1 en cuya parte dispositiva, entre otras cosas, se acordó:

“Apruebo el remate y adjudico a M. C. J. con NIF (...) con domicilio en C/ (...), el bien inmueble subastado y descrito en el antecedente primero de esta resolución por 21.814,00 Euros, esto es el 50% del valor de tasación.

Se decreta la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra C del tomo 1.215, libro 24, folio 13, que causó la presente ejecución a favor de don R. C. G.

Asimismo se decreta la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores al crédito, incluso las que se hubieran verificado después de haberse expedido la certificación de cargas (...)

Firme la presente resolución, hágase entrega al adjudicatario de testimonio de la misma que servirá de título bastante para su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, junto mandamiento por duplicado de cancelación de cargas.”

Segunda.

Una vez firme el mencionado decreto, se hizo entrega por el Juzgado al suscrito de testimonio del mismo y del mandamiento de cancelación de cargas para su inscripción en el Registro, ante el que se presentó en su día, habiéndose liquidado, si bien ha sido denegada aquélla por el Registro en la resolución que impugnamos en base a la calificación negativa antes citada.

Tercera.

Es importante señalar que el decreto de adjudicación fue dictado por el Juzgado de Primera Instancia de Tremp en los mencionados autos de ejecución de título judicial (el que se cita en el antecedente de hecho primero del propio decreto) seguidos con todas las garantías legales a instancia de D. R. C. G. (padre del suscrito) contra Disseny y Construcció Rusinol, S.L., constando el embargo de la finca que nos ocupa, finca n.º 1489 del Registro de la Propiedad de Tremp, que figuraba a nombre de Proespir, S.L. y sobre la que pesaba un embargo de aquélla que fue objeto de reembargo.

Cuarta.

En concreto, tal como se indica en el antecedente de hecho segundo del decreto, por auto de 15 de julio de 2015 se despachó la ejecución solicitada, y por decreto de 31 de julio de 2015 se acordó el reembargo a favor de la parte ejecutante (D. R. C. G., que, una vez subastada la finca con todos los trámites y garantías legales cedió el remate a D. M. C. J.), todo ello en relación con la finca registral n.º 1489 de la que aparecía como titular Proespir, S.L.

(...) edicto de fecha 17 de noviembre de 2017 derivado de los autos de ejecución de títulos judiciales n.º 239/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Tremp, en donde constan todas las condiciones de la subasta requeridas por la ley, así como que el bien que se sacó a subasta fue la finca registral n.º 1489, inscrita en el tomo 1215, libro 24, folio 13 de (...), y que la titulación sobre el inmueble que se subastaba estaba de manifiesto en la Oficina judicial sede del órgano de la ejecución y en formato electrónico y en el portal de subastas.

En la subasta de la finca se observaron pues todos los requisitos legales sin que nadie -tampoco la entidad a cuyo nombre figuraba inscrito el dominio de aquélla que fue objeto de embargo por la ejecutada- efectuara manifestación alguna.

Cabe añadir que, según resulta del documento que acompañamos como documento número 3, el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Granollers en el procedimiento cambiario n.º 767/2009 seguido entre Disseny i Construcció Rusinol, S.L. y la entidad que aparecía como titular registral de la finca, Proespir, S.L., ya en 1 de octubre de 2015 certificó que se había recibido el oportuno exhorto del Juzgado de Tremp, que fue cumplimentado, respecto del reembargo de la finca n.º 1489 de Sarroca de Bellera y el embargo de cualesquiera otros derechos de crédito para el cobro de cantidades frente a Proespir que pudieran reconocerse a aquella.

Quinta.

Celebrada la subasta del bien, que resultó desierta tras haber tenido lugar todas las publicaciones requeridas y haberse cumplido todos los demás requisitos legalmente establecidos, la parte ejecutante solicitó la adjudicación del bien con expresa reserva de ceder el remate, verificándose después la cesión en plazo a favor del suscrito, quien

efectuó el pago de la cantidad correspondiente (21.814 €), adjudicándosele en consecuencia la finca de constante referencia y haciéndole entrega del testimonio del decreto y del mandamiento de cancelación de cargas.

Sexta.

A pesar de todo lo expuesto, ahora el Ilmo. Registrador de Tremp emite la nota de calificación negativa, que impide la inscripción del título de propiedad de mi mandante expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Tremp, que dictó resolución judicial firme adjudicando el referido bien a D. M. C. J., tras seguir el correspondiente proceso judicial con todas las garantías legales y después de haber efectuado al Registro todas las comunicaciones previas.

Paradójicamente, la calificación negativa señala que se ponen en conocimiento del presentante los “defectos subsanables” que se dicen observados y que impiden el acceso a los libros del Registro, y que, según la nota, consisten en no haberse dirigido el procedimiento contra el titular registral ni estar el dominio de la finca afecto al procedimiento que ha dado lugar a la adjudicación, supuesta subsanación que se antoja imposible como así ha venido a confirmar el propio Registro al reconocer que para subsanar las deficiencias que indica la nota de calificación sería preciso calificar otro mandamiento o documento judicial que deberla emitirse tras iniciar un nuevo procedimiento judicial contra otras entidades, lo que abunda a nuestro juicio en la improcedencia de la calificación del Registrador, causando indefensión a esta parte, y ello a pesar, insistimos, de haberse seguido todo el procedimiento judicial con todas las garantías y comunicaciones previas al Registro, que comportaron las correspondientes anotaciones en el mismo.

Séptima.

La calificación negativa del Registrador en estos términos es contraria, dicho sea en términos de defensa, a la doctrina reiterada de la DGRN que expresa que, tratándose de calificación de documentos judiciales, el Registrador ha de limitarse al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquellos se contiene, pues ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, de acuerdo con los artículos 117 de la Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

El título inscribible es el decreto firme dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Tremp en 14 de junio de 2019, en el que se acordó la adjudicación al suscrito del bien inmueble de constante referencia, que ha de ser inscrito a su nombre, sobre cuyo contenido no debe entrar el Registrador.

En su nota de calificación el Registrador, que no conoce ni le corresponde conocer todos los antecedentes del caso y las demás notificaciones y actuaciones practicadas en el procedimiento judicial, entra a valorar incluso contra quién debería haberse dirigido según él el procedimiento, considerando que al no haber actuado como parte demandada en el mismo Proespir, S.L., no cabe inscribir el dominio a favor de la persona a la que el Juzgado, tras todo el procedimiento judicial seguido con todas las garantías, en ejercicio de la potestad jurisdiccional que le corresponde, ordena se inscriba.

En definitiva, el título inscribible es la resolución judicial firme indicada, y como que ésta ordena incondicionalmente la inscripción a favor del recurrente y se trata de una resolución que tiene aptitud legal para provocar tal asiento, el Registrador ha de estar y pasar por lo en ella declarado y resuelto y practicar la inscripción solicitada, sin perjuicio de cuantas otras actuaciones judiciales pudieran seguirse posteriormente por todas las partes implicadas, pues de lo contrario el Registrador se interferiría en el fundamento de la resolución judicial y realizarla una actividad jurisdiccional que no le corresponde.

Así sucede en este caso, donde las consideraciones por parte del Registrador corresponden propiamente al fondo de la resolución judicial o se refieren a cuestiones

que únicamente incumben a los tribunales que han de resolver los conflictos que se plantean entre las partes, por lo que fundarse en tales argumentos a la hora de proceder a su calificación registral supone una extralimitación de su función calificadoras respecto de los documentos judiciales.

Octava.

Nosotros no compartimos la argumentación del Ilmo. Sr. Registrador, pero las alegaciones que efectuamos al respecto sólo lo son a mayor abundamiento pues, como decimos, el art. 100 del Reglamento Hipotecario establece que la calificación de los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial ha de limitarse 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.

No hay discusión sobre la competencia del Juzgado que ha dictado la resolución firme que supone el título del suscrito.

Tampoco se discute la congruencia del mandato de inscripción del dominio a favor del suscrito que se ha otorgado por un Juzgado competente para acordarlo tras un procedimiento de ejecución de un título judicial en que se ha acordado la subasta y adjudicación de una finca con todas las comunicaciones requeridas legalmente y con pleno conocimiento del Registro y del titular registral.

No existe, ni se alega, ninguna formalidad extrínseca del documento presentado que no haya sido cumplimentada por el recurrente.

Y no pueden oponerse obstáculos que surjan del Registro.

Como hemos visto, además, según la doctrina y la DGRN, el Registrador al calificar y en definitiva para negar una inscripción de un título judicial, no puede entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en éste se contiene, pues ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales.

En este sentido, y como decimos a mayor abundamiento, a modo de síntesis, cabe reiterar que la resolución firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Tremp que se presentó en el Registro para inscripción, deriva de un procedimiento ordinario inicial instado en 2011 por D. R. C. G. contra Disseny i Construcció Rusiñol, S.L. (en adelante Dicons), sociedad vinculada a la entidad Proespir, S.L., entidad a cuyo nombre figuraba inscrita la finca, siendo ambas sociedades administradas por dos hermanos en aquella fecha.

En el mencionado procedimiento ordinario (623/11) que dio origen después a los autos de ejecución (239/2015), Dicons al contestar la demanda del Sr. C. (que acabó siendo estimada totalmente por el Juzgado y confirmada después por la Audiencia Provincial de Lleida) hizo referencia a un procedimiento cambiario que había instado aquélla frente a Proespir, S.L. ante el Juzgado n.º 5 de Granollers.

Proespir S.L. no sólo tuvo pleno conocimiento de los autos instados por el Sr. C. contra Dicons, sino que ésta citó como testigo a la propia Proespir, S.L. en el procedimiento seguido ante el Juzgado de Tremp y aquél requirió de dicha sociedad la aportación de diversa documentación a dichos autos, teniendo Proespir, S.L. (sociedad que, como quedó acreditado en dichos autos y fue reconocido por la propia Dicons tenía como administrador al hermano del administrador de ésta), intervención en el referido procedimiento, y que igualmente tuvo conocimiento del exhorto relativo al embargo de la finca que fue librado posteriormente por el Juzgado de Tremp al Juzgado de Granollers ante el que se seguía el procedimiento instado por Dicons frente a Proespir, S.L.

Proespir, S.L. no es un tercero de buena fe que ignorase todo lo sucedido en el procedimiento seguido por el Sr. C. contra Dicons (sociedad entonces administrada por el hermano del administrador de Proespir, S.L.), sino que, aunque no fue formalmente parte en el mismo, sí tuvo una importante participación en él, aportando documentación que le fue requerida y declarando como testigo en el acto del juicio, y por supuesto fue plenamente conocedora de todas las incidencias y embargos derivados del

procedimiento que Dicons instó contra Proespir ante el Juzgado n.º 5 de Granollers, en el que Dicons, como sociedad vinculada a Proespir se limitó a anotar un embargo de la finca que nos ocupa, que nunca llegó a intentar hacer efectivo, seguramente porque su única motivación era de carácter fiscal.

(...) audiencia previa y del acto del juicio del que deriva la ejecución que motivó el reembolso y la subasta y adjudicación de la finca que nos ocupa, seguido por el Sr. C. contra Dicons ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Tremp y en el que tuvo intervención activa y por supuesto pleno conocimiento de todo lo actuado la entidad Proespir, que figuraba como titular registral de la finca.

Cabe señalar que tras dictarse las sentencias de primera y segunda instancia en el referido procedimiento declarativo, se siguieron los autos de ejecución del título judicial que estableció una condena dineraria a cargo de Dicons, en los que se ordenó el despacho de ejecución por la cantidad correspondiente (autos 239/2015), en los que se libró y cumplimentó el exhorto citado en relación con el embargo relativo a la finca 1489 del Registro de la Propiedad de Tremp, y en los que se ha acabado expidiendo el mandamiento que ha sido objeto de calificación negativa.

En los referidos autos de ejecución, ante la inexistencia de otros bienes sobre los que hacer efectivo el crédito reconocido al Sr. C., éste solicitó se procediera al reembolso del embargo del que era titular Dicons sobre la finca n.º 1489 del Registro de la Propiedad de Tremp, así como al embargo de cualesquiera derechos de crédito para el cobro de cantidades frente a Proespir que se reconocieran o hubieran reconocido a Dicons por el Juzgado n.º 5 de Granollers que acordó el embargo indicado en los autos n.º 767/2009, adoptando las medidas correspondientes para la efectividad de la traba.

En 31 de julio de 2015 el Juzgado n.º 1 de Tremp dictó decreto declarando reembargados a resulta de los autos de ejecución de títulos judiciales 239/2015 en cuanto fueren suficientes a cubrir las cantidades reclamadas, el embargo del que era titular Dicons sobre la finca n.º 1489 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Tremp, así como el embargo de cualesquiera derechos de crédito para el cobro de cantidades frente a Proespir que se reconozcan a Dicons por el Juzgado n.º 5 de Granollers, al que se le remitió la oportuna comunicación, anotándose en consecuencia el referido reembolso sobre la finca n.º 1489, expidiéndose mandamiento al Registro de la Propiedad para dejar la debida constancia.

Ello motivó entonces la anotación preventiva de embargo letra C a favor de D. R. C.

A mayor abundamiento de lo antes expuesto, cabe señalar que Dicons, sociedad de la que era administrador D. J. R., hermano de quien era administrador de Proespir, S.L., que dejó de depositar cuentas en el Registro Mercantil desde 2014, se halla desde entonces sin actividad ni solvencia y en liquidación, siguiendo como liquidador el propio Sr. R. (...)

Novena.

En las circunstancias expuestas y en razón al reembolso, el Sr. C. se subrogó en el lugar del primer embargante en relación con la finca que nos ocupa.

El artículo 610.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala que los bienes o derechos embargados podrán ser reembargados y el reembolso otorgará al reembargante el derecho a percibir el producto de lo que se obtenga de la realización de los bienes embargados, una vez satisfechos los derechos de los ejecutantes a cuya instancia se hubiesen decretado embargos anteriores o, sin necesidad de esta satisfacción previa, en el caso del párrafo segundo del apartado 2 del propio precepto, según el cual el reembargante podrá solicitar la realización forzosa de los bienes reembargados, sin necesidad de alzamiento del embargo o embargos anteriores cuando los derechos de los embargantes anteriores no hayan de verse afectados por aquella realización.

Pero es que además, el propio artículo 610 de la LEC en el primer párrafo de su apartado 2 señala:

“Si, por cualquier causa, fuere alzado el primer embargo, el ejecutante del proceso en el que se hubiera trabado el primer reembargo quedará en la posición del primer ejecutante y podrá solicitar la realización forzosa de los bienes reembargados”.

Entendemos que éste es claramente nuestro caso, pues es evidente que el primer embargo sobre la finca que había dado lugar a la primera anotación consecuencia del embargo de Dicons, fue alzado, y, en consecuencia, de acuerdo con el precepto citado, el ejecutante del proceso en que se trabó el primer (y único) reembargo, es decir, el Sr. C., quedó en la posición del ejecutante (Dicons), pudiendo solicitar la realización forzosa del bien reembargado, es decir, la finca que figuraba inscrita a nombre de Proespir, S.L. y que finalmente y tras todo el proceso de ejecución ha sido adjudicada al suscrito por el Juzgado mediante resolución judicial firme.

Obsérvese que en la parte dispositiva del decreto de adjudicación se decretó la cancelación de la anotación preventiva de embargo Letra C del tomo 1.215, libro 24, folio 13, que causó la ejecución en el proceso que dio lugar a la adjudicación del bien tras la celebración de la subasta, habiéndose alzado el embargo anterior.

En la nota de calificación negativa del Registrador se indica expresamente que la finca registral de referencia sí quedó afecta al crédito que ostentaba Dicons contra el titular registral (procedimiento cambiario núm. 767/2009, Juzgado Primera Instancia núm. 5 de Granollers), “a través de la anotación letra A, actualmente caducada y pendiente de cancelación”.

No hay duda pues de que, habiéndose alzado el primer embargo -derivado del procedimiento instado por Dicons ante el Juzgado 5 de Granollers y en el que aquella nunca llegó a instar subasta ni actuación ejecutiva alguna seguramente por la vinculación existente entre las sociedades acreedora y deudora-, de conformidad con lo dispuesto por el art. 610.2 de la LEC, el Sr. C., ejecutante del proceso seguido ante el Juzgado 1 de Tremp, en el que se trabó el primer y único reembargo, quedó en la posición del primer ejecutante y pudo solicitar la realización forzosa del bien reembargado (la finca que nos ocupa), como así entendió el Juzgado de Tremp, que en su día hizo las comunicaciones oportunas al Juzgado de Granollers y al Registro, que comportaron la subasta y posterior adjudicación del bien a favor del suscrito con todas las formalidades y requisitos legalmente dispuestos.

Además, el artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone claramente que “el embargo concede al acreedor ejecutante el derecho a percibir el producto de lo que se obtenga de la realización de los bienes embargados a fin de satisfacer el importe de la deuda que conste en el título, los intereses que procedan y las costas de la ejecución”.

El Sr. C., en razón al reembargo, se subrogó en la posición que tenía Dicons respecto de la finca y el embargo sobre la misma anotado en el Registro, y según los preceptos citados tiene derecho a percibir el producto de lo que se obtenga de la realización del bien, una vez celebrada la subasta conforme a todas las garantías dispuestas legalmente, que es lo que sucedió en nuestro caso.

Décima.-Cabe añadir que la resolución de la DGRN y los preceptos citados en la nota de calificación negativa del Ilmo. Registrador no desvirtúan lo anteriormente expuesto ni justifican en forma alguna dicha negativa, que perjudica el derecho del suscrito, que en definitiva, de buena fe y tras comprobar que se habían seguido todos los trámites dispuestos legalmente, y en especial los relativos a la celebración de la subasta y las comunicaciones al Registro, pagó el importe del remate y los impuestos correspondientes, adquiriendo el bien que debe ser inscrito a su nombre, ello como decimos, sin perjuicio de que cualesquiera otros terceros puedan, si entendieran les asiste cualquier derecho, interponer cualquier procedimiento judicial en defensa de aquél.

En las circunstancias expuestas, negar el derecho a la inscripción al suscrito supondría a nuestro entender, dicho sea con los debidos respetos, una vulneración de

sus derechos, y en definitiva dejar en papel mojado una resolución judicial firme dictada tras un proceso seguido con todas las garantías legales.

Como hemos señalado anteriormente, a pesar de que en la nota de calificación se dice que se ponen en conocimiento del presentante los “defectos subsanables” observados, en realidad en la calificación no se concreta una posible subsanación de los defectos que pudiera hacer posible la inscripción del mandamiento judicial, sino que viene a impedirse totalmente la inscripción del mismo, remitiendo a la parte instante del procedimiento judicial tras el cual el suscrito adquirió la finca, a instar un nuevo procedimiento frente a determinados demandados que el Registrador entiende deberían no sólo haber tenido conocimiento e intervención en el proceso -que en nuestro caso se ha demostrado ya tuvieron dicho conocimiento e intervención-, sino también ser parte demandada en el mismo.

La inscripción del mandamiento de adjudicación objeto de calificación, frente a lo que en ésta se afirma, no supone infracción ni contradicción alguna con lo dispuesto por los arts. 20 y 42 de la Ley Hipotecaria, pues, como hemos señalado anteriormente, el propio Registro tomó constancia mediante las anotaciones correspondientes de todas las actuaciones y del embargo y reembargo previos, al punto de que al tiempo de aquélla constaba la anotación letra C a favor del Sr. C. y había caducado la anotación letra A, procediendo, de conformidad con lo establecido en el artículo 610.2 de la LEC la subrogación antes expuesta^ cumpliéndose en definitiva la previsión de los artículos 20 y 42 para la inscripción de la transmisión del dominio decretada por la autoridad -judicial.

En cuanto a la única resolución de la DGRN que se cita en la nota de calificación, que es la de 15 de octubre de 2012, cabe señalar que la misma no es de aplicación a nuestro caso, pues no se refería a un reembargo en que el embargo anterior quedó alzado, permitiendo que el reembargante pudiera solicitar la realización forzosa del bien, sino de una simple anotación de un mandamiento de embargo sobre un derecho de crédito, personal, derivado de una compraventa con precio aplazado no garantizada con condición resolutoria, siendo que en nuestro caso, además del embargo de cuantos derechos de crédito para el cobro de cantidades frente a Proespir se reconocieran a Dicons en el procedimiento seguido ante el Juzgado de Granollers, se procedió también al reembargo antes mencionado.

Fundamentos de Derecho.

- I. Artículo 117 de la Constitución española.
- II. Artículos 18, 42 y 323 a 327 de la Ley Hipotecaria.
- III. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario.
- IV. Artículos 610 y 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (...)

IV

El registrador de la Propiedad interino de Tremp emitió informe el día 15 de noviembre de 2019 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 y 109 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala Segunda, número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 y 4 de abril de 2001, 7 y 11 de noviembre de 2002, 12 y 14 de noviembre y 16 de diciembre de 2003, 10 de febrero de 2006, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 18 de noviembre de 2014, 18 de marzo y 17 de julio de 2015, 20 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 8, 12 y 14 de

septiembre y 4 y 10 de octubre de 2017, 4 de abril y 20 y 26 de julio de 2018 y 10 de enero de 2019, entre otras.

1. El presente recurso tiene como objeto un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales por virtud del cual se adjudica determinada finca al recurrente. Debe señalarse que el objeto del embargo que se ejecuta, y de su correspondiente anotación, es un embargo anterior, que también fue objeto de anotación.

El registrador de la Propiedad se opone a la inscripción de la adjudicación y a la cancelación de cargas ordenada por entender que falta la intervención del titular registral de la finca en el procedimiento ya que éste se ha entendido exclusivamente con el titular del embargo que a su vez había sido embargado.

El recurrente considera que se trata de un reembargo que implica la subrogación por parte del reembargante en la posición del primer embargante y que el titular registral de la finca ha tenido suficiente conocimiento del procedimiento. Señala asimismo la parte recurrente que el registrador no puede revisar el fondo de una resolución judicial.

2. Sin entrar a valorar la naturaleza del embargo de un embargo y la procedencia de su anotación, ha de comenzarse por el análisis de las facultades de calificación que los registradores ostentan respecto de las resoluciones judiciales. Es una cuestión que ha sido tratada por este Centro Directivo en numerosas ocasiones, debiendo ahora reiterarse la doctrina mantenida al respecto.

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 ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias relacionadas en el apartado «Vistos»), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o no ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, al menos, haya tenido legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales si debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, pues no se trata en este expediente de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto.

3. En el presente expediente, el titular registral de la finca no ha sido parte en el procedimiento de ejecución ni consta que haya tenido la posibilidad de intervenir, ya que en éste se demandó exclusivamente al titular del embargo que fue a su vez embargado. El principio de tracto sucesivo y la prohibición de indefensión mencionados exigen la intervención del titular registral de la finca en la ejecución. Además, debe señalarse que lo embargado no es la finca registral, sino el crédito que ostentaba el primer embargante contra el titular registral, supuesto diferente al reembolso del artículo 610 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cuestión distinta es que se hubiera pretendido el acceso al Registro de la subrogación procesal derivada de la ejecución del embargo del derecho de crédito anotado, la cual no necesita de intervención del deudor, sino a los limitados efectos de

que el deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor quedará libre de la obligación (artículo 1527 del Código Civil), pero esta es una cuestión que no se ha planteado en el recurso (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Para inscribir la realización forzosa del bien, no cabe duda de la necesaria intervención del deudor en el procedimiento.

Por tanto, el recurso debe ser desestimado y la nota de calificación confirmada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador.

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 enero de 2020.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.