

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 340** *Resolución de 5 de noviembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Movimientos de Tierras López Santaella S.L. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Albuñol, por la que se suspende una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por la mercantil Movimientos de «Tierras López Santaella, S.L.», contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Albuñol, doña María Cristina Palma López, por la que se suspende una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante auto de 24 de octubre de 2008 dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Motril, en demanda de juicio ordinario cambiario, se ordenó trabar embargo sobre una finca en el término municipal de Polopos. Por auto de fecha 13 de noviembre de 2008 se ordenó por el mismo Juzgado la anotación preventiva del embargo y librarse mandamiento al Registro de la Propiedad.

II

Presentado mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad de Albuñol fue objeto de la siguiente nota de calificación: Hechos. El día 29/12/2008, a las 17:39 horas, el Sr./Sra AGM Asesores presenta mandamiento judicial ordenado tomar anotación preventiva de embargo expedido por Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Motril, el día 13/11/2008, en procedimiento número 643/2008, habiendo practicado en este Registro Asiento de Presentación número 1099 del Libro Diario 77, siendo documento conexo con los asientos número 994 y 996. Fundamentos de derecho. 1. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 99 y 100 del Reglamento para su ejecución. 2. Previa calificación jurídica del precedente documento, una vez consultados los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe a resuelto suspender la anotación por el siguiente defecto que se estima subsanable: No encontrarse la finca inscrita a favor de la persona contra la que se decreta el embargo vulnerando el principio de tracto sucesivo (artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140 del Reglamento Hipotecario). Acuerdo. En su virtud, se suspende la anotación del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Puede no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referidos, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente (...) Albuñol a 23 de enero de 2009. Fdo. María Cristina Palma López.

III

Contra la anterior nota de calificación, don Pablo Porcel Saavedra, Letrado, en nombre y representación de la compañía mercantil Movimientos de «Tierras López Santaella, S.L.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 2 de marzo de 2009 basándose en que en la fecha en la que se ordenó por parte del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Motril la anotación preventiva de embargo, la sociedad deudora era todavía propietaria de la finca embargada, sin que en dicha fecha hubiera cambiado el propietario de la finca.

IV

La Registradora emitió informe el día 1 de abril de 2009, mantuvo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; artículos 17, 18, 20, 24, 25, 38 y 42 de la Ley Hipotecaria; los artículos 100, 105 y 144 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 6, 10 y 19 de noviembre de 1981; 16 de febrero, 29 de mayo, y 18 y 24 de septiembre de 1987; 18 y 25 de marzo de 1988; 29 de mayo de 1989; 3 y 4 de junio de 1991; 25 de enero y 4 de octubre de 1993; 28 de diciembre de 1998; 18 de febrero y 23 de junio de 2000; 18 de febrero y 15 y 24 de abril de 2002; 6 de octubre de 2005, y 1 de agosto de 2006.

1. Presentado en el Registro mandamiento de embargo, caduca el asiento de presentación, por lo que el Registrador procede al despacho de una escritura de compraventa posterior en la que el deudor transmite la finca a un tercero. Presentado de nuevo el mandamiento de embargo el registrador suspende la anotación. Se plantea así en este recurso si puede tomarse anotación preventiva del embargo: el recurrente entiende que sí puesto que la finca pertenecía al deudor en el momento de adoptarse la resolución judicial ordenando la anotación preventiva del embargo; el registrador mantiene la suspensión ya que, al dejarse caducar el asiento de presentación, cuando el mandamiento de embargo es objeto de una nueva presentación, ya pertenece la finca a un tercer adquirente.

2. Conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos»), al tratarse en este caso de un mandamiento de embargo sobre finca que aparece inscrita a favor de una persona que, según el mismo mandamiento no es la persona demandada como deudora, procede, en consecuencia, la denegación de la anotación solicitada, por aplicación de los principios de tracto sucesivo y legitimación (cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 140.1 del Reglamento para su ejecución).

3. En efecto, cuando finalmente se presenta el mandamiento de embargo las fincas aparecen inscritas a nombre de personas contra las que no se ha dirigido el procedimiento. Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la denegación de la nota recurrida toda vez que el procedimiento de que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral (artículo 20 de la Ley Hipotecaria); sin que pueda alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en

coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

4. La circunstancia de que en el momento de adoptarse la resolución judicial la finca aún pertenecía al deudor, no basta para tomar la anotación preventiva de embargo, pues el momento en el que se debe cumplir el tracto sucesivo es el de la presentación en el Registro del título cuya inscripción se pretende o después si durante la vigencia del asiento de presentación se aportan los títulos intermedios; por lo que no basta con que se cumpliera el tracto sucesivo en el momento de la fecha del auto ordenando la anotación (cfr. artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria). El principio de prioridad registral (cfr. artículo 17 Ley Hipotecaria) conlleva procurar inmediatamente la presentación del título en el Registro de la Propiedad y en no dejar caducar el asiento (aportando el título original si la presentación fue por telefax como ocurrió en este caso), pues en caso de que se deje caducar el asiento de presentación procede el despacho de los títulos posteriores, que ganan prioridad y producen el cierre registral de títulos incompatibles aunque sean de fecha posterior.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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 noviembre de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.