

Un problema de calificación

I

LOS ANTECEDENTES

Por escritura autorizada por el Notario de M., don José B., vendió el 4 de septiembre de 1963 la casa número 23 de la calle T., de dicha población a don Angel G.

Presentada dicha escritura al Registro de F. de C. el 4 de noviembre de 1964, y habiéndose aplazado el pago del impuesto, de conformidad con el apartado 3) del artículo 196 del Reglamento, se inmatricula la finca el mismo día, al amparo del número 1 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, acreditándose la publicación del edicto el 19 de diciembre siguiente.

En mandamiento de 30 de agosto de 1964 se ordena por el Agente ejecutivo correspondiente anotar el embargo trabado sobre la casa en cuestión, por débitos a la Hacienda de don Angel G., por los conceptos de Derechos reales e Impuesto industrial, por 31.000 pesetas de principal, que con el apremio y costas ascendía a más de 40.000 pesetas. La anotación preventiva de embargo se practicó el 2 de diciembre de 1964.

El 22 de octubre de 1963, el Juzgado de Primera Instancia del partido había librado mandamiento de embargo de la casa de referencia por una deuda de don Angel G, de la que era acreedor don Pablo J. Al no estar en aquella época la finca inmatriculada en el Registro, se tomó anotación de suspensión del embargo, la cual caducó antes de la inmatriculación a favor de don Angel G.

Don Pablo J. siguió el procedimiento judicial en todos sus trámites hasta llegar al otorgamiento de escritura de venta de la casa a su favor por el Juez de Primera Instancia, previa subasta judicial, así como mandamiento de dicha autoridad en el que se ordenaba «la cancelación de la anotación de embargo que fué efectuada a favor de don Pablo J., así como de las posteriores a aquélla que recaigan y fueren efectuadas sobre el inmueble descrito». Escritura y mandamiento eran de fecha 10 de septiembre de 1964, y copia de los mismos se presentó al Registro el 25 de marzo del corriente año.

II

EL PROBLEMA

La dificultad que planteaba este asunto radicaba, a mi juicio, en el despacho del mandamiento de cancelación. La escritura de venta podía inscribirse llanamente, pero ¿había que cancelar el embargo trabado a favor de la Hacienda? Como se ha dicho en el apartado anterior, este embargo ocupaba el primer (y único) puesto entre las cargas registrales. Pero, en la realidad jurídica extrarregistral, y en la época en que la casa no estaba inmatriculada, se había seguido un procedimiento ejecutivo, en el que se había ordenado la constancia registral de un embargo en fecha anterior al practicado a favor de la Hacienda.

Con una interpretación literalista, el Juez ordenaba la cancelación de las anotaciones posteriores a la practicada a favor de don Pablo J., y la referente a la Hacienda hubiera sido posterior, incluso en la realidad registral de no haber mediado la circunstancia de la falta de inmatriculación de la casa.

Pero no creo fuera éste un enfoque acertado de la cuestión. La mecánica registral del procedimiento ejecutivo (y análogamente en el expropiatorio) entraña la anotación del embargo, la expedición de la certificación registral de cargas, y la nota marginal que constata este último hecho, con trascendentales efectos para los titulares de Derechos reales inscritos con posterioridad

a la misma, y, entre ellos, la posibilidad de ver cancelados sus asientos con la mera referencia genérica.

Aquí las cosas habían sucedido de muy distinta manera. No había existido anotación de embargo a favor de don Pablo J., ni menos nota marginal acreditativa de la expedición de la certificación de cargas, en el momento en que la Hacienda anotó, y, por ello, no tuvo el aviso registral de la vertencia del procedimiento que dicha nota marginal implica. No era admisible cancelar su asiento con una mera referencia genérica al mismo, como si la nota hubiera existido. Distinto sería el caso si, citado el representante de la Hacienda, el Juez ordenare expresamente la cancelación del asiento.

Había además otro género de consideraciones: el referente a la preferencia que a la Hacienda atribuye la Ley General Tributaria, en términos análogos a los de la antigua Ley de Administración y Contabilidad, y, desde luego, muy superiores a los del artículo 44 de la Ley Hipotecaria. De suerte que por distinto camino se llegaba a la misma meta: necesidad de que la autoridad judicial determinase la preferencia entre el embargo anotado y el crédito anterior, o, lo que es lo mismo, entre el embargo «extrarregistral» y el «registral».

¿Y rozaba la invocación de la Ley General Tributaria las limitaciones que, en cuanto a la calificación de los documentos judiciales impone el artículo 99 del Reglamento Hipotecario y la reiterada doctrina de la Dirección? A mi juicio, no. Aquí no se trataba de que el Juez hubiese vulnerado tal preferencia (apreciación que rebasaría la función calificadora), sino de que no había resuelto el problema de la prelación que al titular de un asiento registral conceden las disposiciones legales vigentes, consideración que opino cae dentro del campo de los «obstáculos que surgen del Registro» de que habla el artículo 99.

III

LA NOTA

En consecuencia con lo expuesto, el mandamiento fué calificado con la siguiente nota: «Denegada la cancelación de las anotaciones de embargo a que se refiere el precedente mandamiento, ya que:

A) En cuanto a la anotación a favor de don Pablo J., no es posible cancelarla, por no constar la misma como vigente en el Registro.

B) En cuanto a la anotación de embargo a favor de la Hacienda, fecha 2 de diciembre de 1964, única vigente en la actualidad, al folio del tomo, libro, no es cancelable, porque:

1. No se ordena expresamente su cancelación, y no basta para ella, de conformidad con la regla 2.^a del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, la expresión genérica, ya que no se dan los supuestos de los artículos 32, 143 ni 233 de aquél.

2. La Hacienda goza de preferencia para el cobro de sus créditos en los términos de los artículos 71 y siguientes de la Ley General Tributaria.

Al ser los defectos insubsanables, no procede anotación preventiva que tampoco se ha solicitado.»

MANUEL FERNÁNDEZ-BUGALLAL BARRÓN.

Registrador de la Propiedad.
Notario