



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Torrevieja n.º 1, por la que se deniega la extensión de una anotación preventiva de demanda.

(BOE de 10 de marzo de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Anotación preventiva de demanda. Bienes inscritos a nombre de persona distinta de la demandada. Demanda sobre tercería de dominio en procedimiento de ejecución. Adjudicación a favor del actual titular registral. Si no ha sido parte en el procedimiento la sociedad a cuyo favor constan inscritos los bienes, no es posible acceder a la anotación pretendida. No modifica lo anterior el hecho de que la demanda se refiera a una tercería de dominio puesto que cuando el auto firme de adjudicación y el mandamiento cancelatorio que sirvieron de título para practicar la inscripción a favor del actual titular y cancelar la correspondiente anotación preventiva de embargo, se presentaron en el Registro, no había constancia alguna de la interposición de tal tercería, por lo que no pudo el registrador valorar la existencia de lo que habría sido un obstáculo registral para la práctica de los respectivos asientos en los términos antes expuestos, además constando cancelada la anotación de embargo extendida en su momento, la demanda de tercería no tendría efectos registrales pues la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil concibe la tercería como un incidente, en sentido estricto de la ejecución, encaminado directa y exclusivamente a decidir si procede la desafección o el mantenimiento del embargo, embargo que ya no tenía reflejo registral.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 24.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 601 a 604.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2, 30, 42.1.º, 97 y 145.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 100.

En el recurso interpuesto por doña A. B. F., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de don R. B. C. y doña C. M. L. L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad accidental de Torrevieja número 1, don Ventura Márquez de Prado y Noriega, por la que se deniega la extensión de una anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Orihuela, el 30 de julio de 2014, en el que se siguen autos número 286/2014 de medida cautelar coetánea a instancia de don R. B. C. y doña C. M. L. L. contra «Landhauser, S.A.», y don L. P. L., se ordena tomar anotación preventiva de la demanda presentada en el pleito principal ordinario número 121/2008 del indicado Juzgado en relación con la finca registral número 3.570.



www.civil-mercantil.com

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 1, fue objeto de la siguiente calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado (...) ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: I.–De la calificación de dicho documento resulta la circunstancia siguiente calificable de defecto: a) La finca registral 3.570 de San Miguel de Salinas, según la inscripción 2.ª de adjudicación judicial, de fecha dos de abril de dos mil ocho, está inscrita a favor de la mercantil «Serviphone Envíos, S.L.». Fundamentos de Derecho: I.–Vistos los artículos 18, 19, 19-bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y en especial, 1) artículos 17 y 20 LH 2) artículo 42.1 L.H, RDGR Y N 19-06-2002. El Registrador de la Propiedad que suscribe deniega la práctica de la citada anotación por 1) no estar la finca inscrita a nombre de la parte demandada Landhauser, S.A., y L. P. L., al tiempo de la presentación del citado mandamiento y en consecuencia estar inscrita la finca a favor de tercero en virtud de título presentado con anterioridad al citado mandamiento, de conformidad con los fundamentos de derecho antes expresados. 2) Con independencia de lo anterior, tampoco consta con claridad cual es el objeto de la demanda, cuestión fundamental para poder determinar si pudiera ser objeto de anotación en el Registro de la Propiedad, por provocar la sentencia que en su caso recayere, una modificación jurídico real, todo ello de conformidad con los fundamentos de Derechos expresados. Contra esta calificación (...) Torrevieja, 24 de septiembre de 2014.–El Registrador accidental (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. B. F., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de don R. B. C. y doña C. M. L. L., interpone recurso mediante escrito en el que resumidamente expone: La acción judicial que se promueve es el denominado proceso de tercería previsto en el artículo 593 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que según el artículo 600 de la misma norma la tercería se interpondrá frente al acreedor ejecutante y frente al ejecutado cuando el bien al que se refiera haya sido por él designado. El título del actual titular registral es un mandamiento judicial por adjudicación en un proceso de ejecución expedido en méritos a una ejecución que ha provocado precisamente la interposición de la tercería de dominio. La tercería se interpone el 29 de enero de 2008, con anterioridad a la inscripción del mandamiento que sirvió de título al titular registral, «Serviphone Envíos, S.L.», que tiene fecha de 2 de abril de 2008. En el momento de interponer la tercería se solicitó la suspensión de la ejecución no estimándose en un principio, acordándose en un momento posterior en virtud de recurso de apelación, dicha resolución de la Audiencia Provincial de Alicante es de fecha 4 de mayo de 2009. El auto de adjudicación es de 7 de julio de 2007, el mandamiento cancelatorio de 5 de septiembre de 2007 y la inscripción de todo ello de 2 de abril de 2008. Cuando se interpone la demanda de tercería se dirige contra el titular registral en ese momento por lo que está ajustada a derecho y conforme con los postulados del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, siendo que la titularidad registral ha variado en méritos a un proceso ejecutivo suspendido en cuanto afecta a la finca objeto de la calificación recurrida. El único remedio jurídico que queda para evitar la imposibilidad de una eventual transmisión por parte del titular registral es la extensión de la anotación de demanda. Lo contrario supondría que un auto estimatorio de la tercería carecería de cualquier virtualidad. En cuanto a la falta de claridad del objeto de la demanda, éste viene evidenciado por lo dispuesto en el artículo 601 y 603 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que en el «petitum» de la demanda de la tercería se solicita «se dicte auto declarando que el bien pertenece a los autores, se alce el embargo trabado sobre los mismos, dejándolo a la libre disposición del actor y librando mandamiento de



www.civil-mercantil.com

cancelación...», la demanda de solicitud de medidas cautelares solicita la anotación preventiva de esta demanda en el Registro de Torrevieja, cuya previsión legal está en los artículos 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el 42.1.º de la Ley Hipotecaria. Concluye planteando que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha indicado en varias Resoluciones que los registradores no pueden entrar en los fundamentos legales de los autos o sentencias, cita la Resolución de 18 de agosto de 1902, y señala que tampoco corresponde al registrador examinar los fundamentos de las providencias, ni si se ha guardado el orden riguroso del procedimiento, siempre que éste sea el propio de la naturaleza u objeto de las mismas (Resolución de 14 de marzo de 1910), solicitando la revocación de la calificación.

IV

El Registrador emite su informe manteniendo su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 30, 42.1.º, 97 y 145 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 601 a 604 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1972; 20 de septiembre de 1990; 6 de marzo de 2000; 1 de marzo y 3 de julio de 2001; 19 de junio y 2 de octubre de 2002; 7 de septiembre de 2005; 14 de enero de 2006; 30 de abril de 2009; 13 de enero de 2010; 24 de enero, 15 de abril y 14 de julio de 2011; 10 y 11 de septiembre de 2012, y 28 de marzo de 2014.

1. Son datos relevantes para resolver este recurso los siguientes:

Con fecha 23 de agosto de 2007, se extiende anotación preventiva de embargo letra E, en la finca registral 3.570, ordenada en mandamiento expedido el 24 de julio de 2007 en el seno del juicio de menor cuantía número 43/96 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Orihuela a instancia de don L. P. L. contra «Landhauser, S.A.».

Con fecha 2 de abril de 2008, se inscribe el dominio de la citada finca a favor de la sociedad «Serviphone Envíos, S.L.», en virtud de testimonio del auto dictado el 7 de julio de 2007 en los autos antes relacionados.

Ahora, mediante mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Orihuela, el 30 de julio de 2014, en el que se siguen autos número 286/2014 de medida cautelar coetánea a instancia de don R. B. C. y doña C. M. L. L. contra «Landhauser, S.A.», y don L. P. L., se ordena tomar anotación preventiva de la demanda presentada en el pleito principal ordinario número 121/2008 del indicado Juzgado en relación con la citada finca registral número 3.570.

2. El principal problema que plantea el presente recurso radica en si puede tomarse una anotación preventiva de demanda cuando los bienes sobre los que se ordena tomarla están inscritos en el Registro a nombre de una sociedad que es persona distinta de la demandada, en este caso concurre la circunstancia de que la demanda cuya anotación se pretende versa sobre una acción de tercería de dominio interpuesta en un procedimiento de ejecución del que, según el recurrente, resulta la adjudicación a favor del actual titular registral.

3. Es preciso destacar con carácter previo respecto a las manifestaciones efectuadas al respecto por la recurrente en su escrito, que, conforme a reiterada doctrina de este Centro



www.civil-mercantil.com

Directivo, dentro del ámbito de la función calificadora del registrador, cuando de actos o documentos judiciales se trata, se incluyen indubitablemente los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), obstáculos que impiden la inscripción de aquellos documentos si no consta que en el procedimiento de que dimanen el titular registral ha tenido la intervención que las leyes le confieren en defensa de sus derechos, y ello a fin de evitar que dicho titular sufra en el propio Registro las consecuencias de su indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 20 y 40 de la Ley Hipotecaria).

En la nota de calificación el registrador en ningún momento cuestiona el fundamento de la resolución judicial, limitándose a señalar dicha circunstancia.

4. En cuanto a este punto, el recurso no puede prosperar. En efecto, si no ha sido parte en el procedimiento la sociedad a cuyo favor constan inscritos los bienes, no es posible acceder a la anotación pretendida.

No modifica lo anterior el hecho de que la demanda se refiera a una tercería de dominio puesto que cuando el auto firme de adjudicación y el mandamiento cancelatorio que sirvieron de título para practicar la inscripción a favor del actual titular y cancelar la correspondiente anotación preventiva de embargo, se presentaron en el Registro, no había constancia alguna de la interposición de tal tercería, por lo que no pudo el registrador valorar la existencia de lo que habría sido un obstáculo registral para la práctica de los respectivos asientos en los términos antes expuestos, además constando cancelada la anotación de embargo extendida en su momento, la demanda de tercería no tendría efectos registrales pues la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil concibe la tercería como un incidente, en sentido estricto de la ejecución, encaminado directa y exclusivamente a decidir si procede la desafección o el mantenimiento del embargo, embargo que ya no tenía reflejo registral.

5. En cuanto al segundo de los defectos, si bien es deseable que los mandamientos que acceden al Registro recojan con la mayor claridad y concreción posible el objeto de la demanda que ordenan anotar, para poder determinar tanto la procedencia como el alcance del asiento correspondiente, en este supuesto de la lectura íntegra, no del escrito de demanda a que alude la recurrente que el registrador no ha tenido a la vista a la hora de calificar, sino del propio mandamiento, puede inferirse que se está solicitando la extensión de la anotación de demanda de la tercería.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primero de los defectos recurridos y confirmar en cuanto a éste la nota de calificación del registrador, estimándolo en cuanto al segundo de los defectos observados revocando la nota de calificación en lo relativo a éste, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 14 de febrero de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado,
Francisco Javier Gómez Gállego.