

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

13622 *Resolución de 15 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torrox a la anotación de un mandamiento de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña P. L. M., procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de doña M. A. M., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Torrox, don Germán Gallego del Campo, a la anotación de un mandamiento de embargo.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Vélez-Málaga por el que, a instancia de la parte ejecutante y por vía de mejora, se decreta el embargo de un derecho de crédito que tiene el embargado contra una tercera persona.

II

El registrador deniega la práctica del embargo, por ser el derecho embargado de carácter personal, extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Torrox. Entrada N.º: 5420 del año: 2.012 Asiento N.º: 345 Diario: 96 Presentado el 30/04/2012 ti las 10:38 Presentante: L. M., P. Interesados: don Fermín Romero Goldaraz Naturaleza: Mandamiento judicial Objeto: embargo. Juicio N.º: 740/2010 de 20/04/2012 Juzgado: Juzgado 1.ª Inst N.º 4 Vélez-Málaga, Vélez Málaga El precedente documento se califica en los siguientes términos. Hechos. I. Se ordena el embargo sobre el derecho crediticio que tiene don F. R. G. contra doña L. A. L., por razón del precio aplazado en la venta de la finca registral 19.277, precio que no aparece garantizado con condición resolutoria, Calificación se deniega la práctica de la anotación al recaer el embargo sobre un mero derecho de crédito, de naturaleza personal. Fundamentos de Derecho. Art 42-2», Ley Hipotecaria. Torrox, once de julio del año dos mil doce. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro). Recursos (...)».

III

La recurrente impugna la calificación interponiendo el presente recurso: Primero.—Mediante Decreto de 20 de abril de 2012, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Vélez-Málaga, se acuerda el embargo, por «vía de mejora y su anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de Torrox» de los derechos crediticios que don F. R. G. ostenta frente a doña L. A. L., con ocasión de la compraventa con precio aplazado de inmueble inscrito en dicho Registro de la Propiedad, al libro 154, tomo 536, finca registral número 19.277; Segundo.—Que para la efectividad del embargo, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Torrox se acordó librar mandamiento judicial dirigido al Registro de la Propiedad de Torrox; Tercero.—Con fecha 30 de abril de 2012, se presentó el mandamiento ante el Registro de la Propiedad de Torrox, para su inscripción; Cuarto.—Con fecha 11 de julio de 2012, el registrador deniega la inscripción, con fundamento en el artículo 42.2 de la Ley Hipotecaria, porque el embargo recae sobre un mero derecho de crédito, de naturaleza personal, y porque la compraventa con precio aplazado no aparece garantizada con condición resolutoria; Quinto.—Dispone el artículo 43, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, que «en el caso

del número segundo del artículo 42 (*sic*), cuando se trate de juicio ejecutivo, será obligatoria la anotación –preventiva (*sic*)–, según lo dispuesto en el artículo 587 de la LEC (*sic*)»; Sexto.–La razón de la calificación negativa radica en que la venta con precio aplazado no contiene condición resolutoria y por consiguiente, al tratarse de un derecho de naturaleza personal, no es un acto susceptible de inscripción. En el presente caso, el vendedor de la finca (don F. R. G.) tenía un derecho crediticio frente al comprador (doña L. A. L.). Ese derecho de crédito viene de la venta de un bien inmueble, en la que se ha pactado que el precio de la venta se satisfaga a razón de quinientos euros mensuales. El precio aplazado determina que el comprador está obligado a pagar el precio en el lugar y tiempo fijado (artículo 1500 del Código Civil). Los artículos 1112 y 1526 del Código Civil, permiten la transmisión de los créditos. Esta transmisión del derecho crediticio puede tener lugar por vía convencional o legal. La cesión del crédito tiene tres efectos jurídicos: 1.º) El cesionario adquiere la titularidad del crédito, con el mismo contenido que tenía el acreedor cedente, permaneciendo incólume la relación obligatoria; 2.º) El deudor debe pagar al nuevo acreedor; y, 3.º) Al deudor le asiste el derecho de oponer al cesionario, todas las excepciones que tuviera frente al cedente (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de abril de 2007). En el caso presente, conforme a lo dispuesto en el artículo 1528 del Código Civil, la transmisión del crédito ha tenido lugar por vía de embargo judicial, de forma que el cesionario (doña M. A. M.) se subroga en todos los derechos que correspondía al cedente (don F. R. G.), según establecen los artículos 1209 y 1212 del Código Civil. La subrogación determina que doña M. A. M. tenga la facultad resolutoria que confiere el artículo 1124 del Código Civil, para el caso de impago del precio aplazado. Esa facultad resolutoria que viene conferida por Ley, es un derecho real susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad, ex artículo 2 de la Ley Hipotecaria; y, Séptimo.– Conforme a lo dispuesto en el artículo 42, apartados 1 y 9, de la Ley Hipotecaria, el que demandare en juicio la modificación de cualquier derecho real, tendrá derecho a pedir la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. Asimismo, podrá obtenerse la anotación preventiva cuando no pueda hacerse la inscripción por algún defecto subsanable.

IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe, con fecha 27 de julio de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 42.2 de la Ley Hipotecaria, así como la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de junio de 2009.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:
 - Se vende una finca con precio aplazado, produciéndose distintos impagos del precio.
 - En el procedimiento judicial objeto del mandamiento se ordena el embargo sobre los bienes siguientes:
 - a) El derecho crediticio que tiene la embargada contra la compradora y actual titular registral de una finca.
 - b) Los pagos que tenga que hacer tal titular registral al embargado.
2. El registrador deniega la anotación por recaer sobre un derecho de crédito. La recurrente impugna la calificación.
3. El recurso ha de ser desestimado. Es esencial, para su inscripción en el Registro que lo que se embargue sea un derecho real que recaiga sobre un bien inmueble, y en el presente supuesto ni existe derecho real ni grava inmueble alguno.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 15 de octubre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.