

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18514 *Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Madrid n.º 53, por la que se suspende la práctica de una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por don M. G. S. T., en nombre y representación de la mercantil «Cifreman, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Madrid número 53, don Alberto Muñoz Calvo, por la que se suspende la práctica de una anotación de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento, expedido por don J. A. G. T., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 41 de Madrid, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 781/2005, a instancia de «Cifreman, S.L.» frente a don A. B. B., se ordenó la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 22.691 del Registro de la Propiedad de Madrid número 53. Junto con dicho mandamiento, se presentaba otro en el que se solicitaba anotación preventiva de suspensión de anotación de embargo al amparo del artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, toda vez que la finca objeto de auto no constaba inscrita a nombre del demandado, sino a nombre del Instituto de la Vivienda de Madrid.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Madrid número 53, fueron objeto de calificación negativa el día 27 abril de 2022 al no concurrir los presupuestos del artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la de la anotación preventiva de suspensión de anotación de embargo solicitada, pues de la documentación aportada no resultaba que el demandado trajese causa del titular registral de la finca referida, como exige el mencionado precepto.

Con fecha 3 de mayo de 2022, fueron retirados por el presentante, y reingresados al Registro el día 31 de mayo de 2022 en unión de un documento complementario (testimonio de la comunicación del Instituto de la Vivienda de Madrid en la que se manifestaba que la vivienda objeto de esta controversia fue vendida por contrato privado a don M. B. M., concretamente el día 3 de abril de 1987, y copia literal, testimoniada por el Juzgado, del testamento de don M. B. M. en el que instituía como heredero, junto con otros descendientes, a su hijo don A. B. B.

Dicha documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento n.º 362 del Diario 110.

Presentante: M. L. G. A.

Juzgado: 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid.

Autos: 781/2005.

Hechos.

Primero: Con fecha 19 de abril de 2022 se presenta mandamiento judicial de anotación preventiva de suspensión de la anotación de embargo, autos 781/2005, en el

que se incluye decreto de igual fecha, relativo a la finca 22691 sección 2.^a de este Registro de la Propiedad.

Segundo: Con fecha 27 de abril de 2002 fue objeto de calificación negativa, la cual consta en la nota anterior. Con fecha 3 de mayo de 2022 fue retirado por el presentante, reingresando al Registro el día 31 de mayo de 2022 en unión de un documento complementario, que no subsana el defecto indicado en el Fundamentos de Derecho único de la citada nota de calificación, que se da aquí por reproducido.

Fundamentos de Derecho.

Único: Permanece en su integridad el defecto subsanable que consta en el Fundamento de Derecho Único de la nota de calificación de fecha 27 de abril de 2022

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho.

He resuelto

Reiterar la calificación negativa

Las calificaciones negativas del Registrador (...)

Madrid, a 15 de junio de 2022 El registrador Accidental (firma ilegible) Don Alberto Muñoz Calvo».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. G. S. T., en nombre y representación de la mercantil «Cifreman, S.L.», interpuso recurso el día 14 de julio de 2022 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Los motivos señalados por el Señor Registrado de la Propiedad se resumen en que esta parte no ha demostrado que el demandado (don A. B. B.) sobre el que queremos anotar la suspensión de embargo traiga causa del titular registral de la finca, estando totalmente en desacuerdo con dicha afirmación, para ello sólo hay que estar al siguiente detalle:

Hemos aportado vía judicial y todo testimoniado por el Secretario Judicial (ahora Letrado de la Administración de Justicia) que recordamos que tiene la consideración de Autoridad Pública dando por tanto Fe de lo que atestigua, lo siguiente, que unimos de nuevo aquí mediante copia para facilitar su lectura, pudiendo recabar los mandamientos originales y las adiciones a los mismos del Registro de la Propiedad recurrido:

- Decreto de embargo de la finca en las proporciones así descritas (...)
- Testimonio de la comunicación del IVIMA en el que se nos manifiesta que la vivienda objeto de esta controversia fue vendida por contrato privado a don M. B. M., concretamente el 3 de abril de 1.987. Hay que tener en cuenta que el protocolo de este organismo es no elevar a escritura pública ni inscribir por tanto la venta en el Registro de la Propiedad hasta que se completa el pago aplazado de la compra del inmueble, de ahí que no conste la transmisión (...)
- Copia literal testimoniada por el Juzgado, del testamento de Don M. B. M., en el que instituye como heredero junto con otros descendientes a su hijo don A. B. B. (...)
- Copia testimonial del Ministerio de Hacienda, concretamente de la Gerencia Regional del Catastro, en la que se acredita que el 4,16% de la nuda propiedad de la finca, así como el 8,33% del pleno dominio de la misma, pertenecen al ejecutado don A. B. B., con las comprobaciones oportunas realizadas en el procedimiento 91641428/14 (...)

Que de todo lo señalado, sólo se puede concluir que esta parte ha acreditado manifiestamente el tracto sucesivo de la vivienda, y que por tanto se cumplen todos los requisitos recogidos en el artículo 629.2 LEC para poder tomar preventiva de la suspensión de anotación de embargo decretada por el Juzgado 41 de Madrid, que también lo ha entendido así».

IV

La registradora de la Propiedad de Madrid número 53, doña María del Pilar Albarracín Serra, suscribió informe el día 12 de agosto de 2022, manteniendo la nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 100, 105, 205 y 312 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de agosto y 15 de diciembre de 2010, 8 de noviembre de 2011, 6 y 10 de octubre de 2012 y 16 de enero de 2013.

1. Mediante la calificación objeto de impugnación en el presente recurso el registrador, conforme al artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, manifiesta su negativa a la práctica de una anotación preventiva de suspensión de la anotación preventiva de embargo, pues la documentación aportada no resulta que el demandado traiga causa del titular registral de la finca referida, como exige el mencionado precepto.

La finca consta inscrita a nombre del Instituto de la Vivienda de Madrid, hoy Agencia de la Vivienda Social de Madrid, siendo el demandado don A. B. B. Se acompaña al mandamiento de embargo, testimonio de la comunicación del Instituto de la Vivienda de Madrid en el que se manifiesta que la vivienda objeto de esta controversia fue vendida por contrato privado a don M. B. M., concretamente el día 3 de abril de 1987, y copia literal, testimoniada por el Juzgado, del testamento de don M. B. M., en el que instituye como heredero, junto con otros descendientes, a su hijo don A. B. B.

2. Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, 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, como también ha puesto de relieve, el registrador tiene, asimismo, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no se incluye el fondo de la resolución, pero sí el relativo al examen del procedimiento para comprobar que 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 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 (cfr. la Sentencia citada en los «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 el que surge por el hecho de que no haya sido parte o no haya sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

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.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar en el presente caso la negativa a la práctica de la anotación de embargo, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral en el momento de presentación del mandamiento calificado.

En este caso lo que se declara embargado y cuya anotación se pretende no es la finca como propiedad del Instituto de la Vivienda de Madrid –embargo cuya anotación, de acuerdo con lo expuesto, no revestiría mayor inconveniente desde el plano registral–, sino los «derechos de propiedad que ostenta el demandado en la vivienda del Ivima –titular registral–». Al no constar inscritos en el Registro estos concretos derechos de propiedad, por imperativo expreso de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria no podrán ser registralmente trabados en tanto no se presente e inscriba previamente el título adquisitivo del titular de los mismos.

En ningún caso se puede considerar suficiente para lograr esta previa inscripción la manifestación realizada en testimonio aportada por el recurrente de la comunicación del Instituto de la Vivienda de Madrid en el que se manifiesta que la vivienda objeto de esta controversia fue vendida por contrato privado a don M. B. M., concretamente el día 3 de abril de 1987, padre del hoy ejecutado, pues dicha alusión carece de los requisitos exigidos por nuestro sistema registral para causar la pertinente inscripción, tanto desde la perspectiva material como formal, en cuanto a la necesidad de aportar a inscripción el título material y formal a que refieren los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria.

3. No obstante, en estos casos, cabe la posibilidad de solicitar anotación preventiva de suspensión de la anotación preventiva de embargo y solicitar que se realice la inscripción omitida (vid. Resoluciones de 7 de octubre de 2004 y 2 de julio de 2014).

Ciertamente, el artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que, si el bien no estuviere inmatriculado, o si estuviere inscrito en favor de persona distinta del ejecutado, pero de la que traiga causa el derecho de éste, podrá tomarse anotación preventiva de suspensión de la anotación del embargo, en la forma y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

En el presente expediente no concurren los requisitos objetivos previstos en tal precepto pues, de la documentación aportada por el presentante no resulta que el derecho de dominio del demandado trae causa del actual titular registral como exige el mencionado precepto al no aportar los títulos necesarios al efecto.

Y ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento Hipotecario al disponer: «Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles o derechos reales que se decreta en juicio civil o criminal, aunque el embargo sea preventivo o en procedimiento administrativo de apremio, debiendo observarse las reglas siguientes: (...) Tercera. Los interesados en los embargos podrán pedir que se requiera al considerado como dueño, o a su representante en el procedimiento, para que se subsane la falta verificando la inscripción omitida; y caso de negarse, podrán solicitar que el Juez o Tribunal lo acuerde así cuando tuvieren o pudieren presentar los títulos necesarios al efecto». Y el artículo 665 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «A instancia del acreedor podrán sacarse los bienes a pública subasta sin suplir previamente la falta de títulos de propiedad, expresando en los edictos esta circunstancia. En tal caso se observará lo prevenido en la regla 5.ª del artículo 140 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria».

En el presente caso, falta la formalización en escritura de compraventa a favor del padre del demandado, en el supuesto de que se hubiera consumado el documento privado de compraventa, así como la escritura de partición de herencia, por cuanto no constando que se haya formalizado dicha partición hereditaria, don A. B. B. ostenta únicamente el llamado derecho hereditario in abstracto, cuya anotación de embargo sólo puede tener lugar por el cauce previsto en el artículo 166.1.º2 del Reglamento Hipotecario.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 10 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.