

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1742** *Resolución de 16 de enero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 53, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo ordenada por mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por doña C. G. S., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Madrid, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 53, don Francisco Javier Gómez Jené, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo ordenada por mandamiento judicial.

#### Hechos

##### I

En procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 371/2011, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 89 de Madrid a instancia de una comunidad de propietarios de Madrid frente a don J. V. M., se dicta, el día 14 de marzo de 2011, decreto por el que se despacha ejecución contra los bienes propiedad del demandado, don J. V. M. y se declaran embargados, entre otros, los siguientes bienes propiedad del referido don J. V. M., a saber: «derechos de propiedad que ostenta el demandado en vivienda del Ivima, sita en la calle (...) de Madrid».

Dictada diligencia de ordenación de 29 de mayo de 2012 por la que se resuelve no haber lugar al embargo del inmueble e interpuesto por la actora recurso de reposición contra dicha diligencia de ordenación, por decreto de 10 de septiembre de 2012, y tras fundamentar que «cabe acoger la pretensión de la recurrente por haber quedado suficientemente acreditado en autos que, pese a que la titularidad del ejecutado sobre la vivienda de autos no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, la vivienda había sido adjudicada por el Ivima a los padres del hoy ejecutado en el año 1986, a través de las alegaciones que vierte dicho organismo en la contestación a la demanda de juicio verbal y del contrato de compraventa aportado. Queda igualmente probado que el único ocupante de la vivienda es D. J. V. M.», se dispone que «estimo el recurso de reposición (...) y, en su virtud, acuerdo dejar sin efecto la diligencia de ordenación de fecha 29/05/12 y acordar la expedición de mandamiento al Registro de la Propiedad n.º 53 de Madrid, a los efectos de anotación del embargo trabado sobre los derechos de propiedad que ostenta el ejecutado sobre la vivienda antes citada, así como la comunicación al Ivima del embargo trabado y la anotación registral del mismo».

##### II

Del Registro resulta que la finca registral número 21.264, sobre la que recae el embargo decretado, se encuentra inscrita a favor del «Instituto de la Vivienda de Madrid», según consta en la inscripción primera, de 5 de mayo de 1997.

##### III

Presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 53 mandamiento que incorpora los decretos referidos y en el que se hace constar «que tanto el procedimiento monitorio y verbal del que dimana el presente, como la ejecución de referencia, han sido

seguidos contra el Ivima, en su calidad de titular registral de la vivienda, quien acreditó haber adjudicado la vivienda al ejecutado D. J. V. M., que es el propietario real, pese a que dicho título no haya accedido al Registro de la Propiedad», fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente mandamiento, a la vista de su contenido, y del contenido del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar la práctica de la anotación a que aquél se refiere, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Primero: Con fecha 10 de septiembre de 2012 se expide mandamiento, insertando decreto judicial de fecha 14 de marzo de 2011, ordenando la práctica de anotación preventiva de embargo, presentándose en este Registro de la Propiedad el 24 de septiembre de 2012. Segundo: Por la citada resolución se ordena anotar el embargo sobre la finca registral 21264. El procedimiento se dirige contra Don J. V. M. La citada finca está inscrita a favor de persona distinta del demandado, concretamente, a favor del Instituto de la Vivienda de Madrid, no constando inscrito el derecho a favor del demandado. Fundamentos de Derecho. Único: El artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean referidos los actos referidos» Y en su párrafo segundo: «En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.» Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto denegar la práctica de la anotación preventiva. Las calificaciones negativas (...) Madrid, uno de octubre de dos mil doce (firma ilegible) Fdo., Francisco Javier Gómez Jené».

## IV

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña C. G. S., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Madrid, mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 53 el día 30 de octubre de 2012, por el que se hace constar: Primero, que el último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria lo único que exige es que se haya dirigido el procedimiento del que dimana la traba contra el titular registral (que no necesariamente tiene que ser el deudor), pues como ha puesto de manifiesto la Dirección General de los Registros y del Notariado, en múltiples Resoluciones, «el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el principio de tracto sucesivo (cfr. art. 20 de la Ley Hipotecaria) no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él», y en el mandamiento de anotación de embargo cuya inscripción se interesa, consta que así ha sido; Segundo, que la comunidad de propietarios, a la hora de reclamar las cuotas de ordinarias y extraordinarias de comunidad al propietario del piso 2.º C, debió reclamar a quien era conocido como su único ocupante, que en el pasado sí había cumplido sus obligaciones para con la misma, don. J. V. M., a los hermanos del mismo y otros ignorados herederos de don E. V. y doña C. M., padres don J. V. M. (al no saber si ellos ostentaban, también, algún derecho sobre el inmueble), y al «Instituto de la Vivienda de Madrid», en su calidad de titular registral de la vivienda, como consta en el escrito de demanda iniciadora de procedimiento monitorio, y ello, pese a que era sabido en la finca, por el resto de los comuneros, que don J. V. M. había resultado adjudicatario único de la vivienda, al fallecer sus progenitores, porque de no haberse seguido el procedimiento contra dicho «Instituto de la Vivienda de Madrid», no habría sido posible, con posterioridad, anotar embargo alguno sobre la vivienda propiedad de don J. V. M., al figurar inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de un tercero, que no habría podido defenderse en el procedimiento, afectando a sus derechos legítimos. Don J. V. M. no contestó a la demanda interpuesta, pero sí lo hizo el «Instituto de la Vivienda de Madrid», negando ser propietario de dicha vivienda, aportando la copia del contrato de compraventa, suscrito con la inicial adjudicataria, madre del actor, doña C. M. y, demostrando, también, que una vez fallecida doña C. M., se había subrogado ese hijo suyo, en los derechos y obligaciones dimanantes

del contrato y, en concreto, la de pago de los gastos comunes, pudiendo desistir de los codemandados hermanos de don J. y otros ignorados herederos de don E. V. y doña C. M., continuando el juicio verbal consiguiente de modo exclusivo contra el primero y el «Instituto de la Vivienda de Madrid», en su calidad de titular registral. La sentencia dictada en el procedimiento condenó a don J. V. M. al pago de las cantidades reclamadas como gastos ordinarios y de agua de la vivienda adjudicada al mismo por el «Instituto de la Vivienda de Madrid», absolviendo a éste del pago de la deuda, pues el hecho de que el primero no hubiese accedido al Registro de la Propiedad como nuevo titular, tras la adjudicación, no legitimaba al mismo para soportar la reclamación de la deuda, y de hecho, las costas del «Instituto de la Vivienda de Madrid», pese a ser desestimada la demanda, no fueron impuestas a la Comunidad «dado que no era conocedora de la adjudicación del piso, y sí, sólo, de la titularidad registral, a la cual se ajustó para demandar». Cuando se interpuso la demanda, en el mes de septiembre de 2009, se reclamaron cuotas impagadas de la vivienda desde el año 2005 al 2009, ambos inclusive; Tercero, el proceso de ejecución, tal y como se encuentra regulado actualmente en la Ley de Enjuiciamiento Civil habla de «partes» y «sujetos» de la ejecución, porque en ese proceso, bien por disposición del título, bien por disposición legal, bien por la titularidad de los bienes afectos a la ejecución, pueden intervenir personas que sin aparecer como deudores en el título, sin embargo pudieran verse afectados por la ejecución. Ya la Sentencia del Tribunal Constitucional 4/1985, de 18 de enero, reconoció la tutela judicial a aquéllos que, aun no siendo parte en la ejecución, por ser titulares de derechos o intereses legítimos, podrían verse afectados por el proceso de ejecución, lo cual ha sido trasladado a su actual regulación, pues no siempre tiene coincidir el deudor propiamente dicho, frente al que se despacha ejecución, con otros sujetos de la misma, que no figuran como deudores en el título, pues debe distinguirse entre deuda y responsabilidad. Por ello, incluso, la Ley de Enjuiciamiento Civil ha previsto en el artículo 538.3 y 4 la posibilidad de admitir la intervención en el proceso de ejecución de personas que inicialmente no hayan sido partes, pero que sean titulares de bienes que estén afectos al cumplimiento de obligación por la que se ha procedido; y, Cuarto, en el presente caso, como se ha expuesto, consta en el mandamiento que no sólo fue demandado el «Instituto de la Vivienda de Madrid» al interponerse la demanda en de juicio monitorio, sino en el juicio verbal dimanante del mismo, y también se ha pedido la notificación de la demanda de ejecución instada contra don J. V. M. como deudor, en su calidad de titular registral del bien propiedad del mismo, que se encuentra afecto al pago de la deuda. Se extrae del mandamiento, además, que el «Instituto de la Vivienda de Madrid» no se ha opuesto a la demanda, ni tampoco ha recurrido el decreto declarando embargado el piso objeto del presente, que es firme. Asimismo, se le ha notificado el mandamiento que el registrador ha calificado negativamente, de fecha 10 de septiembre de 2012, para hacerle saber que se iba a inscribir la traba sobre el bien, sin que hasta el día de hoy se haya presentado recurso alguno relativo al mismo, por lo que también ha devenido firme. De haber considerado el bien de su propiedad, el «Instituto de la Vivienda de Madrid», además de haber planteado oposición, también podría haber hecho uso de los mecanismos establecidos en los artículos 593 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, hasta llegar a una tercería de dominio, para solicitar el alzamiento del embargo. Tampoco lo ha realizado. Si en el monitorio y verbal del que dimana la ejecución en la que se ha dictado el mandamiento, dicho Organismo argumentó y acreditó, para evitar la responsabilidad del pago de cuotas comunitarias, que la vivienda no era de su propiedad, por haberla adjudicado en el año 1987 a la madre de su actual titular, no puede ahora reclamar la titularidad del bien inmueble, porque no solo estaría yendo en contra de sus propios actos, sino que además contravendría una sentencia firme.

V

El registrador emitió su informe el día 19 de noviembre de 2012, manteniendo su nota calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## VI

El secretario judicial que dictó el mandamiento calificado, mediante oficio de 21 de noviembre de 2012, manifiesta en relación al presente expediente, que «nada cabe alegar sobre el expediente gubernativo abierto como consecuencia de la inscripción de embargo de la vivienda objeto de autos, salvo que se ha cumplido con la voluntad de la parte y con lo preceptuado en los artículos 584 y siguientes de la L. E. C. correspondiendo al Sr. Registrador la decisión sobre la inscripción o no del bien descrito».

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 100, 105, 205 y 312 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de agosto y 15 de diciembre de 2010, 8 de noviembre de 2011 y 6 y 10 de octubre de 2012.

1. En el presente expediente, se presenta a Registro mandamiento dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales. Se incorpora decreto de secretario judicial por el que se dispone despachar ejecución contra los bienes propiedad de cierto demandado persona física y declarar embargados determinados bienes de ese mismo demandado, entre los que se encuentran los «derechos de propiedad que ostenta el demandado en vivienda del Ivima, sita en (...) de Madrid». Asimismo, en el propio mandamiento se hace constar expresamente que tanto el procedimiento monitorio y verbal del que dimana el actual ejecutivo como la ejecución de referencia han sido seguidos contra el «Instituto de la Vivienda de Madrid» en su calidad de titular registral de la vivienda, quien acreditó en el procedimiento haber adjudicado la vivienda al ejecutado embargado. El registrador deniega la práctica de la anotación por hallarse la finca objeto de embargo inscrita a favor del «Instituto de la Vivienda de Madrid» y no del demandado cuyos derechos de propiedad han sido embargados. La recurrente alega, en síntesis, que tal como resulta del mandamiento calificado, el titular registral de la finca consta haber sido demandado, habiéndosele también notificado las distintas actuaciones llevadas a efecto en sede judicial sin oposición por su parte, cumpliéndose en consecuencia con el principio del tracto sucesivo.

2. Según la doctrina reiterada de este Centro Directivo en este ámbito (vid., entre otras muchas, la Resolución de 10 de octubre de 2012), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad, calificar los fundamentos, ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan, si bien, no obstante, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento, debiendo en consecuencia alcanzar la calificación registral en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento.

Desde esta perspectiva es cierto, como sostiene el recurrente, que en el presente caso, del propio mandamiento calificado resulta que el procedimiento declarativo y el ejecutivo que de él trae causa han sido seguidos tanto contra el deudor efectivo como contra el titular registral de la finca objeto de embargo, no pudiendo, en consecuencia, alegarse eventual indefensión de ninguno de estos para impedir la anotación.

3. Sin embargo no es menos cierto, como mantiene el registrador, que lo que se declara embargado y cuya anotación se pretende no es la finca como propiedad del

«Instituto de la Vivienda de Madrid» –embargo cuya anotación, de acuerdo con lo expuesto, no revestiría mayor inconveniente desde el plano registral–, sino los «derechos de propiedad que ostenta el demandado en la vivienda del Ivima –titular registral–». Al no constar inscritos en el Registro estos concretos derechos de propiedad, por imperativo expreso de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria no podrán ser registralmente trabados en tanto no se presente e inscriba previamente el título adquisitivo del titular de los mismos.

En ningún caso se puede considerar suficiente para lograr esta previa inscripción ni la manifestación realizada en el mandamiento referente a que el titular registral «acreditó haber adjudicado la vivienda al ejecutado pese a que dicho título no haya accedido al Registro», ni, en este mismo sentido, el hecho de que en uno de los decretos incorporados al propio mandamiento calificado se declare en su fundamento que haya «quedado suficientemente acreditado en autos que, pese a que la titularidad del ejecutado sobre la vivienda de autos no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, la vivienda había sido adjudicada por el Ivima –titular registral– a los padres del hoy ejecutado en el año 1986, a través de las alegaciones que vierte dicho organismo en la contestación a la demanda de juicio verbal y del contrato de compraventa aportado...», pues ambas alusiones carecen de los requisitos exigidos por nuestro sistema registral para causar la pertinente inscripción, tanto desde la perspectiva material como formal, en cuanto a la necesidad de aportar a inscripción el título material y formal a que refieren los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria.

4. El propio artículo 312 del Reglamento Hipotecario, relativo a la inscripción de derechos reales sobre fincas no inscritas, pero aplicable a los supuestos de embargo sobre fincas todavía no inscritas a nombre del deudor, presupone la necesidad de la previa inscripción del dominio a favor de éste para la conversión en definitiva de la anotación de suspensión por defectos subsanables, anotación que sí podría tomarse (véanse los artículos 105 y 205 del Reglamento Hipotecario).

5. Procede por tanto confirmar la nota de calificación salvo en cuanto al carácter insubsanable del defecto, en la medida que puede tomarse anotación preventiva por defecto subsanable –entretanto se consigue la inscripción del título de adquisición a favor del deudor– ya que del propio título resulta que el embargado es causahabiente del titular registral que sí ha sido parte (cfr. artículo 105 del Reglamento Hipotecario) por lo que no estamos ante una ineficacia registral definitiva del título presentado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador, salvo en cuanto al carácter insubsanable del defecto, en los términos que resultan de los pronunciamientos anteriores.

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, 16 de enero de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.