

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13779 *Resolución de 13 de mayo de 2024, 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 Palencia n.º 2, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don V. S. M. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palencia número 2, don Alfonso Candau Pérez, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido el día 18 de diciembre de 2023 por doña S. S. R., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Social número 2 de Palencia, se ordenó la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 9.364 de Fuentes de Valdepero, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 57/2016 seguido contra la mercantil «Cerámica San Antolín, SA». Consultados los asientos registrales, dicho inmueble se encontraba inscrito en favor de don R. y don A. M. A.

II

Presentado el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Palencia número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia: Entrada 4501/2023.
Concepto: anotación preventiva de embargo.
Asiento: 181 Diario 45.
Procedimiento: Ejecución de Títulos Judiciales n.º 57/2016.
Autorizante: Juzgado de lo social n.º 2 Palencia.
Interesado: - V. S. M. S.
– Cerámica San Antolín, SA.
Calificación registral.

Antecedentes de hecho

Primero. El día veintisiete de diciembre del año dos mil veintitrés, fue presentado en este Registro de la Propiedad mandamiento. por duplicado. expedido en Palencia el día 18 de diciembre de 2023 por doña M. S. S. R., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Social n.º 2 Palencia, en procedimiento ejecución de títulos judiciales n.º 57/2016.

Segundo. La finca registral n.º 9364 del municipio de Fuentes de Valdepero, está inscrita a favor de «don R. y don A. M. A.», por mitad y proindiviso, con carácter privativo. por título de adjudicación judicial, entidad distinta del ejecutado “Cerámica San Antolín. SA”.

Fundamentos de Derecho

Primero. Conforme al artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria “Las Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”

Segundo. Conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario “La calificación los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se la limitará 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.”

Tercero. Conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, párrafo primero “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 sean otorgados los actos referidos.” Y en su párrafo segundo: “En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.”

El artículo 140-1.º del Reglamento Hipotecario dispone que “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: 1.ª 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.”

En base a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho se deniega la anotación solicitada por el siguiente defecto:

Defecto:

1. No coincide la parte ejecutada “Cerámica San Antolín, SA” con los titulares registrales “don R. y don A. M. A.”

La presente nota de calificación se expide por duplicado, para su notificación al presentador del documento, y al Notario o Funcionario autorizante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria y artículo 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Parte Dispositiva

Vistos los artículos citados demás disposiciones de pertinente aplicación:

Alfonso Candau Pérez, Registrador de la Propiedad n.º 2 de Palencia, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.

2.º Denegar, en consecuencia, el despacho del documento presentado.

3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

4.º Notificar en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la haya expedido de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la

Ley 30/ 1992, de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alfonso Candau Pérez registrador/a de Registro Propiedad de Palencia 2 a día veintiocho de diciembre del dos mil veintitrés».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. S. M. S. interpuso recurso el día 14 de febrero de 2024, alegando lo siguiente:

«Primero. Don A. Candau Pérez, Registrador de la Propiedad n.º 2 de Palencia acordó el 28 de diciembre de 2023 “1.º calificar el documento presentado en los términos que resultan de los antecedentes de hecho y fundamentos de Derecho reseñados”, “2.º denegar en consecuencia, el despacho del documento presentado”, “3.º prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria” y 4.º “notificar en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la haya expedido de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1922, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.”.

Como antecedentes de hecho figura que el día 27 de diciembre de 2023 fue presentado en el Registro de la Propiedad mandamiento, por duplicado, expedido en Palencia el día 18 de diciembre de 2023 por doña M. S. S. R., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Social n.º 2 de Palencia, en procedimiento ejecución de títulos judiciales n.º 57/2016. Se dice, además, que la finca registral n.º 9364 del municipio de Fuentes de Valdepero, está inscrita a favor de “don R. y don A. M. A.”, por mitad y proindiviso, con carácter privativo, por título de adjudicación judicial, entidad distinta del ejecutado “Cerámica San Antolín, SA.”

Segundo. La Diligencia de Ordenación del Juzgado de lo Social núm. 2 de Palencia de fecha 11 de enero de 2024, notificada a esta parte el 15 de enero de 2023, nos traslada la calificación remitida por el Registro de la Propiedad (...).

Tercero. En base a los Hechos y Fundamentos de Derecho que figuran en la calificación registral recurrida se deniega la anotación solicitada por el defecto consistente en que “no coincide la parte ejecutante ‘Cerámica San Antolín, SA con los titulares registrales “don R. y don A. M. A.”.

Cuarto. La inscripción a favor de D. R. y D. A. M. A., según figura en la Nota Simple Informativa (...) se realiza en virtud de mandamiento expedido en Palencia el 24 de noviembre de 2022 por doña A. M. S., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Palencia, en procedimiento sección V Liquidación n.º 371/2012. Según consta en la inscripción 56.^a al tomo 2531, libro 108, folio 17 de fecha 4 de enero de 2023 (...).

Quinto. Pues bien, en fecha 11 de enero de 2023, se dictó Providencia por la Juez doña Paloma Martín Gallego, del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Palencia, en la que literalmente se hacía constar lo siguiente:

“Por presentado su anterior escrito por D.^a E. P. S., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de D. V. S. M. S. únase a los autos y se acuerda dejar sin efecto el mandamiento de fecha 24 de noviembre de 2022, librado al Registro de la Propiedad núm. 2 de Palencia para inscripción de la finca n.º 9364 de Fuentes de Valdepero a nombre de A. y R. M. A., al estar pendiente de resolver recurso de apelación

interpuesto contra el auto de 9 de febrero de 2022 y esperar a la firmeza de dicha resolución" (...)

Y así, en fecha 16 de mayo de 2023, se expidió mandamiento al Registro de la Propiedad n.º 2 de Palencia por parte de D. J. B. G., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Palencia, en el que constaba:

"Que en este Jdo. 1.ª Inst. e Instrucción n.º 1 de Palencia, se siguen autos de sección V liquidación 0000371/2012, a instancia de Global PGM Recuperación de Automoción y Reciclaje Industrial, SL, y en resolución de fecha 11 de enero de 2023, la cual ha adquirido el carácter de firme, se ha acordado dirigir el presente mandamiento a fin de dejar sin efecto la inscripción 5 % al tomo 2531, libro 108, folio 17 de 4 de enero de 2023, de la finca 9364 de Fuentes de Valdepero, de la titularidad del pleno dominio con carácter privativo a nombre de A. y R. M. A., por mitades indivisas. Se adjunta testimonio de la Providencia de 11 de enero de 2023." (...).

Sexto. Por su parte, en el Auto n.º 38/23, de 7 de septiembre de 2023, dictado por la Audiencia Provincial de Palencia y cuyo texto se reproduce íntegramente en el mandamiento de anotación preventiva remitido por el Juzgado de lo Social núm. 2 de Palencia al Registro de la Propiedad n.º 2 de Palencia, junto con el Auto de Aclaración que acompañaba dicha resolución, y que estima íntegramente las pretensiones del recurrente, se recoge expresamente en el Fundamento de Derecho Segundo in fine lo siguiente: "El último de los motivos del recurso, se refiere a la consideración de 'tercero hipotecario' de los hermanos M. A.; pues bien, dicho motivo es obvio tiene que tener también favorable acogida, pues efectivamente por Providencia de fecha 11 de enero de 2023 se dejó sin efecto el mandamiento librado al Registro de la Propiedad n.º 2 de Palencia para que procediera a la inscripción de la finca litigiosa a su favor, por lo que si no se ha practicado la inscripción (o se ha dejado sin efecto), no pueden haber adquirido tal condición."

Y, en la Parte Dispositiva de dicho Auto se anula la Providencia de fecha 2 de mayo de 2018 por la que se acordaba incluir en el perímetro de la Unidad Productiva transmitida la finca por error omitida en el decreto de adjudicación, a favor de Global PGM, Recuperación de Automoción y Reciclaje Industrial, SL, y cuya descripción registral es la siguiente: En el municipio de Fuentes de Valdepero, finca N.º 9634 (...) de naturaleza rústica erial. Idufir: 34009000278676, polígono 18, parcela 51. (...)».

Séptimo. Por lo tanto, es evidente que, dejado sin efecto el mandamiento de 24 de noviembre de 2022 mediante Providencia de 11 de enero de 2023, no procede la realización de la inscripción 5.ª a favor de los hermanos M. A., debiendo de continuar como titular registral la mercantil Cerámicas San Antolín, SL.

E, igualmente, en virtud del Auto dictado por la Audiencia Provincial de Palencia que, con estimación íntegra del recurso de apelación interpuesto por esta parte, anula la Providencia de 2 mayo de 2018, en el sentido de que la finca objeto de debate no se puede incluir en el perímetro de la Unidad Productiva transmitida a favor de la entidad Global PGM, Recuperación de Automoción y Reciclaje Industrial, SL, debiendo, por lo tanto, seguir siendo titular y, por lo tanto, continuar inscrita a favor de Cerámicas San Antolín, SA.

Procede por todo ello la anotación preventiva del embargo trabado en los autos de Ejecución de títulos Judiciales 57/2016, que se siguen ante el Juzgado de lo Social núm. 2 de Palencia.

Por lo expuesto,

Solicito al Registro de la Propiedad 2 y Mercantil que, por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por interpuesto el recurso contra la calificación referida, proceda a su rectificación, accediendo a la anotación preventiva de embargo sobre la finca registral n.º 9364 de Fuentes de Valdepero; y, de mantener la calificación, forme el expediente correspondiente remitiéndolo a la Dirección General a fin de que dicte resolución estimando el recurso, declarando en consecuencia procedente la anotación preventiva

de embargo ordenada por el Juzgado de lo Social n.º 2 de Palencia, en la ejecución de títulos judiciales 57/2016».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 19 de febrero de 2024 ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 18, 20, 38, 40, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, 21 de noviembre de 2017 y 21 de septiembre de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 1996, 17 de junio de 2013, 2 de julio de 2014, 19 de noviembre de 2015, 29 de junio y 10 de octubre de 2017, 29 de enero y 24 de abril de 2018 y 2 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de mayo de 2021, 13 de julio y 2 de diciembre de 2022, 9 de enero, 11 de abril y 31 de octubre de 2023 y 12 de febrero de 2024.

1. Se discute en el presente expediente si procede practicar una anotación preventiva de embargo sobre una finca registral ordenada en el seno de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido contra una sociedad mercantil que en el momento de la presentación del título en el Registro ya no es la titular registral, al constar la finca inscrita a favor de dos personas físicas que no han sido demandadas en el procedimiento.

El registrador deniega la anotación por no coincidir la parte ejecutada con los titulares registrales.

El recurrente se opone presentando, junto con el recurso, providencia dictada el día 11 de enero de 2023 por la juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Palencia, en la que se acordó «dejar sin efecto el mandamiento de fecha 24 de noviembre de 2022, librado al Registro de la Propiedad de Palencia n.º 2 para inscripción de la finca n.º 9364 de Fuentes de Valdepero a nombre de A. y R. M. A. [actuales titulares registrales]». Entiende por ello que «no procede la realización de la inscripción 5.ª a favor de los hermanos M. A.», debiendo continuar como titular registral la mercantil ejecutada, «Cerámicas Antolín, SA».

2. Como cuestión previa, de carácter formal, ha de ponerse de relieve que la mencionada providencia y otra documentación aportada por el recurrente junto con el escrito de recurso no constaban en el mandamiento presentado en el Registro y que fue objeto de calificación.

Por lo tanto, no pudo ser tenida en cuenta por el registrador para efectuar la calificación recurrida.

En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, estos documentos no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. Esta doctrina se ha visto recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del artículo 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del artículo 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la

resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

Consecuentemente, no procede entrar a valorar la nueva documentación aportada. No obstante, conviene recordar, como señala el registrador en su informe, que la inscripción 5.^a se encuentra ya practicada y por lo tanto está bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), siendo necesario para su cancelación la correspondiente resolución judicial firme que la ordene, dictada en procedimiento congruente y en el que hayan sido parte los titulares registrales (artículos y 40 y 82 Ley Hipotecaria).

3. Debe confirmarse la nota de calificación registral pues la finca a la que se refiere el mandamiento figura inscrita a nombre de personas distintas del ejecutado.

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.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo exigen que el procedimiento del que dimana el mandamiento ordenando la extensión de una anotación, de embargo en este supuesto, se haya entablado contra los titulares registrales, sin que pueda alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, 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.

En este sentido, conviene traer a colación la doctrina consolidada del Tribunal Supremo en materia de calificación de documentos judiciales, en particular la reciente Sentencia número 1283/2023, de 21 de septiembre, que establece que «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 artículo 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, es decir, 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». En particular, que las acciones se hayan entablado contra los titulares de derechos inscritos cuyas inscripciones se pretenden rectificar o se puedan ver afectados como exigencia innegociable de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, lo cual no se cumple en este caso.

Por otro lado, el artículo 20, párrafo último, de la Ley Hipotecaria, introducido por Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre, ha facilitado tan sólo la anotación preventiva en los supuestos de falta de tracto por aportación o transmisión de los bienes a sociedades interpuestas o testaferros, pero exige un doble requisito para que ello sea posible: que se trate de procedimientos criminales, y que a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento. Ninguna de estas circunstancias concurre en este expediente, por lo que prevalece la regla general contenida en dicho artículo, cual es la que 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 (vid. Resoluciones de 14, 18 y 19 de mayo de 2001 y 19 de noviembre de 2015, entre otras citadas en los «Vistos»). El artículo 140.1 del Reglamento Hipotecario así mismo dispone que 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.

En conclusión, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la calificación recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales en el momento de presentación del mandamiento calificado.

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, 13 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.