

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6675 *Resolución de 13 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don J. J. F. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 3, don Jesús Camy Escobar, por la que se deniega la inscripción de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Granada se tramitó el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 2155/2009. En dicho procedimiento se acordó el embargo de la finca registral número 73.343 del Registro de la Propiedad de Granada número 3. La referida finca aparecía inscrita a favor de los cónyuges don R. R. G. y doña M. E. Z. R.

II

Presentado mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad de Granada número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

I

El día 20/09/2019, fue presentada vía fax, el mandamiento referenciado en el encabezamiento bajo el asiento de presentación número 522, del Diario 79 a cuyo margen constan las siguientes notas: 1.–“Hoy ha sido presentado por doña V. D. M. el documento original, adelantado por telefax y que causó el asiento adjunto quedando, por tanto, consolidado. Granada, a 26 de septiembre de 2019. Firmado Digitalmente (...) a 26 de Septiembre de 2019.” 2.–“Retirado a petición del presentante. Granada a 8 de Octubre de 2019.–Firmado Digitalmente (...) a 9 de Octubre de 2019.” 3.–“Reintegrado en el día de hoy por Doña V. D. C. Granada a 17 de Octubre de 2019. Firmado Digitalmente (...) a 17 de octubre de 2019.”

II

Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho

Fundamentos de Derecho.

I

Considerando que la finca objeto del presente embargo, consta inscrita a favor de los cónyuges Don R. R. G. y Doña M. E. Z. R., por título de compra, para su sociedad de gananciales, en virtud de escritura otorgada el día veintiséis de Abril de mil novecientos ochenta y cinco ante el Notario de Granada Don Luis Rojas Montes, practicada en la inscripción 4.^a, el día doce de Agosto de mil novecientos ochenta y cinco y la anotación de embargo que se pretende inscribir es contra Doña F. R. L., por lo que no figura derecho alguno inscrito en la finca registral 73.343 objeto de la anotación de embargo que se ordena a nombre de la demandada, Doña F. R. L.

Considerando que el Art. 20 de la L.H. consagra el principio de Tracto Sucesivo, y el Art. 140.1 del Reglamento Hipotecario establece: “Si 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 ART. 133.”

Acuerdo.

Se deniega la inscripción del mandamiento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús Camy Escobar registrador/a de Registro Propiedad de Granada 3 a día veinticuatro de Octubre del año dos mil diecinueve».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. F. M. interpuso recurso el día 20 de noviembre de 2019 en virtud de escrito y en el que señalaba lo siguiente:

«Primero.—La Finca n.º 73343 (Código Registral Único 18019000400634) del Registro de la Propiedad N.º 3 de Granada es propiedad de doña F. R. L. con DNI (...) quién la adquirió virtud de contrato privado de compraventa de fecha 24 de octubre de 1988 suscrito entre don R. R. G. y su esposa doña M. E. Z. R., como partes vendedoras, y doña F. R. L. como parte compradora.

Dicho contrato privado de compraventa de fecha 24 de octubre de 1988 fue elevado a escritura pública autorizada el día 26 de abril de 2019 por el señor Notario de Granada don José Justo Navarro Chinchilla por designación del Juzgado de Primera Instancia Número 15 de Granada y la escritura pública se presentó a inscripción en el Registro de la Propiedad N.º 3 de Granada con el Número 58 del Diario 78 de fecha 26/04/2019 si bien la calificación del documento quedó suspendida al no constar acreditada la liquidación del impuesto correspondiente según se acredita mediante Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad N.º 3 de Granada.

Segundo.—(...) auto de 8 de octubre de 2015 dictado en Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 2158/2009 por el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Granada ordenando en su parte dispositiva:

“Se tiene emitida por la parte ejecutada la declaración de voluntad solicitada, elevándose a público el contrato privado de fecha fecha [sic] 24 de octubre de 1988 entre M. E. Z. R. y F. R. L., y líbrese oficio al Notario Don J. J. N. C., al que se adjuntará

testimonio del contrato cuya elevación a escritura pública se solicita, del auto de homologación que se está ejecutando y de testimonio de la presente resolución”.

Tercero.–(...) testimonio del auto de 8 de octubre de 2015 dictado en Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 2158/2009 por el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Granada indicando que es firme.

Cuarto.–(...) Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad N.º 3 de Granada en la que consta que la escritura pública autorizada el día 26 de abril de 2019 por el señor Notario de Granada don J. Justo Navarro Chinchilla por designación del Juzgado de Primera Instancia Número 15 de Granada se presentó a inscripción en el Registro de la Propiedad N.º 3 de Granada con el Número 58 del Diario 78 de fecha 26/04/2019 si bien la calificación del documento quedó suspendida al no constar acreditada la liquidación del impuesto correspondiente según se acredita mediante Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad N.º 3 de Granada.

Del auto de 8 de octubre de 2015 dictado en Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 2158/2009 por el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Granada y de la Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad N.º 3 de Granada resulta claro:

1. Que la verdadera titular de la Finca N.º 73343 (Código Registral Único 18019000400634) del Registro de la Propiedad N.º 3 de Granada es doña F. R. L. con DNI (...) quién la adquirió virtud de contrato privado de compraventa de fecha 24 de octubre de 1988 suscrito entre don R. R. G. y su esposa doña M. E. Z. R., como partes vendedoras, y doña F. R. L. como parte compradora.

2. Que dicho contrato privado de compraventa de fecha 24 de octubre de 1988 fue elevado a escritura pública autorizada el día 26 de abril de 2019 por el señor Notario de Granada don J. Justo Navarro Chinchilla por designación del Juzgado de Primera Instancia Número 15 de Granada.

3. Y que la escritura pública se presentó a inscripción en el Registro de la Propiedad N.º 3 de Granada con el Número 58 del Diario 78 de fecha 26/04/2019 si bien la calificación del documento quedó suspendida al no constar acreditada la liquidación del impuesto correspondiente.»

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 25 de noviembre de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 105 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1986, 23 de abril de 2014, 21 de septiembre de 2017 y 2 de septiembre de 2019.

1. Se debate en el presente recurso si puede anotarse un mandamiento de embargo sobre finca inscrita a nombre de personas distintas de los ejecutados.

Son circunstancias a tener en cuenta en la resolución del presente expediente, las siguientes:

– Que el día 26 de abril de 2019 se presentó copia autorizada electrónica de igual fecha, remitida por el notario de Granada, don José Justo Navarro Chinchilla, con el número 594 de su protocolo, por la que dicho notario, actuando por designación del Juzgado de Primera Instancia número 15 de Granada, en relación al procedimiento de ejecución de títulos judiciales 2158/2009, y por decreto de 5 de julio de 2010 del mismo Juzgado, y posteriormente por auto de fecha 8 de octubre de 2015, procedió a elevar a

público un contrato privado de compraventa por el que los cónyuges don R. R. G. y doña M. E. Z. R. vendieron a doña F. R. L. la finca registral número 73.343.

– El mismo día 26 de abril de 2019 quedó suspendida la calificación de la citada escritura al no constar acreditada la liquidación del Impuesto de Transmisiones y sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, conforme a lo establecido en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

– El día 25 de julio de 2019 fue cancelado formalmente, mediante nota marginal, el expresado asiento por transcurso del plazo legal de vigencia, concluido el previo día ocho del mismo mes.

– Que el día 25 de julio de 2019 fue nuevamente presentada la escritura expresada, retirándola el mismo día de su presentación.

– El día 18 de octubre de 2019 fue cancelado el expresado asiento por transcurso del plazo legal.

– Que el día 20 de septiembre de 2019 fue presentado, mediante fax, mandamiento objeto de este recurso solicitando anotación preventiva de embargo sobre esta finca. El día ocho de octubre de 2019 fue retirado por doña V. D. M. a petición de la misma. El día 17 de octubre de 2019 fue reintegrado el citado mandamiento.

– El día 23 de octubre de 2019, el mandamiento fue calificado negativamente pues, considerando que la finca objeto de anotación de embargo, constaba inscrita a favor de los cónyuges don R. R. G. y doña M. E. Z. R., por título de compra, para su sociedad de gananciales, y la anotación de embargo que se pretendía anotar lo era contra doña F. R. L., sin que en ese momento dicha señora figurara con derecho alguno inscrito en la finca registral 73.343 objeto de la anotación de embargo ordenada contra dicha señora.

– El día 4 de noviembre de 2019 fue presentada nuevamente por don F. M. A. la escritura de compraventa con número 594 protocolo del notario de Granada, don José Justo Navarro Chinchilla.

– El mismo día 4 de noviembre de dos 2019 fue retirada el expresado título por su presentante, don F. M. A.

2. Desde un punto de vista sustantivo debe confirmarse la nota de calificación registral pues la finca a la que se refiere el mandamiento figura inscrita a nombre de personas distinta de los ejecutados.

Es doctrina reiterada de este centro directivo que el principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribe la indefensión (cfr. 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, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen 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 haya sido parte en el procedimiento de que se trata (artículos 20, 40 y 82 Ley Hipotecaria). 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.

El apartado 6.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone: «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. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento».

3. El ordenamiento jurídico provee medidas, que hasta ahora el recurrente no ha utilizado, para solventar la inactividad del verdadero titular en orden a la registración de su título, como es la expedición de mandamiento judicial al Notario autorizante de la escritura para la expedición de una copia autorizada que permita al embargante la previa inscripción de la compra, para asegurar las resultas del procedimiento seguido con el

valor de realización del inmueble embargado. Por tanto, no existiría ningún problema en la anotación del embargo solicitado siempre y cuando se produzca la previa inscripción de la escritura de compraventa, título que actualmente se encuentra presentado en el Registro con asiento vigente como se ha expresado en el anterior apartado, aunque retirado por su presentante.

El artículo 663 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone: «Presentación de la titulación de los inmuebles embargados. 1. En la misma resolución en que se mande expedir certificación de dominio y cargas de los bienes inmuebles embargados, el Letrado de la Administración de Justicia podrá, mediante diligencia de ordenación, de oficio o a instancia de parte, requerir al ejecutado para que en el plazo de diez días presente los títulos de propiedad de que disponga, si el bien está inscrito en el Registro. 2. Cuando la parte así lo solicite el procurador de la parte ejecutante podrá practicar el requerimiento previsto en el número anterior. La presentación de los títulos se comunicará al ejecutante para que manifieste si los encuentra suficientes, o proponga la subsanación de las faltas que en ellos notare».

Y, el artículo 664: «No presentación o inexistencia de títulos. Si el ejecutado no hubiere presentado los títulos dentro del plazo antes señalado, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutante, podrá emplear los apremios que estime conducentes para obligarle a que los presente, obteniéndolos, en su caso, de los registros o archivos en que se encuentren, para lo que podrá facultarse al procurador del ejecutante si los archivos y registros fueran públicos. Cuando no existieren títulos de dominio, podrá suplirse su falta por los medios establecidos en el Título VI de la Ley Hipotecaria. Si el tribunal de la ejecución fuera competente para reconocer de las actuaciones judiciales que, a tal efecto, hubieran de practicarse, se llevarán a cabo éstas dentro del proceso de ejecución».

Por su parte, el artículo 140 del Reglamento Hipotecario dispone: «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: 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. Segunda. Si la propiedad de los bienes embargados no constare inscrita se suspenderá la anotación del embargo, y en su lugar se tomará anotación preventiva de la suspensión del mismo. 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. Cuarta. Cuando en virtud de sentencia ejecutoria se acuerde la venta de los bienes embargados, podrán también los interesados, si el propietario se niega a presentar la titulación, suplir su falta por los medios establecidos en el Título VI de la Ley. Quinta. Los interesados podrán solicitar, en su caso, que se saquen a subasta los bienes embargados, con la condición de que el rematante verifique la inscripción omitida antes o después del otorgamiento de la escritura de venta, en el término que sea suficiente y el Juez o Tribunal señale, procediendo, al efecto, según lo expresado en las reglas anteriores. Los gastos y costas que se causen por resistencia del propietario a hacer la inscripción serán de cuenta del mismo. Estas mismas reglas se aplicarán a las demás anotaciones en cuanto lo permita su respectiva índole».

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

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, 13 de febrero de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.