

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6324 *Resolución de 24 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Vilagarcía, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva.*

En el recurso interpuesto por doña E. F. S., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don M. A. F. B., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Vilagarcía, don Enrique Martín Rodríguez Llorens, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva.

Hechos

I

Mediante mandamiento, expedido por doña V. G. B., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Vilagarcía de Arousa, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 55/2016, a instancia de don M. A. F. B. frente a doña N. L. A., se ordenó la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre las fincas registrales números 18.913 y 26.069 del Registro de la Propiedad de Vilagarcía. Junto con dicho mandamiento, se acompañaba copia de documento privado de compra de dichas fincas por el que doña M. T. P. B. las transmitió a don M. A. F. B. y doña N. L. A., y de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección Tercera, de reclamación de cantidad, siendo doña N. L. A. apelante y don M. A. F. B. apelado.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Vilagarcía, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa Calificado el precedente documento, que fue presentado a las trece horas del día 6 de Septiembre de 2.017, bajo el Asiento 1.510 del Diario 49, encontrándose pendiente de de aportar copia testimoniada de la documentación acompañada al mismo; y una vez aportada con fecha 28 de Noviembre de 2.017, testimonio de la sentencia dictada el 27 de Octubre de 2.016, por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Pontevedra, en recurso de apelación 235/2016, procedimiento ordinario 205/2014, prorrogándose el citado asiento por término de quince días hábiles desde dicha fecha, de conformidad con el artículo 97 del Reglamento Hipotecario; en base a los siguientes fundamentos: Fundamentos de hecho: Por el mandamiento que precede, en proceso de ejecución provisional 55/2016, a instancia de M. A. F. B., frente a N. L. A., se decreta la anotación preventiva de embargo, sobre el cincuenta por ciento de las fincas que se describen en el mismo. Fundamentos de derecho: De conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para inscribir o anotar títulos por los que se transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, y una vez examinados los libros del archivo de mi cargo, resulta que las fincas objeto de traba, figuran inscritas a favor del demandante, Don M. A. F. B.; no cumpliéndose por tanto el referido precepto legal. Visto lo cual, el Registrador que suscribe califica negativamente este documento, no practicando la anotación decretada por los defectos anteriormente expuestos. Contra la precedente nota (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Enrique

Rodríguez Llorens registrador/a de Registro Propiedad de Vilagarcía de Arousa a día veintiuno de Diciembre del año dos mil diecisiete».

La notificación de la calificación fue recibida por el presentante el día 8 de enero de 2018.

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. F. S., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don M. A. F. B., interpuso recurso el día 30 de enero de 2018 mediante escrito con las siguientes alegaciones: «Primera.–Efectivamente los bienes embargados por el Juzgado constan inscritos en el Registro de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa, a nombre del ejecutante, mi representado D. M. A. F. B. Sin embargo, y como se acreditó al presentar el mandamiento, los bienes son titularidad al 50% del Sr. F. B. y de la ejecutada Dña. N. L. A. Esta situación de cotitularidad, además, fue eje central del procedimiento del que trae causa la ejecución de título judicial en la que se acordó el antedicho embargo de bienes. Como indicamos, a fin de acreditar la cotitularidad de los inmuebles, se aportó -y volvemos adjuntar- copia del contrato privado de compraventa, así como Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 3.ª, Rollo de Apelación 235/2016 de 27 de octubre de 2016. Resulta, por tanto, incuestionable, que la titularidad real de los inmuebles es de ambos (Dña. N. y D. M. A.) en proindiviso y al 50%, sin perjuicio de que, por otras circunstancias, los inmuebles fueren inscritos exclusivamente como titularidad de D. M. A. F. B. Segunda.–Expuesto lo anterior, tanto la normativa hipotecaria referida en la calificación, así como la propia Ley de Enjuiciamiento Civil establece, en su art. 629, apartado 2 que «si el bien no estuviere inmatriculado, o si estuviere inscrito en favor de persona distinta del ejecutado, pero de la que traiga causa el derecho de éste, podrá tomarse anotación preventiva de suspensión de la anotación del embargo, en la forma y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria. Por tanto, acreditada la co-titularidad de Dña. N. L. A. del 50% de los inmuebles embargados, es a juicio de esta representación que procede la anotación preventiva de suspensión. Evidentemente, y por no indicarse así en el mandamiento y en consecuencia al desconocer el Registrador la mentada cotitularidad, procedió a de calificar negativamente el documento; no obstante, explicada y justificada la titularidad del bien, procede sin embargo, la anotación prevista en el citado apartado 2.º del art. 629 de la L.E.C.».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo para su resolución mediante escrito de fecha 14 de febrero de 2018.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 140.1.ª 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 y 13 de marzo de 2015, 19 de noviembre de 2015, 20 de octubre de 2016 y 10 de octubre de 2017, entre otras.

1. Mediante la calificación objeto de impugnación en el presente recurso el registrador, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, manifiesta su negativa a la práctica de una anotación preventiva de embargo respecto del cincuenta por ciento de dos fincas por que figuran inscritas a favor del demandante.

La recurrente alega que las fincas embargadas son titularidad por mitad del demandante y de la demandada según determinado contrato privado de compraventa. Y en el mismo escrito de recurso solicita que se practique anotación preventiva de suspensión en base a lo dispuesto en el artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero, como también ha puesto de relieve, el registrador tiene, así mismo, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no se incluye el fondo de la resolución, pero sí el relativo al examen del procedimiento para comprobar que han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (cfr. la Sentencia citada en los «Vistos»), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra el que surge por el hecho de que no haya sido parte o no haya sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

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.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar en el presente caso la negativa a la práctica de la anotación de embargo solicitada, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral en el momento de presentación del mandamiento calificado, ya que es el propio demandante.

Debe confirmarse por tanto la calificación emitida por el registrador al entender imprescindible la previa inscripción de la cuota de titularidad dominical a favor de la demandada para extender la referida anotación preventiva de embargo, sin que a tal efecto sea título adecuado la copia del documento privado aportado al expediente conforme a las exigencias del principio de titulación pública conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

3. Por último, debe pronunciarse este Centro Directivo sobre la solicitud de anotación preventiva de suspensión de la anotación preventiva de embargo.

Ciertamente, el artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que si el bien no estuviere inmatriculado, o si estuviere inscrito en favor de persona distinta del ejecutado, pero de la que traiga causa el derecho de éste, podrá tomarse anotación preventiva de suspensión de la anotación del embargo, en la forma y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria. En el presente expediente no concurren los requisitos objetivos previstos en tal precepto pues, de la documentación aportada por la presentante, resulta que el derecho de dominio de la demandada trae causa de determinada vendedora y no del actual titular registral como exige el mencionado precepto.

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

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, 24 de abril de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.