

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18461 *Resolución de 21 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 53, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto doña A. M. M. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad Madrid número 53, don Francisco Javier Gómez Gené, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento por duplicado, expedido por don A. A. M., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 47 de Madrid en el procedimiento de cognición número 321/1996, seguido a instancia de doña A. M. M. frente a don M. S. M., se ordenaba la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 117.716 del Registro de la Propiedad de Madrid número 53.

II

Presentado día 12 de junio de 2019 dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 53, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento n.º 1.013 del Diario 102.

Interesado: M. M., A.

Presentante: A. M.

Juzgado: Primera Instancia n.º 47 de Madrid Procedimiento: Cognición 321/1996.

Notificación de calificación desfavorable.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Calificado el precedente documento, a la vista de su contenido, y del contenido del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la práctica de la inscripción a que aquél se refiere, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero. Con fecha 12 de junio de 2019 se expide mandamiento acompañando Decreto de igual fecha ordenando la práctica de anotación preventiva de embargo, presentándose en este Registro de la Propiedad el mismo día por fax. Con fecha 25 de junio de 2019 se presenta el documento original.

Segundo. En el citado auto se ordena anotar embargo sobre “el 20% que corresponda al ejecutado D. M. S. M. en la herencia de sus padres del almacén estacionamiento sito en la calle (...)”. La finca descrita es la registral 117.716, inscrita a favor de Don T. S. C. y Doña I. M. F. con carácter presuntivamente ganancial.

Tercero. Nada se dice en el mandamiento acerca del fallecimiento de los titulares registrales salvo la mención al describir la finca, ya transcrita en el Hecho Segundo. No se aporta ninguna otra documentación ni se proporcionan otros datos.

Fundamentos de Derecho:

Primero. El artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario, dispone que:

“Si las acciones se hubieren ejercitado contra persona en quien concurra el carácter de heredero o legatario del titular, según el Registro, por deudas propias del demandado, se harán constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad y de definición del causante. La anotación se practicará sobre los inmuebles o derechos que especifique el mandamiento judicial en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor.”

Por otra parte, el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario:

“Disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos.”

Segundo. A tenor de los artículos transcritos, es necesario hacer constar las circunstancias exigidas por el artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario. Igualmente deberá acreditarse que, al no figurar en el registro la liquidación de la sociedad conyugal, que el cónyuge superviviente, en su caso, ha sido notificado conforme al artículo 144 del Reglamento Hipotecario.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho,
He resuelto:

Suspender la práctica de la anotación de embargo.
Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Madrid a tres de julio del año dos mil diecinueve (firma ilegible). Fdo. Francisco Javier Gómez Jené.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. M. interpuso recurso por escrito de fecha 25 de julio de 2019 en el que indicaba lo siguiente:

«Alegaciones:

Que procede la anotación preventiva de embargo solicitada por cuanto a través del Punto Neutro Judicial consta inscrita en el Catastro una participación indivisa del 20 % de dicha plaza de garaje a nombre de los cinco hijos de D. T. S. C., que falleció el 22 de enero de 2002, siendo uno de ellos el ejecutado D. M. S. M., en el procedimiento Cognición n.º 321/1996, del Juzgado de Primera Instancia n.º 47 de Madrid.

Entendiendo esta parte que para poder inscribir en el Catastro la plaza en cuestión a nombre de los cinco hijos del titular registral es porque han aportado documentación suficiente para poder inscribir a nombre de los mismos el almacén estacionamiento sito en la calle (...), finca registral 117.716, del Registro de la Propiedad n.º 53 de Madrid. Por lo que, esa Dirección siempre puede solicitar esa documentación al Catastro.

Entendemos que en este caso no es aplicable el art. 166.1 y art. 144.4 del Reglamento Hipotecario, por cuanto en el Catastro consta dicha plaza de garaje inscrita a nombre de los cinco hijos del fallecido a partes iguales, un 20% a cada uno de los hijos, habiendo aportado documentación suficiente para tal inscripción, por lo que, esa Dirección General siempre puede solicitar al Catastro que le faciliten la documentación aportada por los herederos de D. T. S. C. para llevar a cabo dicha inscripción en el Catastro, pues igual que se ha inscrito en el Catastro debería inscribirse por los herederos de D. T. S. C. en el Registro de la Propiedad n.º 53 de Madrid donde consta inscrita dicha finca.

Es de aplicación el art. 42.2.º y 10 de la Ley Hipotecaria. En este caso, se deberían inscribir en el Registro de la Propiedad n.º 53 de Madrid los títulos presentados en el Catastro de conformidad con el art. 140.3.º del Reglamento Hipotecario o en su caso se deberá requerir a los interesados como dueños para que se subsane la falta verificando la inscripción omitida.

Es de aplicación el principio *lura novit curia*.

Por lo que, procede tomar anotación preventiva de embargo sobre el 20% que corresponde al ejecutado D. M. S. M., de conformidad con el mandamiento por duplicado aportado por esta parte, del Juzgado de 1.ª Instancia n.º47 de Madrid, sobre la plaza de garaje sita en la calle (...)»

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación por escrito de fecha 19 de septiembre de 2019, ratificándola en cuanto al defecto apuntado, y elevó el expediente a este centro directivo. En dicho informe se indicaba que, dado traslado del recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia número 47 de Madrid mediante escrito de fecha 28 de agosto de 2019, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria para que, en su caso, realizase las alegaciones que considerara pertinentes, dicho requerimiento no fue atendido.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1, 3, 6, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 140.1.ª, 144 y 166 del Reglamento Hipotecario; la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015 y 20 de octubre de 2016.

1. Se discute en el presente expediente si procede practicar una anotación preventiva de embargo respecto de una finca registral cuando en el momento de la presentación del mandamiento ordenando la traba sobre el 20% de la misma la finca resulta inscrita a favor de persona distinta del demandado, concretamente en favor de sus padres. Fundamenta su petición la recurrente exclusivamente en que el demandado consta como titular dominical de dicha cuota en el archivo catastral.

2. En primer lugar conviene recordar que es doctrina reiterada de este centro directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura del registrador toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales, sin que pudiera alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita si, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluya los obstáculos que surjan del Registro.

Así el artículo 20, párrafo último, de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre, ha facilitado tan sólo la anotación preventiva en los supuestos de falta de tracto por aportación o transmisión de los bienes a sociedades interpuestas o testaferros, pero exige un doble requisito para que ello sea posible: que se

trate de procedimientos criminales, y que a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento. Ninguna de estas circunstancias concurren en este expediente, por lo que prevalece la regla general contenida en dicho artículo, cual es la que no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la Ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento (Resoluciones de 14, 18 y 19 de mayo de 2001 y de 4 octubre de 2015).

3. Entrando ya en la cuestión sustantiva reseñada por el registrador objeto de controversia en el recurso, debe afirmarse que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

La presunción *iuris tantum* de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o a los procedimientos no seguidos contra el titular registral (artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria).

En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la suspensión de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales en el momento de presentación del mandamiento calificado, ya que son los padres del mismo. Además, como indica el registrador recurrido no se acredita ni el fallecimiento de los mismos ni la condición de heredero del demandado para que pudiera darse cumplimiento a lo previsto en el artículo 166 del Reglamento Hipotecario y por tanto se procediera a la práctica de la anotación sobre tal inmueble «en la parte de corresponda el derecho hereditario del deudor».

Tal doctrina en nada queda modificada por el hecho de resultar el demandado titular catastral de dicha cuota, al tratarse de un Registro administrativo de carácter fiscal cuya función es ajena a la determinación y publicidad del dominio y demás derechos reales.

Debe confirmarse por tanto la calificación emitida por el registrador al entender imprescindible la previa inscripción de la cuota de titularidad dominical a favor del demandado para poder ser trabada la referida anotación preventiva de embargo o bien acreditar los extremos anteriormente relacionados, al objeto de obtener la anotación preventiva de embargo del derecho hereditario conforme al apartado segundo del artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario.

4. Por último debe pronunciarse este centro directivo respecto de la pretensión contenida en el propio recurso de que sea el propio registrador quien «deberá requerir a los interesados como dueños para que subsanen la falta verificando la inscripción omitida».

El artículo 140 del Reglamento Hipotecario dispone, en lo que aquí interesa, lo siguiente: «Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles o derechos reales que se decrete en juicio civil o criminal, aunque el embargo sea preventivo o en procedimiento administrativo de apremio, debiendo observarse las reglas siguientes: Primera. Si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará o suspenderá la anotación, según los casos. Los Registradores conservarán uno de los duplicados del mandamiento judicial y devolverán el otro con arreglo a lo prevenido en el artículo 133. Segunda. Si la propiedad de los bienes embargados no constare inscrita se suspenderá la anotación del embargo, y en su lugar se tomará anotación preventiva de la suspensión del mismo. Tercera. Los interesados en los embargos podrán pedir que se requiera al considerado como dueño, o a su representante en el procedimiento, para que se subsane la falta verificando la inscripción

omitida; y caso de negarse, podrán solicitar que el Juez o Tribunal lo acuerde así cuando tuvieren o pudieren presentar los títulos necesarios al efecto».

A este respecto, los artículos 663 y 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establecen lo siguiente:

«Artículo 663. Presentación de la titulación de los inmuebles embargados. 1. En la misma resolución en que se mande expedir certificación de dominio y cargas de los bienes inmuebles embargados, el Letrado de la Administración de Justicia podrá, mediante diligencia de ordenación, de oficio o a instancia de parte, requerir al ejecutado para que en el plazo de diez días presente los títulos de propiedad de que disponga, si el bien está inscrito en el Registro. 2. Cuando la parte así lo solicite el procurador de la parte ejecutante podrá practicar el requerimiento previsto en el número anterior. La presentación de los títulos se comunicará al ejecutante para que manifieste si los encuentra suficientes, o proponga la subsanación de las faltas que en ellos notare.

Artículo 664. No presentación o inexistencia de títulos. Si el ejecutado no hubiere presentado los títulos dentro del plazo antes señalado, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutante, podrá emplear los apremios que estime conducentes para obligarle a que los presente, obteniéndolos, en su caso, de los registros o archivos en que se encuentren, para lo que podrá facultarse al procurador del ejecutante si los archivos y registros fueran públicos. Cuando no existieren títulos de dominio, podrá suplirse su falta por los medios establecidos en el título VI de la Ley Hipotecaria. Si el tribunal de la ejecución fuera competente para reconocer de las actuaciones judiciales que, a tal efecto, hubieran de practicarse, se llevarán a cabo éstas dentro del proceso de ejecución.»

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación impugnada.

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, 21 de noviembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.