

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1357 *Resolución de 26 de enero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad accidental de Santiago de Compostela n.º 1, por la que se deniega la rectificación del orden de prelación de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña A. J. L. P. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad accidental de Santiago de Compostela número 1, doña María Teresa Ferrín Sanmartín, por la que se deniega la rectificación del orden de prelación de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Por la recurrente se presentó en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1 una instancia fechada el día 11 de septiembre de 2015 por la que, tras exponer determinadas circunstancias, viene a solicitar la rectificación del orden de prelación de la anotación de embargo a su favor existente en el folio de determinada finca.

Del Registro resultan, a los efectos que interesan a la presente, las siguientes cargas recayentes sobre la finca registral número 10.635 del término municipal de Vedra a que se refiere la anterior:

a) Inscripción 10.ª de hipoteca de fecha 19 de mayo de 2008 a favor de la entidad «Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. Entidad de Financiación». Al margen de la hipoteca consta nota marginal de fecha 12 de enero de 2012 de la que resulta la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 668 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en virtud de mandamiento presentado el día 28 de diciembre de 2011 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santiago de Compostela donde se sigue ejecución hipotecaria número 97/2011.

b) Anotación de embargo letra C practicada el día 24 de julio de 2008 por presentación en fecha 9 de julio de 2008 del oportuno mandamiento judicial. Dicha anotación fue prorrogada por la anotación letra D de fecha 13 de agosto de 2012 en virtud de mandamiento judicial presentado en el Registro el día 20 de julio de 2012.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad n.º 1 Registro da Propiedade n.º 1 Santiago de Compostela En contestación a su escrito de fecha 11 de septiembre de 2015, presentado en este Registro el día 14 de septiembre de 2015, bajo el asiento 393 del Diario 128, se hace constar que las cargas que gravan la finca a que el mismo se refiere –10635 del Municipio de Vedra–, son las siguientes: De acuerdo con lo dispuesto en la D. A. 2.ª de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, se hace constar la posible obligación del autopromotor de constituir la garantía a que se refiere el art. 17-1 de la Ley, en caso de transmisión intervivos de la finca en el plazo de diez años, salvo exoneración expresa del adquirente. Una hipoteca a favor de Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. Entidad de Financiación para responder de la devolución del capital prestado por importe de ochenta y tres mil euros; de la cantidad máxima de catorce mil novecientos cuarenta euros por

intereses ordinarios; de la cantidad máxima de veintinueve mil ochocientos ochenta euros por intereses de demora; de la cantidad máxima de ocho mil trescientos euros por costas y gastos de ejecución judicial o extrajudicial y de la cantidad de mil seiscientos sesenta euros por otros gastos, según consta en la inscripción décima al folio cien, del libro ciento cincuenta y siete, Tomo mil quinientos setenta y cuatro, fechada el diecinueve de mayo de dos mil ocho. Con fecha doce de enero de dos mil doce se expide la certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, solicitada por mandamiento del Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Santiago, donde se sigue Ejecución Hipotecaria 0000097/2011. Gravada con una anotación preventiva de embargo a favor de doña A. J. L. P., en reclamación de ciento ochenta y siete mil novecientos ochenta y cinco euros de principal, veinte mil ciento ochenta y seis euros y cuarenta y un céntimos como importe de las cuotas ya pagadas del préstamo hipotecario reclamado, más otros sesenta y un mil ochocientos veintiocho euros y cincuenta y nueve céntimos fijados prudencialmente para intereses, gastos y costas. Según autos seguidos con el número 722/08 por el Juzgado de Primera Instancia número uno de A Coruña, según consta en la anotación letra C, al folio ciento cuatro, del libro ciento cincuenta y siete, tomo mil quinientos setenta y cuatro, de fecha veinticuatro de Julio del año dos mil ocho, prorrogada por un plazo de cuatro años más, según consta en la Letra D, al mismo folio vuelto, de fecha trece de agosto de dos mil doce. Al margen de la anotación Letra C figuran las siguientes notas de expedición de certificación: Con fecha veinticuatro de julio de dos mil ocho y para el procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 722/08 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número uno de A Coruña y en virtud del mandamiento que originó la anotación Letra C; se expide la certificación de dominio y cargas ordenada en el mismo. Con fecha ocho de abril de dos mil once se expide la certificación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, solicitada por mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número uno de A Coruña donde se sigue Ejecución de Títulos Judiciales 0000722/2008. Afección al pago de posibles liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados hasta el dos de Enero de dos mil trece. Afección al pago de posibles liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados hasta el diecinueve de mayo de dos mil trece. Afección al pago de posibles liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados hasta el veinticuatro de julio de dos mil trece. Afección al pago de posibles liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados hasta el trece de agosto de dos mil diecisiete. En cuanto al extremo de la solicitud de que se rectifique el orden de prelación de embargo a su favor, se deniega la práctica de la inscripción solicitada, por lo siguiente: El rango registral de cualquier título que tenga acceso al Registro, viene dado por la fecha del asiento de presentación respectivo. El principio de prioridad, legitimación y exactitud determina que no puede alterarse el mismo salvo con el consentimiento de todos los titulares registrales o mediante la oportuna resolución judicial firme. Fundamentos de Derecho: Artículos 1, 17, 18, 24, 25, 38, 40 y 98 de la Ley Hipotecaria y 24 de su Reglamento. Santiago, 21 de septiembre de 2015 La registradora (firma ilegible) Contra esta calificación...».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. J. L. P. interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 28 de octubre de 2015, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que, en fecha 4 de junio de 2008, por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de A Coruña, se remitió mandamiento de embargo preventivo al registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1; Que, por la entidad «Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. Entidad de Financiación», se presentó, en el año 2011, demanda ejecutiva de la que resultaba que el ejecutado dejó de pagar el día 3 de diciembre de 2010, es decir, más de dos años después de anotado el embargo a favor de la recurrente, y Que se le remitió carta certificada por la que se le notificaba de la ejecución de la entidad; Segundo.—Que la ejecución provisional de la sentencia a favor de la recurrente se solicitó el día 14 de mayo

de 2008, es decir, cinco días antes de que «Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. Entidad de Financiación» registrase su crédito personal sobre la vivienda, y Que, hasta el día 19 de mayo de 2008, no se registraron los créditos de «Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. Entidad de Financiación», que se siguieron pagando hasta dos años después, y Tercero.– Que las fechas que constan en el Registro son incorrectas, por cuanto el embargo preventivo consta con fecha 24 de julio de 2008 y no con la fecha de ejecución de 4 de junio de 2008, así como consta de fecha de prórroga del embargo la de 13 de agosto de 2012, cuando se acordó el día 20 de julio de 2012.

IV

El registrador de la Propiedad titular de Santiago de Compostela número 1, don Manuel Pérez Fernández, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 9 de diciembre de 2015.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 18, 20, 24, 25, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 613, 614, 616, 620, 659, 688 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 241 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de enero de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 y 24 de abril y 3 de junio de 1996, 26 de marzo de 1999, 4 de noviembre de 2000, 5 de noviembre de 2009 y 23 de octubre de 2014.

1. Es evidente que el recurso no puede prosperar. Inscrita una hipoteca en fecha 19 de mayo de 2008 y con posterioridad una anotación de embargo letra C en fecha 24 de julio del mismo año prorrogada por anotación letra D practicada el 13 de agosto de 2012, el orden de la toma de razón en el Registro de la Propiedad viene determinado por dichas fechas sin que el rango así resultante pueda verse alterado por mera solicitud de la actora del procedimiento que dio lugar a la posterior anotación de embargo.

2. En el sistema inmobiliario registral español el orden (rango), que ha de ocupar un determinado derecho o una medida judicial de aseguramiento de las resultas del procedimiento en el folio registral de una finca, viene determinado por el momento en que se lleva a cabo la solicitud de inscripción o toma de razón mediante la práctica del asiento de presentación. Así lo establece el artículo 24 de la Ley Hipotecaria que afirma: «Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma». Desde ese momento el derecho inscrito gana prioridad frente a otros derechos compatibles o incompatibles cuya toma de razón se solicite aun cuando estén basados en títulos de fecha anterior (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Como pusiera de relieve la Resolución de este Centro Directivo de 26 de marzo de 1999: «el denominado “rango registral” de cualquier título que pretenda su acceso al Registro, sea de carácter constitutivo o modificativo de un derecho real preexistente, viene dado exclusivamente por la fecha del asiento de presentación respectivo (cfr. arts. 24 y 25 LH); y si bien es cierto que en determinadas hipótesis se admite una denominada “alteración paccionada del rango hipotecario” (cfr. art. 241 RH) no lo es menos que ello presupone el consentimiento del titular del derecho propuesto».

3. En el supuesto que da lugar a la presente la actora del procedimiento que da lugar a la anotación de embargo posterior a la hipoteca inscrita pretende que se modifique el contenido del Registro por su mera solicitud, rectificando el rango de la anotación preventiva anteponiéndolo al de la hipoteca inscrita con anterioridad y en perjuicio de su titular.

Como afirmara el Tribunal Supremo en su Sentencia de 26 de enero de 2000 (cuyo supuesto de hecho guarda un evidente paralelismo con el que da lugar a la presente):

«... hay que partir de la base del principio registral de la prioridad en el tiempo –“prior in tempore, potior in iure”– y que supone, lisa y llanamente, que el derecho inscrito anterior es preferente respecto al posterior. Ahora bien, el caso de la concurrencia de dos o más hipotecas sobre una finca, es uno de los ejemplos emblemáticos dentro de la prioridad registral; y hay que afirmar paladinamente que la hipoteca inscrita anteriormente prevalece sobre la inscrita después; teniendo en cuenta, además, que a efectos de la prioridad, la fecha de la inscripción es la del asiento de presentación del documento correspondiente, según preconizan los artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria,... no se ha probado en momento alguno que el acreedor que, en el presente caso, hubiera tenido que posponer, lo haya admitido expresamente, requisito ineludible que establece para esta actividad negocial el artículo 241 del Reglamento Hipotecario...».

4. El escrito de recurso, con una exposición que adolece de la necesaria claridad, no puede alterar las anteriores afirmaciones confundiendo cuestiones que nuestro ordenamiento resuelve de forma bien distinta a como se pretende por la recurrente.

En primer lugar el escrito confunde la fecha de inscripción o anotación, fecha en que efectivamente se practica el asiento solicitado, con la del asiento de presentación en el libro Diario de la solicitud de toma de razón. Como ha quedado expuesto el artículo 24 de la Ley Hipotecaria dispone que es esta última fecha la que se ha de tomar a efectos de prioridad y rango, con independencia de la fecha posterior en que efectivamente se lleve a cabo la toma de razón del asiento solicitado; fecha que depende de numerosas circunstancias y que difícilmente coincidirá con la del asiento de presentación (circunstancias como la existencia de asientos de presentación anteriores pendientes de despacho, existencia de defectos, su posterior subsanación, la existencia de recurso contra la calificación, la retirada y posterior devolución del documento presentado...).

En segundo lugar el escrito de recurso confunde la fecha de inscripción de la hipoteca inscrita con la fecha en que se produce el posterior impago por parte del deudor produciendo la ejecución a instancia del acreedor hipotecario, como si de esta circunstancia pudiera derivarse que el rango de la hipoteca debe posponerse a dicho momento. Como pone de relieve el artículo 104 de la Ley Hipotecaria: «La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida». Inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad, el incumplimiento por parte del deudor de la obligación garantizada provoca que el acreedor pueda hacer efectiva la garantía desde su fecha de inscripción en perjuicio de titulares de asientos posteriores. Es precisamente la hipótesis de incumplimiento posterior la que garantiza el derecho de hipoteca y lo hace desde que se lleva a cabo la inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 1875 del Código Civil), con efectos desde la presentación de la escritura pública (artículo 24 de la Ley Hipotecaria), cualquiera que sea el momento posterior en que el deudor incumpla el contenido de la obligación garantizada.

Finalmente, el escrito de recurso confunde el momento en que su crédito ha sido reconocido judicialmente (sentencia ex artículo 447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con el momento en el que se ordena el aseguramiento del procedimiento ejecutivo iniciado para su satisfacción (embargo, ex artículo 587), y con el momento en que se ordena y practica la medida de publicidad en el Registro de la Propiedad (anotación de embargo, artículo 629 también de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Como ha reiterado esta Dirección General (vid. Resoluciones de 23 y 24 y 3 de junio de 1996 y más recientemente la de 23 de octubre de 2014), no puede confundirse el rango de los asientos, que viene determinado por la fecha del asiento de presentación, con la eventual preferencia de los derechos de crédito que aquellos garantizan o publican; la prioridad entre créditos no afecta al rango de los derechos inscritos sin perjuicio de que si el titular de un derecho posteriormente inscrito o anotado entiende que su derecho debe ser satisfecho con anterioridad al contenido en un asiento anterior, ejercite la oportuna tercería de mejor derecho a fin de conseguir dicha declaración judicial, haciendo efectivo el cobro de su crédito con preferencia al del titular anteriormente inscrito y con cargo al importe obtenido en su ejecución (artículos 613 y siguientes en relación a los artículos 659 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 26 de enero de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.