

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12457 *Resolución de 10 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santoña, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don A. G. F., abogado, en nombre y representación del Ayuntamiento de Noja, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santoña, don Emilio Durán de la Colina, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido por el recaudador en funciones del Ayuntamiento de Noja se ordenó la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 5.258 de dicho Ayuntamiento en procedimiento seguido contra la mercantil «Pinares La Noja, S.A.».

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Santoña, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Santoña - 2 (Cantabria) Notificación de defectos conforme a lo establecido en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria Documento: Mandamiento Judicial [sic] Autoridad: J. C. S. R. F. Fecha: 2 de mayo de 2017 N.º protocolo/procedimiento: 2004/XP00000223 N.º Entrada: 1030/2017 N.º Diario: 139 N.º asiento: 3301 Fecha calificación: 17-05-2017 Hechos: Se presenta para su despacho mandamiento solicitando anotación preventiva sobre la finca registral 5.258 del Ayuntamiento de Noja, propiedad de la entidad Pinares de Noja, S.A. Sobre dicha finca existe inscrita una propiedad horizontal, cuyos elementos independientes están vendidos en su totalidad, por lo que la entidad Pinares de Noja, S.A., no consta inscrito derecho alguno a su favor. Acuerdo: Suspender la práctica de la anotación solicitada. Fundamentos de Derecho: Artículo 20 de la ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Santoña, a diecisiete de mayo de dos mil diecisiete Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Emilio Duran de la Colina con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. G. F., abogado, en nombre y representación del Ayuntamiento de Noja, interpuso recurso el día 4 de agosto de 2017 mediante escrito en el que indica: «Motivos: Primero.—J. C. S. R. F., en su condición de Recaudador Municipal del Ayuntamiento de Noja, remitió al Registro de la Propiedad n.º 2 de Santoña, mandamiento solicitando anotación preventiva sobre la finca n.º 5258, Ayuntamiento de Noja, propiedad de Pinares de Noja, S.A. Segundo.—De esta forma, y en dicha condición de recaudador municipal, y Tesorero, se solicitó dicha anotación preventiva de embargo, derivada de la ejecución de la diligencia de embargo de bienes inmuebles dictada por el mismo el día 31 de enero de 2017, derivado todo ello del expediente de recaudación ejecutiva n.º 2004 XP00000223. En el curso de las diligentes actuaciones de control y seguimiento de dicho expediente se procedió a realizar un «barrido» de las

propiedades de la mercantil ejecutada, Pinares de Noja, S.A., resultando positivo en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Santoña, en la finca objeto del embargo denegado, n.º 5258, solicitando el embargo antedicho. Tercero.—El Sr. Registrador de la Propiedad de Santoña, n.º 2, llevó a cabo una calificación denegatoria de la referida inscripción, notificada en mano el día 20 de junio, por las razones siguientes: (...) Sin embargo, debemos reiterar que al momento de la petición de la anotación preventiva la finca figuraba inscrita a nombre de Pinares de Noja, S.A. Cuarto.—Dentro del plazo al efecto establecido en el art. 326 de la Ley Hipotecaria, se interpone el presente recurso frente a la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de referencia, toda vez que el mandamiento, cuya inscripción se ha denegado, se hace en base a la propiedad publicada e inscrita de la entidad ejecutada Pinares de Noja, S.A., resulta procedente, por ende, que o bien se aclare y acredite el «agotamiento» declarado en la resolución recurrida, o bien se proceda a la anotación del embargo en cuestión. La finca figura inscrita como a favor de la referida empresa y no consta inscripción de comunidad de propietarios alguna sobre la misma, así como no se constata el agotamiento de la parcela en cuestión, ni la fecha de la inscripción de dicha propiedad horizontal. Por demás a los servicios de recaudación del Ayuntamiento tampoco les consta si la propiedad horizontal ha podido agotar, o no, la parcela en cuestión. El motivo de rechazo por parte del Sr. Registrador de la Propiedad en la calificación negativa que se recurre, no obedece a dato alguno concreto, sino a la afirmación genérica de una propiedad horizontal, que no constaba inscrita, en esta parcela, al momento de la solicitud de embargo denegada a esta parte».

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en cuanto al defecto apuntado, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1, 20, 38, 40 y 82 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, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015 y 20 de octubre de 2016.

1. Se discute en el presente expediente si procede practicar una anotación preventiva de embargo respecto de una finca registral cuando en el momento de la presentación del mandamiento ordenando la traba de la misma la finca resulta inscrita a favor de terceros, como consecuencia de divisiones horizontales y sucesivas transmisiones de todos y cada uno de los elementos independientes, cuyos titulares no han sido parte en el procedimiento administrativo correspondiente.

2. En primer lugar conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo 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 los titulares registrales, sin que pudiera alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos administrativos, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un procedimiento 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 99 del Reglamento Hipotecario incluya dentro del ámbito de calificación de los documentos administrativos «(...) a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro».

Como recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, «la fundamental función calificador del Registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos, debiendo el Registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)».

3. Entrando ya en la cuestión sustantiva reseñada por el registrador objeto de controversia en el recurso, debe afirmarse que 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.

En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la suspensión de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales en el momento de presentación del mandamiento calificado, sin que pueda alegarse en contra, la limitación del ámbito calificador respecto de los documentos administrativos, pues el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna. Esta exigencia impide, en el ámbito registral, practicar asientos que comprometan 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 este directamente o a través de sus órganos de administración y representación haya sido parte en el procedimiento de que se trata.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria en su último apartado es claro a este respecto cuando determina 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. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento».

La finca, previa división horizontal, ha sido transmitida en todos y cada uno de sus elementos independientes. Esta configuración jurídica, como tipo de comunidad de bienes implica que cada titular de los respectivos elementos independientes lo es de manera exclusiva, si bien acompañado de una cotitularidad en proporción a su cuota de participación en la comunidad, tanto en los elementos comunes como en el suelo sobre el que se asienta la construcción.

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, 10 de octubre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.