

CIVIL

ANOTACIÓN DE EMBARGO.
DENEGACIÓN
(CASO PRÁCTICO)

Núm.
119/2005

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

ENUNCIADO

En un Juzgado de Primera Instancia se tramita un procedimiento ejecutivo sobre reclamación de cantidad por parte de AA frente a BB y su esposa doña CC, y en el seno del mismo se trabó embargo respecto de una finca; para hacer efectivo registralmente el embargo se decretó la anotación preventiva de embargo sobre la citada finca. Al conocer la parte ejecutante que en el Registro de la Propiedad dicha finca estaba a nombre de persona distinta de los ejecutados, se trajo a los autos al titular registral, DD, el cual manifestó que no tenía interés alguno en el inmueble ya que él se lo vendió hace años a uno de los ejecutados y que le da lo mismo que se anote el embargo o no pues él carece ya de derechos sobre la finca.

Presentado el correspondiente mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad, haciendo constar la manifestación del titular registral, fue objeto de la siguiente calificación negativa: «... Se observa el siguiente defecto insubsanable: la finca figura inscrita a favor de DD por títulos de herencia y propiedad horizontal... De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.2 de la Ley Hipotecaria (LH)... se DENIEGA la anotación».

El letrado director de la ejecución se plantea los argumentos a favor y en contra de la calificación del Registrador y las opciones de éxito para recurrir gubernativamente contra su decisión.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Anotación preventiva de embargo: denegación por defecto insubsanable.
2. Tracto sucesivo sustantivo.
3. Inexistencia de indefensión registral.

SOLUCIÓN

En el supuesto del presente caso práctico se debate sobre la procedencia de una anotación preventiva de embargo, acordado en procedimiento ejecutivo, respecto de una finca que figura inscrita en favor de persona distinta de aquellos contra los que se sigue el procedimiento, con la particularidad de que, según consta en el correspondiente auto, el titular registral ha prestado consentimiento por haber vendido la finca en documento privado, precisamente a uno de los deudores demandados. Son varios los argumentos que se pueden plantear a favor de recurrir la calificación del Registrador para hacer efectiva la anotación de embargo; por un lado, en el presente caso no cabe aducir indefensión del titular registral, puesto que ha sido parte en el procedimiento judicial, al haber sido emplazado y oído por el juez, por otro lado, la indefensión se vuelve contra quien ha obtenido sentencia firme a su favor, con el subsiguiente mandamiento de anotación de embargo.

De las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1993, 6 de junio y 19 de julio de 2000 se infiere, a sensu contrario, que si se evita la indefensión del titular registral porque ha intervenido en el procedimiento y ha prestado su consentimiento cabe practicar la anotación preventiva solicitada e incluso de las referidas Resoluciones también se infiere que si no existe tal indefensión el Registrador no puede calificar los mandamientos judiciales.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que existen sin duda argumentos en contra poderosos; según el último párrafo del artículo 20 de la LH, introducido por la LO 15/2003, de 25 de noviembre, 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; que en el presente caso el titular registral ha enajenado la finca y ha destruido la apariencia de legalidad que consagra el principio de legitimación registral con su intervención en el proceso confesando que no tiene interés alguno en la finca registral, por lo que la protección constitucional y legal derivada de los artículos 24 de la Constitución y 1 y 20 de la LH no le afectan al no haber interés que amparar.

Por otra parte, no puede la realidad registral sobreponerse a la extrarregistral, prescindiendo del tracto sucesivo sustantivo, cuando el propio beneficiado por la presunción de exactitud registral reconoce la inexactitud del contenido tabular (Resoluciones de 18 de septiembre de 1989 y 22 de enero y 21 de junio de 1999), y es precisamente esa intervención procesal lo que da cabida a la aplicación del último párrafo del artículo 20 de la LH.

Entendemos que el Registrador tiene razones para denegar la anotación, pues la vía legal para solucionar este caso se inicia con la aplicación del artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), sigue con la aplicación del artículo 140.3.º del Reglamento Hipotecario (RH) y finaliza con la aplicación del artículo 664 de dicha ley procesal, por lo que la ley no deja en indefensión al ejecutante del procedimiento ejecutivo, sino que, respetando los principios de legitimación y de tracto sucesivo, le señala un procedimiento que ampara su derecho con la inscripción de la titularidad de los ejecutados. En nuestro sistema registral todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir

otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él (arts. 20, especialmente el párrafo último, adicionado por la LO 15/2003, de 25 de noviembre y 40 LH), alternativa esta última que no es sino desenvolvimiento del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (art. 1.º LH).

Como consecuencia de ello, en los casos como el presente en que el titular registral reconoce haber transmitido la finca, lo procedente es tomar anotación preventiva de suspensión de la anotación de embargo y solicitar que se realice la inscripción omitida (arts. 65 LH, 629 y 664 LEC y 140 RH). Es en este extremo en el cual creemos que el Registrador debería no haberse limitado a denegar lo pedido en el mandamiento, pues tendría que haber practicado lo que ordena el artículo 629.2 de la LEC.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Constitución Española, art. 24.
- Ley de 8 de febrero de 1946 (LH), arts. 1.º, 20 y 38.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 629 y 664.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 (RH), art. 140.
- RDGRN de 17 de febrero de 1993, 22 de enero y 21 de junio de 1999 y 6 de junio y 19 de julio de 2000.