

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13040** *Resolución de 13 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Almuñécar, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don M. A. P. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Almuñécar, doña Pilar Martín Moya, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

I

Con fecha 22 de febrero de 2022, se expidió mandamiento comprensivo del auto firme, de fecha 22 de marzo de 2021, dictado por el Juzgado de lo Social número 1 de Motril, ante el que se tramitaba pieza separada sobre medidas cautelares número 1/2021, procedente de los autos principales número 630/2020, seguidos a instancia de don M. A. P. M. contra la mercantil «Casido Fruit, SL», en el que se decretaba el embargo preventivo sobre la finca registral número 46.004 del Registro de la Propiedad de Almuñécar.

En el citado auto, constaba que dicha finca le fue adjudicada a «Casido Fruit, SL» en pública subasta en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 244/2013, seguido a instancia de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.» ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almuñécar, mediante decreto de adjudicación de fecha 8 de mayo de 2020.

Se incorporaba una diligencia de ordenación, de fecha 22 de febrero de 2022, de la letrada de Administración de Justicia del Juzgado de lo Social número 1 de Motril, en la que se decía: «Por recibido mandamiento del Registro de la Propiedad presentado el 18/01/22 con Acuerdo de suspensión de la anotación, por aparecer inscrita la finca a nombre de persona distinta y por presentado escrito por el Letrado de la parte demandante, únense a la presente Pieza sobre Medidas Cautelares N.º 1/21, de conformidad a lo solicitado y constando en este Juzgado (en Pieza de Medidas Cautelares 5/20) la inscripción de la titularidad de la finca registral objeto de la presente Pieza (registral 46004) a favor de la demandada Casido Fruit SL, líbrese nuevo Mandamiento al Registro de la Propiedad de Almuñécar para la anotación del embargo que viene acordado mediante Auto de fecha 22 de marzo de 2021».

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Almuñécar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 1147 del año: 2022.

Asiento n.º: 184 Diario: 70.

Presentado el 22 de febrero de 2022 a las 12:30:54.

Presentante: Juzgado de lo Social n.º 1 de Motril.

Interesados: M. A. P. M., Casido Fruit SL.

Naturaleza: Mandamiento Judicial.

Objeto: embargo judicial.

N.º Juicio: 1/2021 de 22 de febrero de 2022.

Juzgado: Juzgado de lo Social n.º 1 de Motril, Motril.

Calificación del documento a que se refieren los anteriores datos (...)

## Hechos:

I. El día veintidós de febrero del año dos mil veintidós fue presentado el documento de referencia para su anotación en este Registro.

II. Y habiéndose observado que la finca sobre la que se pretende la anotación aparece inscrita a nombre de persona/s distinta/s del demandado, al haberse transmitido la misma a don M. A. y doña M., F. F., escritura de veintiuno de mayo del año dos mil veintiuno autorizada por el Notario de Granada don Luis Ignacio Medina Medina, número de protocolo 818/2.021, según la inscripción 6.<sup>a</sup> de fecha uno de febrero del año dos mil veintidós.

## Fundamentos de Derecho:

De conformidad con artículo el artículo 20 de la Ley Hipotecaria (principio de tracto sucesivo).

## Acuerdo:

– La suspensión de la anotación del documento presentado en virtud de los fundamentos de derecho antes expresados.

– La notificación de esta calificación al presentante y al Notario o autoridad que expide el documento en el plazo de 10 días hábiles de conformidad con el art. 58, 2 y 48 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y la prórroga del asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la L.H.

Contra la precedente calificación podrán (...)

Almuñécar, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pilar Martín Moya registrador/a de Registro Propiedad de Almuñécar a día veintitrés de febrero del dos mil veintidós.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. P. M. interpuso recurso el día 22 de abril de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. A virtud de auto firme de fecha 22 de marzo de 2.021, el Juzgado de lo Social Número Uno de Motril, acuerda estimar la medida cautelar solicitada por el exponente contra la mercantil Casido Fruit SL y que da lugar al incidente de medidas cautelares número 1/2021 de dicho Tribunal, decretando el embargo preventivo por la cantidad objeto de reclamación en su demanda ascendente a 20.603,15 euros, correspondiente a la cantidad adeudada por salarios de 18.730,14 euros y un diez por ciento más de intereses de demora (1.873,01 euros), sobre la finca registral número 46.004, inscrita al folio 176, tomo 1.303, libro 600 del Registro de la Propiedad de Almuñécar, que le fue adjudicada a Casido Fruit SL en pública subasta en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 244/2013 seguido a instancias de Cajas Rurales Unidas S.C.C. ante el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Almuñécar mediante decreto de adjudicación número 38/2020 de fecha 8 de mayo de 2020.

Segunda. Librado el correspondiente mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad de Almuñécar, se calificó desfavorablemente dicha anotación preventiva de embargo mediante acuerdo de fecha 16 de abril de 2.021, al no constar la finca inscrita a favor de la mercantil Casido Fruit S.L, acordando la suspensión de la anotación preventiva ordenada y ello pese a que desde el día 8 de mayo de 2.020 la finca registral sobre la que se había decretado el embargo era propiedad de la mercantil demandada Casido Fruit SL.

Tercera. Dado que el motivo por el cual no había quedado inscrita la finca a favor de la mercantil demandada es porque a pesar de constar liquidado el impuesto, sin

embargo no se había procedido a presentar el título de adquisición correspondiente en el Registro de la Propiedad, se procede a presentar en el Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación dictado a favor de Casido Fruit SL, precediéndose a inscribir por tanto la finca a favor de Casido Fruit SL.

Cuarta. En consecuencia, consta acreditado que la anotación de embargo se acuerda con fecha anterior –auto de fecha 22 de marzo de 2021– y tiene su entrada en el Registro de la Propiedad de Almuñécar el mandamiento correspondiente también con fecha anterior –26 de marzo de 2021– a la fecha en la que Casido Fruit SL procede a otorgar escritura de venta de la finca sobre la que ya pesa decretado la anotación preventiva de embargo a favor de don M. A. y doña M. F. F., cuya escritura se otorga el 21 de mayo de 2021, siendo también posterior por tanto la presentación de dicha escritura en el Registro de la Propiedad, lo que supone que por el principio de efectividad de las Resoluciones Judiciales y para su debido y preceptivo cumplimiento, proceda la anulación y revocación del Acuerdo dictado por el Sr. Registrador de la Propiedad de Almuñécar y se ordene practicar la anotación preventiva de embargo acordada sobre la finca de la que era titular Casido Fruit SL en la fecha en la que se decreta el embargo preventivo y se presenta el correspondiente Mandamiento de anotación de embargo.

Por lo expuesto, cuando se ordena el embargo preventivo de la finca, esta pertenece y es propiedad de Casido Fruit SL, no siendo ajustado a Derecho el Acuerdo denegatorio dictado y que es objeto de este recurso.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1, 17, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 140.1.<sup>a</sup> 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 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio 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, 20 de octubre de 2016 y 23 de enero y 22 de mayo de 2017, sobre la necesaria intervención del titular registral en el procedimiento, y de 23 de noviembre de 2001, 14 de abril de 2009, 4 de julio de 2013, 17 de septiembre de 2014, 7 de marzo de 2016, 7 de abril y 7 de noviembre de 2017 y 7 de marzo, 10 de abril y 19 de julio de 2018 sobre principio de prioridad.

1. La presente resolución tiene por objeto la práctica de una anotación preventiva de embargo.

Para una mejor comprensión de la situación registral en el momento de presentación del mandamiento calificado, es preciso señalar que del historial registral de la finca resulta lo siguiente:

– La finca embargada constaba inscrita a favor de don J. D. G., casado con doña A. C. R. con carácter presuntivamente ganancial, según la inscripción 2.<sup>a</sup> de fecha 27 de julio de 2004.

– El día 28 de octubre de 2021, se presentó por doña A. R. L. el testimonio de fecha 27 de mayo de 2021 del auto de 8 de mayo de 2020 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almuñécar, dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria número 244/2013, por el

que se adjudicaba la finca registral 46.004 de Almuñécar a la entidad «Casido Fruit, SL». Doña A. R. L. no era la adjudicataria, pero presentó la documentación a fin de obtener la inscripción de la misma, y una vez efectuada ésta, poder anotar el embargo preventivo sobre la finca, según consta en la inscripción 5.<sup>a</sup> de la referida finca.

– Con fecha 11 de enero de 2022, se inscribió la finca a nombre de la citada sociedad «Casido Fruit, SL» y, con la misma fecha se extiende la anotación preventiva de embargo letra D a favor de la citada doña A. R. L.

– El día 15 de noviembre de 2021 y bajo el asiento 1.171 del Diario 69, se presentó la escritura de compraventa otorgada el día 21 de mayo de 2021 ante el notario de Granada, don Luis Ignacio Medina Medina, con el número 818 del protocolo, por la que la entidad «Casido Fruit, SL», unipersonal, vende la referida finca por mitades indivisas a don M. A. y doña M. F. F., que son los actuales titulares registrales de la finca. Dicha escritura causó la inscripción 6.<sup>a</sup>, con fecha 1 de febrero de 2022.

– Con fecha 22 de febrero de 2022, se presenta mandamiento de la misma fecha comprensivo de auto firme de fecha 22 de marzo de 2021, en el que el Juzgado de lo Social número 1 de Motril, acuerda estimar la medida cautelar solicitada por el don M. A. P. M., contra la mercantil «Casido Fruit, SL» y que da lugar al incidente de medidas cautelares número 1/2021 de dicho Tribunal, decretando el embargo preventivo por la cantidad objeto de reclamación, sobre la finca registral número 46.004, que le fue adjudicada a «Casido Fruit, SL» en pública subasta en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 244/2013 seguido a instancias de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.» ante el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Almuñécar mediante decreto de adjudicación número 38/2020 de fecha 8 de mayo de 2020. Dicho mandamiento es el que es objeto de calificación.

– En relación con el mismo procedimiento se presentaron anteriormente en el Registro otros dos mandamientos, los días 26 de marzo de 2021 y 18 de enero de 2022, habiendo sido igualmente objeto de calificación negativa, que no fueron objeto de recurso.

La registradora suspende la anotación, al aparecer la finca embargada, inscrita a favor de persona distinta de la entidad deudora, «Casido Fruit, SL».

El recurrente alega, resumidamente, que consta acreditado que la anotación de embargo se acuerda con fecha anterior –auto de fecha 22 de marzo de 2021– y que el mandamiento ordenando el embargo tiene su entrada en el Registro de la Propiedad de Almuñécar también con fecha anterior –26 de marzo de 2021– a la fecha en la que «Casido Fruit, SL» procede a otorgar escritura de venta a favor de don M. A. y doña M. F. F., cuya escritura se otorga el día 21 de mayo de 2021.

2. Se discute en el presente expediente si procede practicar una anotación preventiva de embargo respecto de una finca registral cuando en el momento de la presentación del mandamiento ordenando la traba de la misma, la finca resulta inscrita a favor de terceros, como consecuencia de la venta llevada a cabo por la sociedad deudora, quien a su vez adquirió en procedimiento de ejecución, señalándose en el mandamiento esta última circunstancia por cuanto, al tiempo de ordenarse extender la anotación, la finca estaba a nombre del anterior titular.

Reanudado el tracto por parte de otro deudor, cuando se presenta el mandamiento, después de anteriores presentaciones, la finca consta inscrita a favor de los compradores.

En primer lugar, conviene recordar 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 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 confirman la postura del registrador toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales, pues el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un procedimiento 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 si, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata.

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 art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 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 (art. 20, párrafo séptimo)».

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria en su último apartado es claro a este respecto cuando determina 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. 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».

En el supuesto de este expediente, cuando el mandamiento se presenta en el Registro, la finca aparece inscrita a favor de persona distinta del titular registral, por lo que no procede practicar la anotación preventiva ordenada.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la suspensión de la nota 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,

3. No modifica lo anterior el hecho de que el embargo se haya trabado con anterioridad a la fecha en la que la finca cambió de titular, ni puede sostenerse, como dice el recurrente, que el documento fue en su día presentado con anterioridad a la transmisión de la propiedad de la finca embargada a los titulares registrales actuales.

Un primer mandamiento derivado del mismo procedimiento, de fecha 22 de marzo de 2021, fue presentado en el Registro el día 26 de marzo de 2021 bajo el asiento número 667 Diario 68, habiendo caducado y estando cancelado. A este parece referirse el recurrente. Una vez calificado el mismo fue suspendido, pues la finca embargada no aparecía inscrita a nombre de la entidad embargada, «Casido Fruit, SL», unipersonal, quedando prorrogado el asiento por 60 días hábiles de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, transcurrido dicho plazo sin que se hubiese subsanado el defecto observado, el asiento caducó y fue cancelado.

Caducado este asiento, el día 15 de noviembre de 2021 y bajo el asiento 1.171 del Diario 69, se presenta la escritura de compraventa otorgada en Granada el día 21 de mayo de 2021 ante su notario don Luis Ignacio Medina Medina, bajo el número 818 del protocolo, por la que la entidad «Casido Fruit, SL», que ya era titular registral de la finca, vende la misma a don M. A. y doña M. F. F., por mitades indivisas.

Un segundo mandamiento derivado del mismo procedimiento, expedido el día 18 de enero de 2022 junto con providencia de igual fecha, fue presentado el día 18 de enero



de 2022 bajo el asiento número 1.984 del Diario 68, calificado negativamente y prorrogado y por tanto aún vigente.

Y otro expedido el día 22 de febrero de 2022, presentado junto con diligencia de ordenación de igual fecha, el mismo día 22 de febrero de 2022 bajo el asiento número 184 del Diario 70, que entiende subsanado el primero, se encuentra igualmente prorrogado y por tanto aún vigente y es el objeto de este recurso.

En este sentido, debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación del principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación e inscripción de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí.

Por otra parte, como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, una vez caducado el asiento de presentación de un documento, incluso en el caso de que se hubiera calificado negativamente y dicha calificación hubiera devenido firme por no ser recurrida en plazo, ello no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquéllas (cfr. Resoluciones de 21 de abril y 22 de julio de 2005, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008).

Y esto es precisamente lo sucedido en el presente caso, el asiento de presentación en su día practicado caducó y aunque de la documentación aportada al expediente se desprende que el título ha seguido presentándose sucesivamente, ello no puede afectar a la calificación del mandamiento aquí debatida, pues esta calificación, conforme a lo indicado, responde a la situación del Registro, en cuanto, a prioridad y contenido, que resulta de la fecha de su propia presentación.

Por tanto, el objeto del presente recurso es el interpuesto contra la calificación del mandamiento presentado el día 22 de febrero de 2022 en relación con los títulos entonces presentados y con arreglo a los asientos del Registro existentes en tal fecha, en la cual existía ya practicada la inscripción de compra a favor de los actuales titulares, preferente al mandamiento de embargo citado cuya prioridad registral no se remonta a la fecha de su primera presentación (como erróneamente parece creer el recurrente), sino que, en lo que ahora interesa, se limita al momento del asiento de presentación en el libro Diario vigente al tiempo de la calificación recurrida.

Por último, en relación con la diligencia de ordenación unida al mandamiento, se afirma por parte de la letrada de la Administración de Justicia, que la finca se había inscrito ya a favor del embargado, según resulta de la pieza medidas cautelares número 5/2020 seguidas ante el mismo Juzgado. Si bien esto era cierto, cuando se produjo la inscripción a favor de la sociedad demandada, el día 11 de enero de 2022, tal y como ha quedado expuesto, no había asiento alguno vigente en relación con la pieza medidas cautelares número 1/2021, a que se refiere la calificación recurrida, pero sí estaba presentada la escritura por la cual dejó de ser titular registral de la finca la entidad embargada.

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

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 julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.