

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5497 *Resolución de 5 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Amposta nº 2, de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución de título judicial por existir sobre la finca una prohibición judicial de disponer.*

En el recurso interpuesto por don S. S. G., Abogado, en nombre y representación de la comunidad de propietarios de un aparcamiento de Alcanar, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Amposta número 2, doña Mercedes Vallet Ribera, de un decreto de adjudicación del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Amposta dictado en procedimiento de ejecución de título judicial por existir sobre la finca una prohibición judicial de disponer ordenada por el Juzgado Central de Instrucción número 6 de la Audiencia Nacional.

Hechos

I

El día 27 de octubre de 2015 se presentó en el Registro de la Propiedad de Amposta número 2 testimonio del decreto de adjudicación número 218, dictado el día 1 de septiembre de 2015, por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Amposta, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 551/2012, junto con mandamiento de cancelación librado el día 29 de septiembre de 2015, en relación con el reseñado decreto, que motivaron la práctica de los asientos números 1991 y 1992, del Diario 26. La finca adjudicada se encuentra sujeta a una prohibición de disponer posterior al embargo que se ejecuta y anterior al decreto de adjudicación.

II

Dicha documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación De conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 322 de la Ley Hipotecaria y 98 y ss. de su Reglamento, el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Primero.–Falta acreditar que se ha presentado en el Ayuntamiento competente la autoliquidación o, en su caso, la declaración del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. En las transmisiones a título oneroso puede suplirse el requisito anterior acreditando que se ha comunicado al Ayuntamiento correspondiente dicha transmisión. Artículos 104 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Artículo 254 párrafo 5 de la Ley Hipotecaria, según la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Segundo.–La finca se adjudica a favor de la «Comunidad de Propietarios del parking de la calle (...)». Las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal tienen reconocida capacidad para ser parte en los procesos ante los tribunales civiles, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de manera que puede practicarse anotación preventiva de embargo a su favor. No obstante, carecen de personalidad jurídica, lo que implica que no pueden ser titulares de bienes inmuebles, ni practicarse inscripción de los mismos a su favor. Artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 11, 51 de su Reglamento. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008. Tercero.–La finca adjudicada se encuentra

sujeta a una prohibición judicial de disponer, ordenada por el Juzgado Central número 6 de Instrucción de la Audiencia Nacional, en procedimiento seguido contra don A. V. R., prohibición que consta anotada en el registro con anterioridad a la fecha de enajenación de la finca, de manera que no puede practicarse la inscripción de la adjudicación, ni la cancelación de asientos posteriores a la anotación de embargo que se ejecuta -entre los que se encuentra la anotación de prohibición de disponer- mientras no se haya obtenido el levantamiento de dicha prohibición por parte de la autoridad judicial que la decretó. Artículos 26 de la Ley Hipotecaria y 145 del Reglamento Hipotecario. Cuarto.-No consta la declaración sobre la situación arrendaticia de la finca transmitida y, en caso de declaración positiva, acreditación de las notificaciones pertinentes, de conformidad con el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. En las enajenaciones judiciales, es admisible la declaración realizada por el adjudicatario, bien en las actuaciones judiciales, bien en acto posterior ante Notario o en instancia firmada o ratificada ante el Registrador de la Propiedad (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de noviembre de 1993 y de 22 de marzo de 1999) De acuerdo con los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria, contra la precedente calificación, las personas legitimadas conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, podrán: (...) Amposta, a 4 de enero de 2016 La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. S. G., abogado, en nombre y representación de la comunidad de propietarios de un aparcamiento de Alcanar, interpuso recurso, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Amposta número 2 el día 8 de febrero de 2016. Se presentaron junto con el recurso, a requerimiento de la registradora, la copia de la escritura de poder de representación de don S. S. G. y el mandamiento de cancelación de cargas que debió acompañarse con el decreto de adjudicación. El recurrente recurrió tan sólo el tercer defecto de la nota con la siguiente argumentación: «(...) Fundamentos de Derecho: Único.-La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si la prohibición de enajenación afecta al título de inscripción de esta parte. De acuerdo con la regla general de la prioridad regulada en los artículos 44 y 71 LH, el primer efecto de la anotación preventiva de embargo es otorgar preferencia al acreedor, que cobrará antes, con prioridad a todos aquellos acreedores cuyos créditos sean de fecha posterior a la anotación. El principio de prioridad recogido en el artículo 145 del Reglamento Hipotecario recoge que no podrán realizarse actos de disposición posteriores a dicha anotación preventiva de prohibición de disponer. Sin embargo, en el presente caso la subasta y disposición del bien se realiza como consecuencia de otra anotación preventiva de embargo realizada en el procedimiento de ejecución n.º 551/2012 y anterior en el tiempo, es decir de una fecha anterior a la mencionada prohibición de disponer, por lo que goza de preferencia. Por tanto, es válido el acto dispositivo basado en un asiento vigente anterior al de la prohibición de disponer, siendo conforme a la ley la inscripción en el Registro de la Propiedad, en su caso, de la adquisición de la titularidad del inmueble a través de la subasta, con la consecuente cancelación de inscripciones posteriores. Antes de practicarse la anotación de la prohibición de disponer, ya constaba la anotación preventiva de embargo, y por lo tanto ya anunciaba la afección de este bien inmueble al procedimiento de ejecución n.º 551/2012. La anotación preventiva de embargo es una anotación de garantía, recogida expresamente en el artículo 42.2 LH, que pretende asegurar el cumplimiento de una obligación preexistente, mediante la afección, de un bien inmueble determinado al cumplimiento de una deuda. Teniendo la comunidad, una medida de reconocimiento de la deuda que consta en título ejecutivo, cuya garantía es la finca registral objeto de la presente, sobre la que más tarde recae una prohibición judicial de disponer por cuestiones distintas a la razón por la que se constituyó el reconocimiento de deuda, no existe afectación de la prohibición de disponer cuando se trata ejecutar el título en el que consta el inmueble como garantía del reconocimiento de dicha deuda, siendo inoperante a estos efectos la medida de la prohibición de disponer. La anotación de

embargo, le ha dado publicidad al mismo, y lo ha hecho oponible erga omnes, a la vez que ha convertido al crédito en privilegiado, de acuerdo con el artículo 1.923 del Código Civil. Se cita a estos efectos: 1. La SAP Huelva, Sección Tercera, de 9 de abril de 2007: En efecto se invoca la existencia de un procedimiento penal ante el Juzgado Central de Instrucción número Cuatro en el que se ha acordado la prohibición de disponer de la finca hipotecada, procedimiento que según expone el recurrente se sigue por un presunto delito de -Blanqueo de capitales procedentes del tráfico de drogas- mas no se ha acreditado la necesaria relación de este procedimiento con los hechos o fundamentos de la actual Ejecución Hipotecaria, ni con el título ejecutivo ni con el despacho de Ejecución, ni nos consta la existencia de causa penal entre las partes ahora litigantes, ni tampoco la relevancia o influencia decisiva que la Resolución de aquel procedimiento pueda tener en esta Ejecución. En definitiva y en este contexto con acierto ha decidido la Juzgadora no acceder a la pretensión de suspensión so pretexto de prejudicialidad penal pues por las razones expuestas no es dable apreciar dicha situación de prejudicialidad. 2. La SAP de Sevilla, Sección 6.ª, de 26 de septiembre de 2008, Rec. 4849/2008 se pronuncia de la siguiente manera: La medida cautelar, como sucede con las más habituales acordadas en procesos civiles, como el embargo, tiene a asegurar la efectividad de la resolución que en su día se dicte produciendo sus efectos como si la misma se retrotrajese a la fecha de la medida, adquiriendo, mediante la eficacia registral, protección frente a cualquier acto de disposición posterior, pero, como recuerda la STS de 14 de junio de 2007, RJ 3516, recogiendo doctrina de la de 24-04-1992, RJ 3322, tal medida cautelar así inscrita no produce preferencia alguna sobre derechos nacidos con anterioridad sobre las cosas embargadas. Asimismo, el principio de responsabilidad universal patrimonial otorga seguridad al acreedor, asegurando el cobro de su crédito con cualquier bien del deudor, no dejando a este desprotegido, pues de acuerdo con la Resolución de la DGRN de 30 de enero de 1931, la anotación preventiva sería inútil y estaría vacía de todo contenido precautorio y cautelar y quedaría incumplido uno de los requisitos esenciales de que los derechos o bienes anotados pueden pasar de patrimonio del deudor al patrimonio del que los adquiera por subasta o adjudicación. En este sentido: 1. La Resolución de la DGRN de 13 de abril de 2012: Asimismo, lo anterior resulta incluso más evidente en el caso de que la ejecución que concluye con la adjudicación pues la responsabilidad universal patrimonial tiene una evidente junción estimuladora del cumplimiento voluntario y de garantía «a priori», en cuanto que advierte al deudor y asegura al acreedor que su satisfacción se procurará a costa de cualquier bien de aquél, salvo los estrictamente excluidos por la Ley misma. Esta junción quedaría eliminada si se admitiese la inejecutabilidad de los bienes sujetos a prohibición de disponer. 2. La Resolución de la DGRN de 13 de abril de 2012: Es admisible (e inscribible por tanto) la enajenación forzosa derivada de un procedimiento de ejecución hipotecaria, no obstante estar vigente la prohibición de disponer. La prohibición de disponer establecida por el citado RD 1186/1998 debe ser interpretada de forma restrictiva y aplicarse solo a las enajenaciones voluntarias, pero no a las forzosas. Así pues, la prohibición de disponer solo impide las enajenaciones voluntarias del titular registral, pero no puede afectar a los actos de disposición forzosa ordenados por la autoridad judicial, pues sería contrario al principio de responsabilidad universal de los bienes del deudor».

IV

La registradora notificó, por correo certificado con aviso de recibo, al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Amposta para que, por su titular, se formularan las alegaciones oportunas, sin que se recibiera dentro de plazo en el Registro escrito de alegaciones.

Emitió informe el día 10 de marzo de 2016, formó expediente y lo elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 17, 18, 19 bis, 20, 26.2.^a, 32, 42.4.º, 44, 71 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 1923 del Código Civil; 13, 367 bis, 367 quáter, 589 y 590 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal; 145 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de febrero y 24 de octubre de 1912, 31 de enero y 16 de julio de 1913, 20 de abril y 27 de septiembre de 1926, 7 de febrero de 1942 y 22 de marzo y 8 de mayo de 1943, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 y 30 de septiembre de 1926, 7 de enero de 1928, 8 de mayo de 1943, 31 de marzo de 1950, 22 de octubre de 1952, 18 de octubre de 1955, 7 de febrero de 1959, 22 de octubre y 2 de diciembre de 1998, 28 de julio de 1999, 23 de octubre de 2001, 23 de junio de 2003, 2 de enero, 7 y 18 de marzo, 7, 8, 18 y 27 de abril y 16 de junio de 2005, 3 de abril y 28 de junio de 2006, 11 de mayo y 18 de octubre de 2007, 28 de noviembre de 2008, 3 de junio de 2009, 8 de julio de 2010, 3 de agosto de 2011 y 28 de enero de 2016.

1. Se debate en este expediente la posibilidad de inscripción de un auto de adjudicación en ejecución de una deuda garantizada con una anotación preventiva de embargo cuando con posterioridad al embargo se anotó una prohibición de disponer derivada de unas actuaciones en procedimiento penal.

Son hechos relevantes para la resolución del expediente los siguientes:

– El día 18 de mayo de 2013 se traba un embargo sobre la finca 23.855 de Alcanar en virtud de auto de fecha 9 de abril de 2013 dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

– El día 30 de agosto de 2013 se tomó, en relación con la misma finca, «anotación preventiva de embargo y de prohibición absoluta de disponer, vender, gravar, obligar o enajenar», en virtud de auto dictado por el juez del Juzgado Central de Instrucción número 6 de la Audiencia Nacional, el día 4 de junio de 2013, en un procedimiento de diligencias previas, seguido contra el titular registral de la finca y otros, en relación con un presunto «delito de blanqueo de dinero, con la creación y uso de un entramado de sociedades en búsqueda de opacidad y ocultamiento del origen y destino de los fondos; así como delitos que puedan derivar de la organización criminal ilícita o servir de medio para cualquiera de los anteriores, especialmente, contra la salud pública y tenencia ilícita de armas».

– El día 29 de enero de 2014 se expidió la certificación registral de dominio y cargas a efectos del procedimiento de ejecución que motivó la práctica de la anotación de embargo, en la que se hizo constar la existencia de dicha anotación.

– El día 19 de marzo de 2015 se dictó por el Juzgado ejecutante un decreto en el que desestimaba un recurso de reposición interpuesto por el titular de la finca en el que solicitó que no se subastara la finca por estar gravada con la prohibición de disponer de la Audiencia Nacional.

– El día 27 de octubre de 2015 se presenta testimonio del decreto de adjudicación de la finca dictado en dicho procedimiento de ejecución, del que resulta que la subasta se celebró el día 9 de abril de 2015.

La registradora calificó el auto de adjudicación con varios defectos recurriéndose exclusivamente la existencia de la prohibición de disponer como impeditiva del acceso al Registro del auto.

2. Como ha señalado recientemente este Centro Directivo (vid. Resolución de 28 de enero de 2016) las vicisitudes del supuesto de hecho han de ser tenidas muy en cuenta a la hora de adoptar soluciones para el caso de que se trata. También destaca este aspecto la registradora en su informe. Así, en el presente expediente, nos hallamos: a) ante una venta (ejecución) forzosa en la que no es el titular quien dispone del bien, sino el juez ante el ejercicio de un derecho derivado de un crédito que tenía el privilegio del artículo 1923 del Código Civil; b) el ejecutado por lo tanto no dispone, a pesar de la literalidad del mandamiento decretando la prohibición de disponer, y, por lo tanto, no le afecta la incapacidad de la prohibición; c) el embargo del que deriva la ejecución ya constaba

anotado tanto cuando se remata la subasta, como cuando se anota la prohibición, y d) la prohibición de disponer se decreta en un procedimiento penal, con lo que ello supone de tutela del interés público.

3. Los particulares citados merecen las siguientes consideraciones:

La seguridad jurídica y la responsabilidad patrimonial universal han de permitir que se evite la responsabilidad de un bien con circunloquios y actuaciones que impidan la realización de dicho bien para el pago de las deudas. Téngase en cuenta que la oposición a la ejecución por parte del deudor (propietario del bien) ejecutado se basa paradójicamente en su vinculación con los delitos que se le imputan y en la alegación de la prohibición de disponer decretada en las diligencias penales abiertas contra él en la Audiencia Nacional.

Como se ha señalado repetidamente no es el titular de la finca quien dispone, sino juez en el procedimiento de ejecución, por lo que no está afectada por la prohibición su capacidad dispositiva.

La literalidad del artículo 145 del Reglamento Hipotecario: «Las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar, comprendidas en el número segundo del artículo 26 y número cuarto del artículo 42 de la Ley, impedirán la inscripción o anotación de los actos dispositivos que respecto de la finca o del derecho sobre los que haya recaído la anotación, hubiere realizado posteriormente a ésta su titular, pero no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación».

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989, haciéndose eco de las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1912 y 22 de marzo de 1943 y Resoluciones de este Centro Directivo de 7 de enero de 1928 y 7 de febrero de 1929 el rigor normativo, sin embargo, ha sido objeto de matización cuando se trata de actos de disposición o enajenación posteriores a la prohibición pero extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar. Así se estableció en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989, al considerar en el supuesto de solicitud de anotación de embargo, constanding inscrita una prohibición de disponer, que «por todo lo anterior ha de concluirse que la seguridad económica del deudor no puede mantenerse a costa de tan considerables quebrantos para la organización jurídica de la colectividad, debiendo restringirse al efecto de las prohibiciones de disponer a una pura exclusión de la facultad de disponer libre y voluntariamente del derecho en cuestión pues aun implicando una relativa amortización, contra el principio general de libre tráfico de los bienes, sólo compromete el interés particular del titular sin repercusión directa y apreciable sobre el orden público y sin que quepa estimar la alegación de que con tal interpretación resultan aquéllas fácilmente burladas e inoperantes por la vía de la simulación de deudas y de las connivencias procesales, pues las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (artículo 3 del Código Civil), no pueden desconocerse los remedios jurídicamente arbitrados a tal efecto (artículos 6 y 7 del Código Civil), ni pueden menospreciarse los intereses generales en aras de la consecución de fines particulares (artículo 1255 del Código Civil)» (Resolución de 28 de octubre de 2015).

Debe señalarse que los artículos 18 y 100 de la Ley y el Reglamento Hipotecario impiden que el registrador cuestione el fondo de las resoluciones judiciales y el juez de la ejecución calificó y desestimó la existencia de la anotación preventiva en su decreto de sobreseimiento. No se olvide que las resoluciones de los jueces civiles gozan de la misma eficacia que las penales.

Por lo expuesto, si bien acierta la registradora al considerar el interés público protegido con las anotaciones preventivas de prohibición de disponer dictadas en procedimientos penales, al haber sido tenido en cuenta ese interés por el juez ejecutante que entendió sobre la alegación realizada por el propietario, no cabe sino entender que la adjudicación en la subasta no estaba afectada por la prohibición.

4. En cuanto a la cancelación de la anotación de prohibición de disponer, se sigue el criterio ya marcado por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 8 de junio de 2010, 3 de agosto de 2011 y 28 de enero de 2016), de impedir el acceso registral de los actos dispositivos realizados con posterioridad; permitir la inscripción de los actos anteriores a la prohibición de disponer, con arrastre de ésta, salvo que se trate de anotaciones de prohibición de disponer ordenadas por autoridades administrativas y penales, en cuyo caso también se impide la inscripción de dichos actos anteriores; y sin afectar, ni impedir la inscripción, sin arrastre de la prohibición, cuando se trate de actos que sean el desenvolvimiento de asientos anteriores a la prohibición de disponer, como ocurre en el presente caso, en el que el decreto de adjudicación trae causa de una anotación preventiva de embargo anterior a la prohibición de disponer.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de 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, 5 de mayo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.