

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16672 *Resolución de 12 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Aoiz, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre una finca registral.*

En el recurso interpuesto doña U. Z. E., en nombre y representación de «Z&Z Abogados, SLP», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Aoiz, doña Ana Elisa de Gregorio García, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre la registral 32.389 de Egüés.

Hechos

I

Se presenta el día 22 de febrero de 2022 mandamiento expedido por el letrado de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Pamplona, por el que en el seno del procedimiento número 64/2022 de ejecución de títulos judiciales, a instancia de «Z&Z abogados, SLP» frente a «Servicios Inmobiliarios Val, SL», se ordena la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre la registral 32.389 de Egüés.

II

Presentado el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Aoiz, es calificado negativamente, expresándose:

«El día 22 de febrero de 2022 se presentó mandamiento expedido el día 21 de febrero de 2022, por la Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Pamplona, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales n.º 64/2022, a instancia de “Z&Z Abogados S.L.P.” contra la entidad “Servicios Inmobiliarios Val, S.L.”, por el que se ordena la anotación preventiva de embargo sobre la finca n.º 32389 de Egüés, inscrita al tomo 2702, libro 361, folio 189, causando el asiento de presentación n.º 1567 del Libro Diario 140.

La registradora que suscribe deniega la anotación acordada por existir inscrito un derecho de fiducia en garantía a favor de la entidad “Cinatron Internacional, S.L.U.”, quien no ha sido parte en el procedimiento. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, 140 y concordantes del Reglamento Hipotecario, Ley 466 y siguientes de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra y artículo 24 de la Constitución Española (...)

Aoiz, a 21 de marzo de 2022. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora, doña Ana Elisa Gregorio García con firma electrónica reconocida.»

III

Instada la calificación sustitutoria mediante escrito fechado el día 27 de abril de 2022, la calificación recurrida fue confirmada mediante resolución de fecha 9 de mayo de 2022 emitida por doña María Emilia de Miguel de Miguel.

IV

Contra la anterior nota de calificación doña U. Z. E., en nombre y representación de «Z&Z Abogados, SLP», interpone recurso por escrito de 8 de junio de 2022, que es presentado el mismo día, en el que indica la recurrente que:

«Hechos.

Primero. Mediante escritura pública de fecha 15 de octubre de 2013 la sociedad Servicios Inmobiliarios Val, S.L. constituyó fiducia sobre la finca núm. 32.389 de Egüés, inscrita en el Registro de la Propiedad de Aoiz, en favor de Cinatron Internacional, S.L.U. Y ello en garantía del pago de una deuda por importe de 1.030.000 euros, que Servicios Inmobiliarios Val, S.L. debía reintegrar a Cinatron Internacional, S.L.U. Llegada una determinada fecha.

Dicha escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad de Aoiz, tal y como se acredita mediante la nota simple que se adjunta (...)

En dicha nota simple figura Servicios Inmobiliarios Val, S.L. como propietaria de la finca y Cinatron Internacional, S.L.U. como titular de la fiducia: (...)

Asimismo, en el apartado de cargas aparece la referida fiducia de manera más detallada: (...)

Con la inscripción de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Aoiz no se produjo la transmisión de la propiedad de la finca a favor de Cinatron Internacional, S.L.U.

Y ello porque de acuerdo con lo pactado por las partes en la propia escritura, la transmisión de la propiedad no se daría hasta que se cumplieran una serie de requisitos:

“Para que la parte acreedora pueda inscribir la transmisión de la propiedad de la finca reseñada, transcurrido el plazo fijado sin que la parte deudora haya pagado la suma adeudada, será suficiente a todos los efectos procedentes, incluso registrales, el correspondiente requerimiento notarial de pago y el transcurso del plazo de un mes y un día a contar de la notificación a la parte deudora sin que haya tenido lugar el pago.”

Como puede observarse, conforme a lo convenido por Servicios Inmobiliarios Val, S.L. y Cinatron Internacional, S.L.U. para que la acreedora pudiera inscribir la transmisión de la propiedad a su favor era imprescindible que llegase el plazo fijado sin que la deudora hubiese pagado la deuda y que se practicara un requerimiento notarial de pago sin que la deudora atendiese dicho requerimiento en el plazo de un mes y un día.

Segundo. Pues bien, habiendo transcurrido la fecha prevista para el pago sin que Servicios Inmobiliarios Val, S.L. hiciera frente al mismo, se practicó el pertinente requerimiento notarial de pago a instancias de Cinatron Internacional, S.L.U.

Tras recibir dicho requerimiento notarial, Servicios Inmobiliarios Val, S.L. no procedió al pago, sino que manifestó una serie de alegatos para oponerse al mismo.

Cinatron Internacional, S.L.U. presentó ante el Registro de la Propiedad de Aoiz los requerimientos [sic] notariales practicados e interesó que se escriturase la finca a su favor. Sin embargo, el Registro no accedió a lo solicitado argumentando que, dado que existió oposición por parte de Servicios Inmobiliarios Val, S.L. frente al requerimiento de pago, no se habrían cumplido los requisitos pactados por las partes para proceder al cambio de titularidad.

El Registro de la Propiedad de Aoiz concluyó que, ante la oposición de la deudora, debía ser un Juez quien decidiera al respecto.

Tercero. No estando conforme con dicho pronunciamiento, Cinatron Internacional, S.L.U. interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado frente a la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Aoiz.

Sin embargo, mediante Resolución de 14 de julio de 2013 la Dirección General de los Registros y del Notariado desestimó el recurso interpuesto por Cinatron Internacional S.L.U.

En dicha Resolución se reiteró que, al existir controversia entre las partes en relación al impago o no de la deuda, competía a la autoridad judicial pronunciarse. Entretanto, no

podían entenderse cumplidos los requisitos para proceder a la inscripción de la finca a favor de cinatron internacional. S.L.U.

Se aporta (...) la resolución dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado con fecha 14 de julio de 2016. En la misma se describen los antecedentes que se han señalado en este escrito y se alcanza la conclusión anteriormente referida:

“Toda vez que existe oposición relacionada con la prestación exigida por parte de la parte deudora, compete a la autoridad judicial determinar si se ha producido el impago como primera premisa para que el pacto comisario pueda desenvolver sus efectos.”

Cuarto. A la vista de lo anterior, Cinatron Internacional, S.L.U. presentó demanda frente a Servicios Inmobiliarios Val, S.L. solicitando que se declarase judicialmente que la deudora había incumplido su obligación de pago y que se condenase a la misma a consentir la inscripción de la finca a favor de la parte actora. Dicha demanda dio lugar a los autos de juicio ordinario núm. 797/2019 del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Pamplona.

Servicios Inmobiliarios Val, S.L. se opuso a la demanda, solicitando que la misma fuera desestimada.

Quinto. Con posterioridad a la presentación de dicha contestación a la demanda, Servicios Inmobiliarios Val, S.L. contrató a Z&Z Abogados, S.L.P. para que asumiera la dirección letrada del pleito.

Z&Z Abogados, S.L.P. llevó a cabo tales servicios hasta que, tras la celebración del acto del juicio, Servicios Inmobiliarios Val, S.L. decidió prescindir de dicho despacho.

El resultado del juicio ordinario núm. 797/2019 del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Pamplona no es firme puesto que Servicios Inmobiliarios Val, S.L. recurrió en apelación la Sentencia dictada por el Juzgado.

Es decir, en la actualidad no existe ninguna Sentencia firme que haya declarado que procede inscribir la finca a favor de Cinatron Internacional, S.L.U.

Sexto. Dado que Servicios Inmobiliarios Val, S.L. no abonó a Z&Z Abogados, S.L.P. todos los servicios prestados, el Despacho formuló jura de cuentas frente a la deudora.

Pese a la oposición de Servicios Inmobiliarios Val, S.L., dicha jura de cuentas fue estimada declarándose que la deudora debía abonar a Z&Z Abogados, S.L.P. la cantidad de 37.347,10 euros.

Como Servicios Inmobiliarios Val, S.L. no procedió al pago voluntario de dicho importe, Z&Z Abogados, S.L.P. presentó demanda de ejecución, solicitando además que se acordase el embargo de la finca núm. 32.389 del Registro de la Propiedad de Aoiz. Se adjunta (...) el escrito que se presentó, junto con la nota simple del inmueble que lo acompañó.

Mediante Decreto de fecha 21 de febrero de 2022 se accedió a lo solicitado, acordándose el embargo de la mentada finca núm. 32.389 del Registro de la Propiedad de Aoiz y emitiéndose el correspondiente mandamiento. Se aportan (...) el Decreto y el mandamiento de embargo emitidos.

Séptimo. Sin embargo, con fecha 1 de abril de 2022 me fue notificada la Nota de Calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad de Aoiz con fecha 21 de marzo anterior, mediante la cual se denegó la anotación preventiva de embargo sobre la referida finca (...)

Como puede observarse, el Registro denegó la anotación acordada por el siguiente motivo:

“La Registrador que suscribe deniega la anotación acordada por existir inscrito un derecho de fiducia en garantía a favor de la entidad ‘Cinatron Internacional, S.L.U.’, quien no ha sido parte en el procedimiento. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, 140 y concordantes del Reglamento Hipotecario, Ley 466 y siguientes de la Compilación del derecho Civil Foral de Navarra y artículo 24 de la Constitución Española.”

Es decir, el Registro de la Propiedad de Aoiz dio a entender que, mediante la escritura de fiducia suscrita por Servicios Inmobiliarios Val, S.L. y Cinatron Internacional, S.L.U. con fecha 15 de octubre de 2013 se habría producido el cambio de titularidad de la finca a favor de Cinatron Internacional, S.L.U.

Por eso, sostiene que no podría anotarse el embargo sin que Cinatron Internacional, S.L.U. hubiera sido parte en el procedimiento judicial en el que el mismo ha sido acordado.

Octavo. No estando conformes con lo anterior, mediante solicitud dirigida al Colegio de Registradores con fecha 25 de abril de 2022, se instó la aplicación del cuadro de sustituciones con indicación del Registrador sustituto a efectos de practicar la correspondiente calificación sustitutoria conforme a lo previsto en los artículos 19 bis y 272 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003.

En contestación a dicha solicitud, se nos comunicó que correspondía la sustitución al Registro de la Propiedad núm. 2 de Pamplona (...)

Noveno. A la vista de lo anterior, mediante escrito de fecha 27 de abril de 2022 se interesó que por el Registro de la Propiedad núm. 2 de Pamplona se practicara la anotación preventiva de embargo sobre la finca núm. 32.389 de Egüés acordada mediante Decreto y Mandamiento de 21 de febrero de 2022 (...)

Décimo. Sin embargo, con fecha 9 de mayo de 2022 el Registro de la Propiedad núm. 2 de Pamplona confirmó la calificación denegatoria de la anotación de embargo, pronunciándose en los siguientes términos:

“Examinada toda la documentación presentada y los precepto [sic] legales correspondientes (arts. 20 de la Ley Hipotecaria, 140 de su Reglamento, artículo 24 de la Constitución Española, y Ley 466 y siguientes de la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra) he decidido confirmar la calificación denegatoria de la anotación de embargo desestimando la pretensión del solicitante de la calificación sustitutoria” (...)

Undécimo. Dado que no ha sido posible proceder a la anotación de embargo acordada judicialmente, se interpone el presente recurso para que se practique dicha inscripción que es completamente ajustada a Derecho, como se desarrollará con más detenimiento a continuación.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

- I (...)
- III

Procede practicar la anotación de embargo.

Como se ha anticipado, el Registro de la Propiedad de Aoiz denegó la inscripción interesada, dando a entender que, mediante la escritura de fiducia suscrita por Servicios Inmobiliarios Val, S.L. y Cinatron Internacional, S.L.U. con fecha 15 de octubre de 2013 se habría producido el cambio de titularidad de la finca a favor de Cinatron Internacional, S.L.U.

Por eso, se declaró que no podría anotarse el embargo sin que Cinatron Internacional, S.L.U. hubiera sido parte en el procedimiento judicial en el que el mismo ha sido acordado y se citaron los artículos 20 de la Ley Hipotecaria, 140 y concordantes del Reglamento Hipotecario y Ley 466 y siguientes de la Compilación del derecho Civil Foral de Navarra, en apoyo de dicha tesis.

Nótese que se trata de los mismos preceptos legales que se han señalado por parte del Registro de la Propiedad núm. 2 de Pamplona al emitir su calificación sustitutoria, confirmando la postura del Registro de la Propiedad de Aoiz.

Pues bien, si analizamos el contenido de dichos preceptos observamos que los mismos no pueden impedir la práctica de la anotación de embargo que se ha solicitado y que ha sido acordada judicialmente.

En concreto, el artículo 20 LH se pronuncia en los siguientes términos:

“Artículo 20 (...)

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.”

Como puede observarse, dicho precepto impide practicar anotación de embargo cuando el titular registral del inmueble es una persona distinta de aquella contra la que se ha dirigido el procedimiento en el seno del cual se ha acordado dicho embargo.

En similar sentido se expresa el artículo 140 del Reglamento Hipotecario:

“Artículo 140.

Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles o derechos reales que se decrete en juicio civil o criminal, aunque el embargo sea preventivo o en procedimiento administrativo de apremio, debiendo observarse las reglas siguientes:

Primera. 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 o suspenderá la anotación, según los casos. Los Registradores conservarán uno de los duplicados del mandamiento judicial y devolverán el otro con arreglo a lo prevenido en el artículo 133.”

Nuevamente el artículo 140 RH impide practicar anotación de embargo cuando la propiedad de la finca a embargar figura inscrita a favor de una persona diferente a aquella contra la que se hubiera decretado el embargo.

En consecuencia, a sensu contrario, procede practicar la anotación de embargo cuando el titular registral del inmueble es el mismo que aquel contra el que se ha dirigido el procedimiento en el cual se ha acordado dicho embargo. Y resulta que eso es precisamente lo que ocurre en nuestro supuesto. Quien figura como propietario de la finca núm. 32.389 del Registro de la Propiedad de Aoiz es Servicios Inmobiliarios Val, S.L. y frente a quien se ha seguido el procedimiento ejecutivo y se ha decretado el embargo es también frente a Servicios Inmobiliarios Val, S.L. Por lo tanto, en virtud de lo dispuesto en los antedichos artículos 20 LH y 140 RH, debe practicarse la anotación de embargo interesada.

El hecho de que registralmente también figure inscrita sobre la finca una fiducia otorgada a favor de Cinatron Internacional, S.L.U. no resta nada a lo anterior.

Es cierto que la Ley 466 FN, a la que se refieren el Registro de la Propiedad de Aoiz y el núm. 2 de Pamplona, establece que cuando así lo pacten las partes el acreedor fiduciario puede adquirir irrevocablemente la propiedad de la finca en caso de mora del deudor fiduciante:

“Ley 466. Fiducia.

Por la fiducia de garantía se transmite al acreedor la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho mediante una forma eficaz frente a terceros. Cumplida la obligación garantizada, el transmitente podrá exigir del fiduciario la retransmisión de la propiedad o del derecho cedido; el fiduciario, en su caso, deberá restituir y responder con arreglo a lo establecido para el acreedor pignoraticio en la Ley 470. No obstante, si así se hubiere pactado, podrá el acreedor, en caso de mora del deudor, adquirir irrevocablemente la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, y quedará extinguida la obligación garantizada.”

Sin embargo, en nuestro caso no se produjo dicha transmisión automática de la propiedad de la finca a favor del acreedor Cinatron Internacional, S.L.U. pues, a la vista de la oposición formulada por Servicios Inmobiliarios Val, S.L. no quedó constatada la

mora de la deudora. Por eso, quien sigue figurando a día de hoy como propietaria del inmueble en el Registro de la Propiedad es Servicios Inmobiliarios Val, S.L.

Y por eso repetimos que el hecho de que sobre la finca figure inscrita una fiducia a favor de Cinatron Internacional, S.L.U. no puede impedir que se practique la anotación de embargo a favor de Z&Z Abogados, S.L.P. Nótese que sobre el inmueble también aparece inscrito un préstamo hipotecario y, como es lógico, en ningún momento se ha señalado que ello impida anotar el embargo acordado judicialmente a favor de Z&Z Abogados, S.L.P., ni se ha pedido tampoco que la entidad financiera a cuyo favor figura dicha hipoteca haya de intervenir en el procedimiento en el que se acordó el referido embargo.

Recordemos además que mediante la resolución dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado con fecha 14 de julio de 2016 se llegó a la misma conclusión en el sentido de que Cinatron Internacional, S.L.U. no había adquirido la titularidad del inmueble:

“La cuestión que debe resolverse en el presente expediente es determinar si en una fiducia en garantía, constituida con arreglo a la ley 466 del Fuero Nuevo de Navarra, es posible la adquisición irrevocable por el fiduciario, por la simple mora del deudor o, por el contrario, si consta en el Registro la oposición del deudor por la presentación de unas declaraciones del mismo, no cabe esa adquisición irrevocable. (...)

Ahora bien, que sea plenamente admisible en el Derecho navarro la fiducia ‘cum creditore’ y el pacto comisorio, no significa que, existiendo oposición por parte del deudor, dichas garantías tengan plena eficacia automática en el ámbito extrajudicial.

Hay que significar que para que surtan eficacia dichas garantías se exige como primera premisa, que el deudor haya incumplido su obligación.

En este sentido, existiendo oposición por parte del deudor respecto del hecho del incumplimiento, compete a la autoridad judicial declararlo así. En el supuesto de que efectivamente, por sentencia firme, se declare el incumplimiento del deudor, la fiducia ‘cum creditore’ y el pacto comisario desplegarán toda su eficacia, de manera que el acreedor devendrá propietario definitivo del bien dado en fiducia, sin necesidad de proceder a un proceso de ejecución dineraria sobre bienes inmuebles”

Como puede observarse, la Dirección General de los Registros y del Notariado con fecha 14 de julio de 2016 concluyó que, ante la oposición de Servicios Inmobiliarios Val, S.L., para que Cinatron Internacional, S.L.U. adquiriera el inmueble era necesario que obtuviera sentencia firme en dicho sentido. Como se ha indicado en sede de hechos, Cinatron Internacional, S.L.U. ha interpuesto demanda judicial a tal fin. En la propia demanda interesa expresamente que se le faculte para inscribir la finca a su favor en el Registro de la Propiedad. Pero la Sentencia obtenida todavía no es firme. Por eso, de acuerdo con la propia postura de la Dirección General de los Registros y del Notariado, Cinatron Internacional, S.L.U. todavía no es propietaria de la finca. En consecuencia, no puede impedirse que se practique la anotación de embargo interesada por Z&Z Abogados, S.L.P. sobre una finca que sigue figurando registralmente como propiedad de Servicios Inmobiliarios Val, S.L.

Es más, el Tribunal Supremo también tiene dicho que con la fiducia únicamente se transmite al fiduciario la propiedad formal del bien para evitar que puedan surgir terceros hipotecarios de buena fe en relación con el mismo. Pero el Tribunal Supremo añade que el fiduciario no se convierte en propietario de dicho bien, sino que el fiduciante sigue siendo el verdadero propietario.

Es muy ilustrativa en este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2006 que se pronuncia en los siguientes términos:

“En esta modalidad de fiducia, el fiduciario se compromete a tener la cosa en beneficio del fiduciante o de un tercero -beneficiario-, de tal modo que no ostenta una titularidad real, pues no es auténtico dueño. sino que solo tiene una titularidad formal, en el sentido de aparente, caracterizándose precisamente la figura de que se trata por

predominar el interés del fiduciante, lo que acentúa la nota de la confianza, y de ahí que doctrinalmente se considere la 'fiducia cum amico' la forma pura o genuina del negocio fiduciario -Sentencia de 16 de julio de 2001-. En otros términos: en el negocio fiduciario el fiduciante transmite al fiduciario la propiedad formal del objeto o bien sobre el que recae el pacto de fiducia; el fiduciario no se hace dueño real del objeto transmitido" (...).

Señalamos igualmente la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de septiembre de 2003:

"El motivo se desestima por la razón básica de que la sentencia recurrida ha calificado al negocio litigioso como fiducia cum creditore, que produce esa especie de desdoblamiento de titularidad; la externa, que ostenta el fiduciario frente a todos los terceros a título oneroso y de buena fe, protegidos por ello por la apariencia jurídica, siendo la buena fe sinónimo de desconocimiento del pacto fiduciario, es decir, de que el dominio sigue en realidad perteneciendo al fiduciante, no obstante, su transmisión exterior al fiduciario. Así las cosas, carece de sentido hablar de prescripción adquisitiva por el primero, operante frente a terceros, porque el fiduciante es el verdadero propietario frente al fiduciario" (...)

Por eso, repetimos que el hecho de que sobre la finca que nos atañe figure registralmente Cinatron Internacional, S.L.U. como titular de la fiducia, no puede impedir que se practique la anotación de embargo acordada a favor de Z&Z Abogados, S.L.P. como acreedora de la propietaria de dicho inmueble, Servicios Inmobiliarios Val, S.L.

Finalmente, las notas de calificación del Registro de la Propiedad de Aoiz y del núm. 2 de Pamplona aluden al artículo 24 CE para denegar la anotación interesada pero la realidad es que en virtud de dicho precepto ha de practicarse dicha anotación. De lo contrario se estaría vulnerando de forma flagrante el derecho de tutela judicial efectiva de Z&Z Abogados, S.L.P. al impedírsele injustamente hacer efectivo un derecho que ha sido declarado judicialmente a su favor.

Téngase en cuenta que cuando el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Pamplona acordó el embargo sobre la finca que nos ocupa, el mismo era perfectamente consciente de la situación en la que nos encontramos:

– El Juzgado sabe que sobre la finca embargada está anotada la fiducia a favor de Cinatron Internacional, S.L.U. pues es en sede del procedimiento ordinario núm. 797/2019 (en concreto en la pieza de jura de cuentas) donde se ha acordado dicho embargo. Es decir, es en el procedimiento instado por Cinatron Internacional, S.L.U. frente a Servicios Inmobiliarios Val, S.L. en el cual se discute si se han cumplido o no las exigencias necesarias para que Cinatron Internacional, S.L.U. adquiera la propiedad de la finca donde se ha decidido que procede anotar el embargo a favor de Z&Z Abogados, S.L.P.

– Es más, cuando Z&Z Abogados, S.L.P. solicitó que se acordase dicho embargo, acompañó junto con su escrito la nota simple de la finca afectada en la cual puede verse fácilmente la existencia de la fiducia (...)

Por lo tanto, dado que el Juzgado ha declarado que procede anotar el embargo interesado por Z&Z Abogados, S.L.P. a sabiendas de que existe la fiducia anotada a favor de Cinatron Internacional, S.L.U., debe darse cumplimiento a dicho mandato judicial.

No puede ocurrir que se desoiga dicha orden judicial y se decida indebidamente que la existencia de la fiducia impide la anotación del embargo. Carece de sentido que no se inscriba la finca a favor de Cinatron Internacional, S.L.U., alegando que todavía no se habrían cumplido los requisitos para la transmisión de la propiedad a su favor, pero tampoco se permita a los acreedores de Servicios Inmobiliarios Val, S.L. anotar los embargos acordados judicialmente frente a la misma, dando a entender que la finca no sería propiedad de Servicios Inmobiliarios Val, S.L.».

V

La registradora de la Propiedad emite informe en defensa de su nota de calificación por escrito de 27 de junio de 2022 ratificándola en cuanto al defecto apuntado, elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 140.1 y 144.1 y.4 del Reglamento Hipotecario; la ley 466 del Fuero Nuevo de Navarra; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 17 de septiembre de 2003, 27 de julio de 2006 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 y 19 de julio 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, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015 y 14 de julio y 20 de octubre de 2016.

1. Se discute en el presente expediente si procede practicar una anotación preventiva de embargo respecto de un inmueble inscrito, por título de fiducia en garantía, en favor de una mercantil que no ha sido parte en el procedimiento.

2. Cabe recordar que, como tiene reiteradamente declarado esta Dirección General, puede el registrador rechazar la inscripción de un documento judicial sin por ello dejar de observar el deber constitucional de cumplir las resoluciones judiciales, toda vez que dicho mandato debe compaginarse con el principio también constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de interdicción de la indefensión; de modo que debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en el respectivo procedimiento los titulares de derechos inscritos que resulten afectados han tenido la intervención prevista por las leyes para su defensa, evitando así que sufran en el mismo Registro las consecuencias de su indefensión procesal (Resolución de 19 de julio de 2007).

3. Entrando ya en la cuestión sustantiva reseñada por la registradora objeto de controversia en el recurso, debe afirmarse 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 principios 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 el presente expediente resulta que el mandamiento objeto de calificación ordena la práctica de una anotación preventiva de embargo respecto de la registral 32.389 de Egüés, inmueble que figura inscrito a favor de una entidad que no ha sido parte en el procedimiento, por título de fiducia en garantía.

Este Centro Directo se ha manifestado ya respecto la referida figura regulada en la ley 466 del Fuero Nuevo de Navarra (Resolución de 14 de julio de 2016), reconociendo los efectos de la misma respecto de la adquisición definitiva del dominio por parte del fiduciario en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

Independiente de la posible oposición formulada por el deudor respecto del incumplimiento, extremo éste que deberá dirimirse en sede judicial, no puede desconocerse la posición jurídica que ocupa el titular adquirente conforme a lo dispuesto en la ley 466 del Fuero Nuevo de Navarra, y el preceptivo control registral del cumplimiento del principio constitucional de interdicción de la indefensión de todo titular registral.

En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo debieran confirmar la suspensión de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral, sea cual fuere la naturaleza de su titularidad, 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 éste 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 calificadora del Registrador, está sujeta al artículo 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (artículo 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 (artículo 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 justificarían de forma clara la desestimación de este recurso.

Ahora bien, nada impide practicar la anotación de embargo respecto de la posición jurídica del fiduciante, pues la transmisión definitiva del inmueble sólo se producirá en caso de cumplimiento de la fiducia.

Entretanto existe una expectativa de recuperación del inmueble por parte del fiduciante que tiene contenido económico y es transmisible, siendo por tanto embargable.

Así se ha admitido por este Centro Directivo para otras figuras en las que existe una dualidad de posiciones jurídicas reflejadas en la inscripción, como pudiera ser, por ejemplo, en la venta con pacto de reserva de dominio (véase Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2002 y Resoluciones de 22 de mayo de 2015 y 7 de octubre de 2019).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de 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, 12 de agosto de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.