

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7407 *Resolución de 13 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1 a inscribir una escritura de prenda denominada «irregular».*

En el recurso interpuesto por don A. V. A., abogado, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, doña Carmen Rosa Pereira Remón, a inscribir una escritura de prenda denominada «irregular».

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de junio de 2017 por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia, con el número 1.923 de protocolo, doña A. T. P. R. reconoció determinada deuda a favor de don A. V. A., abogado, y en garantía de dicha deuda la primera constituyó prenda -denominada «irregular»- sobre los derechos hereditarios que le correspondían en la herencia de su fallecida madre, pendiente de adjudicación, y de la que formaba parte determinada finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado con fecha de hoy, el documento presentado cuyos datos se relacionan a continuación, de acuerdo con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se deniega la inscripción/ anotación del mismo de acuerdo con los siguientes:

Hechos:

Primero.—A las 10:23 horas del día 30 de octubre de 2020, doña A. D. B. P. presenta copia autorizada de Escritura de reconocimiento de deuda con garantía de prenda irregular, otorgada por doña A. T. P. R. a favor de Don A. V. A., ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia, el día 27 de Junio de 2.020 [sic], número de protocolo 1.923, causando el asiento de presentación número 49 del libro Diario 211; Reintegrado el día 13 de noviembre último, en unión de carta de pago del Impuesto, solicitando anotación preventiva.

Segundo.—Doña A. T. P. R., que reconoce adeudar a don A. V. A. la suma global y alzada de 101.000 euros en concepto de honorarios profesiones, constituye, en garantía del pago de dicha deuda, prenda irregular a favor del citado señor V. A., sobre los derechos que le correspondan en la herencia de doña C. R. R. M., de la que forma parte la finca registral 16.065.

Fundamentos de Derecho:

Primero.—Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite 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.—Se deniega el despacho del precedente documento por carecer de trascendencia real inmobiliaria de conformidad con los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria, los cuales delimitan la materia inscribible, entendiendo este último término en el sentido de lo que accede al Registro de la Propiedad, y no como especie de asiento. Disponen dichos preceptos: Artículo 1: “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.” Artículo 2: “En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: 1.º Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. 2.º Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. (...).

Y ello como consecuencia de ser la prenda un derecho real sobre bienes muebles, tal y como señala el artículo 1864 del Código Civil, que dispone: “Pueden darse en prenda todas las cosas muebles que están en el comercio, con tal que sean susceptibles de posesión.”

Las conclusiones anteriores se mantienen y son independientes de que la forma de acceso al Registro de la Propiedad del derecho hereditario “in abstracto” sea la anotación preventiva, de conformidad con los artículos 46 de la Ley Hipotecaria y 146 de su Reglamento, por la especial naturaleza del mismo.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Contra la precedente nota (...)

Santa Cruz de Tenerife a cuatro de diciembre del año dos mil veinte La registradora (firma ilegible)».

La notificación de la calificación fue recibida por el interesado el 18 de diciembre de 2020.

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. V. A., abogado, interpuso recurso el día 18 de enero de 2021 mediante escrito en el que expresaba lo siguiente:

«Hechos y alegaciones

Primero.—(...)

Tercero.—El Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, en su contestación a nuestra copia autorizada y petición de anotación preventiva, se refiere en las primeras líneas a que “se deniega la inscripción/anotación del mismo” (sic). Se deniega la inscripción cuando en ningún momento esta parte acreedora ha solicitado de ese Registro la inscripción registral. Te niegan algo que no pides: curioso, como poco.

Necesito y, por ello, solicito, entonces y ahora, la anotación preventiva recogida en el artículo 42, apartado Décimo, de la Ley Hipotecaria.

Cuarto.—Para proteger el legítimo interés del acreedor o, en otras palabras, asegurar el cumplimiento de la obligación principal por parte de la deudora, es fundamental la seguridad jurídica, es decir, que ese reconocimiento de deuda (respaldado por un bien inmueble en este caso concreto) tenga publicidad registral y, en consecuencia, eficacia erga omnes con su anotación preventiva en el Registro de la Propiedad con el fin de impedir la hipotética transmisión viciada del bien inmueble adjudicado a la parte deudora en la formalización de la división de la herencia.

Quinto.—Siendo el primer paso el reconocimiento de deuda en escritura pública, tal y como se hizo, el segundo y fundamental paso a dar, con el fin de salvaguardar nuestro legítimo derecho, es su anotación en un registro que respalde y refuerce, con absoluta seguridad jurídica, lo que es la estructura que sostiene nuestro derecho de crédito, esto es, que el bien inmueble no sea objeto de negocio jurídico alguno que, eventualmente, pudiese impedir nuestra satisfacción crediticia.

Esta parte acreedora quedaría totalmente en indefensión ante una eventual transmisión de los citados bienes sin que, posteriormente, la deudora cumpliera con el pago a este acreedor. Ha de irse más allá del propio reconocimiento de deuda con garantía para poder anotar esa, llamemos, “carga” que, precisamente, viene a recaer sobre un bien inmueble.

Sexto.—Naturalmente la prenda es un derecho real de garantía. En este sentido, tal y como recoge el artículo 4 del Reglamento Hipotecario (RH), “serán inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona física o jurídica a que pertenezcan...”. De la lectura del precepto se deduce que, cabiendo la inscripción, también cabrá anotación.

Fundamentos de Derecho

1.º) Legitimación.—Conforme a los artículos 325-a) LH y 112 Primero RH, se cumple la legitimación activa para interponer este recurso por parte de quien suscribe, “persona natural a cuyo favor se hubiese de practicar la inscripción” (anotación, en este caso).

2.º) Objeto del recurso.—Tal y como mandan los artículos 326 LH y 117 RH, ambos en su párrafo primero, este recurso gubernativo que presentamos recae exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionan directa e inmediatamente con la calificación de la Registradora.

3.º) Plazo.—Se interpone el recurso dentro del plazo de un mes, computado desde la fecha de notificación de la calificación, que señala el párrafo segundo del artículo 326 LH.

4.º) Títulos sujetos a inscripción.—Artículo 1 LH: Estamos ante un derecho real de garantía que recae sobre un bien inmueble, con lo que cabe anotación o inscripción. De la misma manera, son de aplicación los artículos 2 LH y 7 RH.

5.º) Tramitación y documentos.—Este recurso se presenta ante el Registro de la Propiedad n.º I de S/C de Tenerife que calificó y para la DGSJFP, reseñados en el encabezamiento (...)

Consideraciones y conclusiones

Primera.—La Registradora escoge el camino más fácil para denegar la anotación preventiva del título, sencillamente la discrepancia entre lo hecho por un notario y la opinión de la Registradora; él alude a prenda y ella cree ese término suficiente sin siquiera acercarse al contenido real, esto es: un derecho real de garantía que recae sobre un bien inmueble.

El hecho real entre las partes comparecientes es garantizar el pago de unos honorarios por intervenir en un juicio sobre división de una herencia, cuyo único contenido es un edificio urbano; no hay más bienes.

Testamento y litigio con sentencia sólo contienen el concepto de inscripción (más aún el de anotación). No querer ver esta realidad es una ficción inadmisibles en Derecho.

Segunda.—En el escrito denegatorio, se introduce el artículo 1864 del Código Civil, esto es, que la prenda sólo puede recaer sobre bienes muebles. Efectivamente. Pero es obvio que los derechos hereditarios están constituidos única y exclusivamente por bienes inmuebles, de tal manera que en el propio título se dice, tal vez de forma equivocada “prenda sobre derechos hereditarios”.

Tercera.—Algunas expresiones/manifestaciones del Notario, que pueden ser erróneas o se produce alguna omisión que es oportuno reseñar, como se ha visto más arriba, en el apartado Segundo de los Hechos y Alegaciones.

Llama la atención que la escritura se refiera a prenda irregular sobre los derechos hereditarios (bienes inmuebles), cuando la razón de ser o principal característica del derecho real de prenda irregular recae sobre bienes fungibles (¿Qué hay más fungible que el dinero y cuál es el ejemplo típico? La prenda irregular en la fianza de un arrendamiento de bien inmueble).

Cuarta.—Lo que escritura un notario o califica un registrador no “imprime carácter”, no es inamovible porque puede haber habido error del notario, mantenido y no salvado/subsanado por el registro.

Hay un testamento, un derecho real de garantía sobre unos derechos hereditarios (bien inmueble) y hay una sentencia en juicio para la división de la herencia en la que se ratifica el testamento, es decir, que en todo momento hay unos bienes inmuebles, y que cualquier garantía sobre los mismos quizá no sea adecuado calificarla como prenda.

En virtud de todo lo expuesto, solicito:

Que se tenga por presentado este escrito, se admita a trámite y, conforme a Derecho, sea estimada y calificada como favorable la pretensión de anotación preventiva en el Registro de la Propiedad N.º 1 de Santa Cruz de Tenerife del título que acompaño a este recurso».

IV

Mediante escrito, de fecha 5 de febrero de 2021, la registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe hacía constar que el día 22 de enero de 2021, a los efectos de lo establecido en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se dio traslado del recurso y de la documentación aportada al notario que autorizó la escritura calificada, sin que éste haya presentado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 397, 1058, 1061, 1062, 1067,1083, 1261, 1857, 1863, 1864, 1865 y 1868 del Código Civil; 1, 2, 18, 42.6.º, 46 y 326 de la Ley Hipotecaria; 54, párrafo segundo, de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión; 7, 146, 166 y 206.10.º del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo número 875/2002, 26 de septiembre, y 44/2009, 3 de febrero de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de diciembre de 2006, 18 de marzo de 2008 (por la que se responden determinadas consultas relativas al párrafo tercero del artículo 54 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento según la redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre) y 5 de junio de 2018.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto de este recurso se formaliza el reconocimiento de una deuda por honorarios profesionales y en garantía del pago de ésta se constituye prenda -incorrectamente denominada «irregular», pues el objeto de la misma no es un bien o derecho fungible- a favor del ahora recurrente sobre los derechos que corresponden al deudor en la herencia que se especifica, de la que forma parte determinada finca, sin que haya sido objeto de partición con adjudicación de los bienes relictos.

La registradora funda su negativa al acceso de dicho título al Registro en que carece de trascendencia real inmobiliaria de conformidad con los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria; y ello como consecuencia de ser la prenda un derecho real sobre bienes muebles, como establece el artículo 1864 del Código Civil; y -añade- tales conclusiones son independientes de que la forma de acceso al Registro de la Propiedad del derecho hereditario «in abstracto» sea la anotación preventiva, de conformidad con los artículos 46 de la Ley Hipotecaria y 146 de su Reglamento, por la especial naturaleza del mismo.

El recurrente alega, en síntesis, que se constituye un derecho real de garantía sobre un inmueble (los derechos hereditarios) que es susceptible de la anotación preventiva conforme al artículo 42, apartado décimo, de la Ley Hipotecaria.

2. El Tribunal Supremo se ha referido a la prenda de derechos como «el derecho real de prenda que no recae sobre una cosa, sino sobre un derecho y al acreedor pignoraticio se le transmite, no la posesión de la cosa, sino el poder en que el derecho consiste, que le permite realizarlo. En el caso de prenda sobre derecho de crédito se producen los mismos efectos que la posesión, por la notificación al deudor y por la facultad del acreedor pignoraticio de percibir directamente el crédito que ha sido objeto de aquella prenda» (cfr., las Sentencias número 875/2002, 26 de septiembre, y 44/2009, 3 de febrero).

También este Centro Directivo se ha ocupado de la prenda ordinaria de créditos en Resolución de 18 de marzo de 2008 (por la que se responden determinadas consultas relativas al párrafo tercero del artículo 54 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento según la redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre). Se refiere, entre otros aspectos, a los requisitos que son propios de la constitución de una prenda ordinaria, por más que el objeto pignorado sea un bien intangible (derecho de crédito): «Como es conocido, tal constitución (concepto en el que aunaremos los tradicionales de perfección y constitución) exige como paso previo inexcusable la existencia de consentimiento de los contratantes ex artículo 1261 del Código Civil; que la cosa pignorada pertenezca en propiedad al pignorante, sea o no obligado de la deuda cuyo pago garantiza (artículo 1857.2.º del CCv); la plena disposición sobre el bien objeto de pignoración -sea corporal o intangible- ex artículo 1857.3.º del CCv; la existencia de causa que no es otra que “asegurar el cumplimiento de una obligación principal” (artículo 1857.1.º del CCv) y, para que dicho contrato despliegue la antedicha eficacia erga omnes, la existencia de desplazamiento posesorio, ya se produzca éste a favor del acreedor o de un tercero de común acuerdo (artículo 1863 del CCv) y, lo que es esencial, una forma determinada, esto es instrumento público ya que “no surtirá efecto la prenda contra tercero si no consta por instrumento público la certeza de su fecha” (artículo 1865 del CCv)».

Por lo demás, se considera doctrinalmente que el mismo artículo 1868 del Código Civil admite implícitamente la prenda de créditos al referirse a los intereses que produzca la prenda. Por otra parte, y además de la posibilidad de constituir prenda ordinaria de créditos -como afirmó este Centro Directivo en la citada Resolución de 18 de marzo de 2008-, el artículo 54, párrafo segundo, de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión (introducidos en ésta por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre), permite sujetar a prenda sin desplazamiento «los créditos y demás derechos que correspondan a los titulares de contratos, licencias, concesiones o subvenciones administrativas siempre que la Ley o el correspondiente título de constitución autoricen su enajenación a un tercero». Asimismo, el párrafo tercero del mismo artículo -introducido también por la Ley 41/2007-, del mismo modo indicado en dicha Resolución, dispone que «los derechos de crédito, incluso los créditos futuros, siempre que no estén representados por valores y no tengan la consideración de instrumentos financieros a los efectos de lo previsto en el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública, podrán igualmente sujetarse a prenda sin desplazamiento. Para su eficaz constitución deberán inscribirse en el Registro de Bienes Muebles».

Indudablemente, es imprescindible que los derechos objeto de la prenda tengan la consideración de muebles, estén en el comercio de los hombres y sean susceptibles de posesión, por exigencia del artículo 1864 del Código Civil. Por ello, es innegable que la prenda de derechos no puede tener acceso al Registro de la Propiedad, al carecer de trascendencia real respecto de bienes inmuebles o derechos reales sobre inmuebles (artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario).

A mayor abundamiento, debe tenerse en cuenta también que el objeto de la garantía constituida en el presente caso es un derecho en abstracto al conjunto de bienes que

integran la herencia y no un derecho en concreto sobre bienes determinados, en tanto no se lleve a efecto la partición, por lo que si bien es posible anotar por deudas del heredero bienes inscritos a favor del causante, en cuanto a los derechos que puedan corresponder al heredero sobre la total masa hereditaria de la que forma parte tal bien (artículo 166.1.^a del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 1067 del Código Civil y 42.6.^o y 46 de la Ley Hipotecaria), ni siquiera sería posible la inscripción de un pretendido derecho real de garantía -hipotecaria- sobre los derechos que al deudor pudieran corresponder sobre bienes concretos y determinados hasta realizar la partición de la herencia, por cuanto solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en tales operaciones. Los herederos pueden verificar la partición del modo que tuvieren por conveniente (cfr. artículo 1058 del Código Civil) sin que ninguno de ellos pueda imponer al otro la atribución por participaciones indivisas de todos y cada uno de los bienes resultantes (vid. artículos 1061 y 1062 del Código Civil), de manera que, ultimada la liquidación, tanto puede ocurrir que a un heredero no le corresponda ningún derecho sobre determinado bien como que se le atribuya éste en su integridad, razón por la cual se prevé para esa primera hipótesis la cancelación de la anotación preventiva (artículo 206.10.^o del Reglamento Hipotecario). Por ello, para la plena efectividad de la adjudicación de los derechos hereditarios de la deudora sobre determinados bienes a favor del adjudicatario, resultante de un procedimiento de ejecución, es necesario promover previamente la partición de la herencia del titular registral y a la vista del resultado de la misma, siempre que los bienes o parte de ellos fueran adjudicados al deudor embargado, lograr la inscripción de las adjudicaciones aprobadas (cfr., por todas las Resoluciones de este Centro Directivo de 1 de diciembre de 2006 y 5 de junio de 2018).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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 abril de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.