

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

3782 *Resolución de 22 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Leganés n.º 2, a la práctica de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por la procuradora de los Tribunales, doña R. M. R. M., en nombre y representación de don V. G. A., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Leganés número 2, don Javier Aznar Rivero, a la práctica de una anotación preventiva de embargo.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro mandamiento expedido por la secretaria judicial de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Madrid haciendo constar que, en diligencias previas de procedimiento abreviado del Juzgado de Instrucción número 45 de Madrid, seguido contra don A. V. G. por un delito de estafa, se pronunció sentencia condenando al pago, en concepto de responsabilidad civil, de 1.235.079,86 euros y 1.181.018,20 euros, y abierta la vía de apremio, se dictó resolución acordando el embargo de la finca registral número 8871, con notificación al actual titular registral de la misma, «Edificaciones y Locales Misa, S. A.».

II

El registrador denegó la práctica de la anotación en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Leganés 2. Calificado el precedente documento, no se accede a la anotación decretada, teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: En el documento precedente, se ordena la práctica de anotación de embargo sobre la nave industrial sita en Leganés, en la calle (...), finca registral 8871 de Leganés número 2, en ejecutoria número 190/2009 de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 2.ª: el procedimiento se sigue contra don A. V. G. Examinados los asientos del Registro, se observa que favor de la sociedad «Edificios y Locales Misa, S. A.», en virtud de escritura de compra a la sociedad «World Park, S. A.» otorgada el día 16 de septiembre de 1999 ante el notario de Sevilla don Luis González Alemán, que causó la inscripción 6.ª de fecha 20 de julio de 2000. Fundamentos de Derecho: Los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria que consagran los principios de tracto sucesivo y legitimación registral, exigen para la práctica de la anotación de embargo que el procedimiento se dirija contra el titular registral, procediendo en otro caso la denegación del asiento solicitado. En el mismo sentido el artículo 24 de la Constitución Española proscribire la indefensión, por lo que el titular registral ha de ser demandado en el procedimiento. De igual forma se pronuncia el artículo 140.1 del Reglamento Hipotecario. Por lo expuesto, se deniega la práctica de la anotación decretada. Contra esta calificación (...) Leganés, 19 de octubre de 2.011. El registrador (firma ilegible)».

III

La recurrente, en la representación que ostenta, impugnó la calificación alegando lo siguiente: «Al Registro de la Propiedad de Leganés número 2, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. R. M. R. M., procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de don V. G. A., en virtud de poder a mi favor otorgado, que adjunto por copia, señalado de documento número 1, con facultades suficientes para actuar ante esa Dirección General de Registros y del Notariado, ante la misma, comparezco y, como mejor proceda, digo que en fecha 1 de diciembre de 2.011, he sido notificada, de la calificación negativa del titular de este Registro, en relación a la práctica de la anotación de embargo acordada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Segunda, en ejecutoria número 190/2009, dimanante del Rollo número 20006/1999, derivado de Diligencias Previas Procedimiento Abreviado número 3260/1991, del Juzgado de Instrucción número 45 de Madrid, respecto a la finca registral siguiente: nave industrial sita en Leganés, en la C/ (...). Finca registral número 8871, de Leganés número 2, inscrita al tomo número 954, libro número 112 de Leganés número 2, folio número 126, antes finca número 28357, al folio número 40, del tomo número 392 del archivo común. Que, frente a la referida calificación negativa, la compareciente, en nombre y representación de don V. G. A., en su condición de perjudicado, reconocido en la Sentencia firme recaída en los antes citados autos penales Rollo número 20006/1999, de la Sección Segunda, de la Audiencia Provincial de Madrid, y Ejecutoria número 190/2009, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, ss, y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes: Motivos.–Primero.–El registrador de la Propiedad califica negativamente la Resolución Judicial, no accediendo a la anotación de embargo decretada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Madrid, en la ejecutoria número 190/2009, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho. Hechos: En el documento precedente, se ordena la práctica de anotación de embargo sobre la nave industrial sita en Leganés, en la C/ (...), finca registral 8871 de Leganés número 2, en ejecutoria número 190/2009, de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Segunda; el procedimiento se sigue contra don A. V. G. Examinados los asientos del Registro, se observa que la finca se encuentra inscrita a favor de la sociedad «Edificios y Locales Misa, S. A.», en virtud de escritura de compra a la sociedad «World Park, S. A.», otorgada el día 16 de septiembre de 1999, ante el notario de Sevilla don Luis González Alemán, que causó la inscripción 6.ª de fecha 20 de julio de 2000. Fundamentos de Derecho. Los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria que consagran los principios de tracto sucesivo y legitimación registral, exigen para la práctica de la anotación de embargo, que el procedimiento se dirija contra el titular registral, procediendo en otro caso la denegación del asiento solicitado. En el mismo sentido artículo 24 de la Constitución Española proscribe la indefensión, por lo que el titular registral ha de ser demandado en el procedimiento. De igual forma se pronuncia el artículo 140.1 del Reglamento Hipotecario. Segundo.–Considera la parte recurrente que el registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que el embargo decretado por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Madrid y a que se refiere la práctica de anotación en el Registro a su cargo que deniega, corresponde a una medida ejecutiva concreta adoptada por el citado Tribunal en ejecución de Sentencia firme recaída en causa criminal, seguida ante la Jurisdicción Ordinaria, cuya anotación preventiva de embargo se encuentra prevista en los artículos 140 ab initio y 164 del Reglamento Hipotecario. Asimismo el párrafo último del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que supone una excepción al principio de tracto, permite la anotación de demanda, embargo o prohibición de enajenar dictada en procedimiento criminal. Tercero.–Tampoco tiene en cuenta el citado registrador de la Propiedad número 2 de Leganés, a la hora de denegar la práctica de la anotación del embargo que nos ocupa, la concurrencia en el presente caso de las siguientes circunstancias que consideramos relevantes para la procedencia de la práctica de dicha anotación en los asientos registrales de su cargo, a

saber: a).—Que sobre la finca registral número 8871 Leganés número 2, se constituyó hipoteca por la anterior titular registral «World Park, S. A.», a favor de tenedores presentes y futuros en garantía de 120 obligaciones hipotecarias que emitió por importe de 6010,12 euros nominales cada una, al portador, serie A, señaladas con los números 1 al 120, ambos inclusive, cuya hipoteca se constituyó en escritura pública otorgada el día 19 de septiembre de 1988, ante el notario de Madrid, don Antonio Carrasco García, que provocó la inscripción 4.^a, de fecha 25 de octubre de 1989. b).—Que de las 120 obligaciones hipotecarias garantizadas con la hipoteca de seguridad aludida en la letra a) precedente, 53 títulos de las mismas, no han sido ejecutadas, en concreto los números 64 a 66, ambos inclusive, 68 al 110, ambos inclusive y los números 114 al 120, ambos inclusive, y se encuentran unidas al tomo número V, a los folios números 40 al 92, ambos inclusive, de la causa penal de la que dimana la ejecutoria número 190/2009, Rollo número 20006/1999, de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Madrid, y sujetos al pago de las responsabilidades civiles a que ha sido condenada, con carácter subsidiario, en dicho procedimiento criminal, la sociedad denominada actualmente «Unión y Gestión Financiera, S. A.», de los daños y perjuicios ocasionados por el condenado y empleado de la misma, don A. V. G., conforme declara el Tribunal en la Providencia de fecha 5 de octubre de 2.011, en la que decreta el embargo de las citadas 53 obligaciones hipotecarias y la de la finca registral número 8871 sobre la que pesa la hipoteca en su día constituida en garantía de las mismas por la anterior titular registral la sociedad «World Park, S. A.», notificada al registrador de la Propiedad número 2 de los de Leganés, a través del mandamiento que libró y le remitió el Tribunal ordenando la práctica de las respectivas anotaciones de embargo en ella decretados, para la efectividad de los mismos. De donde resulta, que la finca registral objeto de la anotación de embargo decretado por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Madrid número 8871, cuya práctica ha denegado el citado registrador de la Propiedad número 2 de Leganés, se encuentra especialmente afecta al pago de la deuda en cuya virtud se procede en los trámites de la ejecutoria referida número 190/2009. c).—De otro lado, en la propia calificación negativa de la Resolución judicial mandando practicar la anotación de embargo sobre la citada finca registral, el registrador reconoce que tras examinar los asientos del registro, se observa que la citada finca registral se encuentra inscrita a favor de la sociedad «Edificios y Locales Misa, S. A.», en virtud de escritura de compra a la sociedad «World Park, S. A.», otorgada el día 16 de septiembre de 1999, ante el notario de Sevilla, don Luis González Alemán, causando la inscripción 6.^a de fecha 20 de julio de 2000, por lo que cabe afirmar que la actual titular registral mencionada tiene la consideración jurídica de tercer poseedor adquirente de la finca, por título de compra, especialmente afecta al pago de la deuda exigida en los trámites de la ejecución de la ejecutoria número 190/2009, y por tanto, que se encuentra pasivamente legitimada en la misma, en cuanto propietaria de dicha finca registral y derivar tal afección de documento fehaciente plenamente acreditado, (artículo 538.2-3.º Ley de Enjuiciamiento Civil). d).—En cuanto a si es preciso demandar en el procedimiento al citado tercer poseedor para que proceda la práctica de la anotación de embargo decretada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Madrid en dicha ejecutoria, consideramos que en el presente caso no es necesario, si se tiene en cuenta que «Edificios y Locales Misa, S. A.», no resulta ser un tercer poseedor que se hubiese subrogado en las responsabilidades derivadas de la hipoteca y en la obligación personal con ella garantizada con consentimiento expreso o tácito del o los acreedores – artículo 118 de la Ley Hipotecaria–, o, cuando menos, el tercer poseedor que hubiese acreditado al acreedor la adquisición del bien –artículo 685.1 y 686.1 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil–, sino un titular registral de otro tipo, ya que, en el presente caso, no consta que concurren en dicho titular registral tales circunstancias, por lo que entendemos, que en esta situación no hay obligación ni tan siquiera de requerir de pago al tercer poseedor actual registral de la finca hipotecada, de manera que es suficiente la notificación y no requerimiento de pago al tercer poseedor que aparece en los asientos del Registro, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, en el que el

tribunal judicial que viene tramitando la ejecutoria número 190/2009, acuerda, la notificación al actual titular registral de la tan repetida finca número 8871 «Edificios y Locales Misa, S. A.», del embargo acordado en la misma, en la citada ejecución, en su domicilio en la C/ (...) de Leganés (Madrid). Se acompaña certificación del Registro de la Propiedad número 2 de los de Leganés, de la citada finca registral número 8871, señalada de documento número 2 y copia del Mandamiento librado y remitido por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Madrid, al Registro de la Propiedad número 2 de Leganés, mandando practicar la anotación en los asientos del Registro del embargo decretado sobre la citada finca registral, junto con la calificación negativa, señalados de documento número 3. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de fecha 23 de julio de 2011 («BOE» 235/2011, de 29 de septiembre de 2011), así lo considera, afirmando que a los demás titulares –que no se encuentren en los supuestos de los artículos 685.1 y 686.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, deberán ser notificados sobre la existencia del procedimiento para que puedan, si les conviniere, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con te hipoteca de la finca (artículo 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), afirmando que en la ejecución ordinaria basta para el conocimiento de la apertura de la fase de ejecución, la práctica, de la anotación preventiva. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I.–Permite el recurso gubernativo el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes. II.–Legitimación. Concorre legitimación en mi representado, por su condición de perjudicado reconocido en la Sentencia firme dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Madrid, en el juicio criminal Rollo número 20006/1999, ejecutoria número 190/2009, al amparo de lo dispuesto en el artículo 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria. III.–El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio de la compareciente, sito en la C/ (...). IV.–Resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 118, 126, 127 y 132 de la Ley Hipotecaria, junto con los artículos 685, 686, 687 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En su virtud, al Registro de la Propiedad de Leganés número 2, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del registrador de la Propiedad, en relación con la práctica de la anotación de embargo acordada por Providencia de fecha 5 de octubre de 2011, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Segunda, en ejecutoria número 190/2009, dimanante del Rollo número 20006/1999, derivado de Diligencias Previas Procedimiento Abreviado número 3260/1991, del Juzgado de Instrucción número 45 de Madrid, respecto a la finca registral siguiente, nave industrial sita en Leganés, en la C/ (...). finca registral número 8871 de Leganés número 2, inscrita al tomo número 954, libro número 112 de Leganés 2, folio número 126, antes finca número 28357, al folio número 40, del tomo número 392 del archivo común, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, ordenando al Registrador de la Propiedad número 2 de Leganés, que lleve a cabo la práctica de la anotación preventiva de embargo acordada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Madrid, mediante Providencia de fecha 5 de octubre de 2011, sobre la finca registral número 8871 de la Sección 2 del Registro de la Propiedad número 2 de los de Leganés, con identificador único 28..., cuyos datos de inscripción son tomo número 954, libro número 112 de Leganés número 2, folio número 126, antes finca número 28357, al folio número 40, del tomo número 392 del

archivo común, urbana nave, dirección C (...), parcela número 172, en la zona industrial de nueva ordenación urbana de Leganés, que se encuentra hipotecada por su anterior titular registral «World Park, S. A.» a favor de los tenedores presentes y futuros, en garantía de 53 títulos constituidos por obligaciones hipotecarias no ejecutadas, números 64 al 66, ambos inclusive, números 68 al 110, ambos inclusive y los números 114 al 120, ambos inclusive, de la serie A, de la citada mercantil «World Park, S. A.», por valor nominal de 100.000 pesetas (6.010,12 euros) cada una. En Leganés (Madrid) a 23 de diciembre de 2011».

Por su parte, la secretaria judicial de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Madrid, notificada de la calificación, no hizo alegación alguna.

IV

El registrador se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117.3 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1, 18, 20, 26.2, 38 y 42 de la Ley Hipotecaria, y 100 de su Reglamento; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 1998, 19 de julio de 2000, 20 de junio de 2001, 31 de enero, 1 de febrero, 12 de septiembre y 19 de octubre de 2002 y 4 de octubre de 2005.

1. El único problema radica en dilucidar si puede tomarse anotación de embargo para asegurar las responsabilidades civiles de una causa criminal, siendo así que la finca embargada figura inscrita a nombre de persona distinta del embargado, si bien tal circunstancia es conocida por el tribunal.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 4 de octubre de 2005) 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 el titular registral.

3. No puede alegarse en contra de lo anteriormente dicho la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, 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 si, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluya los obstáculos que surjan del Registro.

4. El artículo 20 párrafo último, de la Ley Hipotecaria introducido por Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre, ha facilitado la anotación preventiva en los supuestos de falta de tracto por aportación o transmisión de los bienes a sociedades interpuestas o testaferos, pero exige un doble requisito para que ello sea posible: a) que se trate de procedimientos criminales, lo cual concurre en el presente caso; y, b) 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. Esta última circunstancia no 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.

Procede por tanto la desestimación del recurso y por tanto la confirmación de la nota de calificación, salvo en lo relativo a que el defecto sea insubsanable o de denegación, pues al tratarse de una ineficacia registral provisional –cabe mandamiento ampliatorio o subsanatorio por el que el juzgador exprese el juicio previsto en el citado párrafo último del artículo 20 de la Ley Hipotecaria– puede mantenerse la prioridad del asiento de presentación, por lo que debe ser calificado el defecto de subsanable.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación en los términos señalados en los anteriores pronunciamientos.

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, 22 de enero de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.