

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13771 *Resolución de 7 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 5 a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña A. R. B., abogada, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Calle [...] de Sevilla, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 5, doña Margarita María Ballarín Gutiérrez, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento, librado y firmado electrónicamente el día 13 de noviembre de 2019 por don C. R. C. A., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Sevilla, dimanante del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 984/2019, se ordenaba tomar anotación preventiva de embargo a favor de una comunidad de propietarios. El procedimiento se había seguido contra «herederos de P. C. D.».

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tipo documento: Embargo Judicial.

Libro Entrada: 794/2023.

Libro Diario: Asiento 794, Diario 121.

Finca 77231.

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento de Mandamiento librado y firmado electrónicamente el día trece de noviembre de dos mil diecinueve por Don C. R. C. A., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número ocho de Sevilla, dimanante de Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales 984/2019 Negociado A, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes:

Hechos:

Se ordena en el indicado mandamiento tomar anotación preventiva de embargo a favor de la comunidad de propietarios calle [...] contra herederos de P. C. D., en reclamación de 3.385 euros de principal más 1.000 euros presupuestados para intereses y costas sobre la finca número 77231 del término municipal de Sevilla.

Defectos y fundamentos de Derecho:

Dispone el artículo 166 del Reglamento Hipotecario: “Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma que las inscripciones, y contendrán las circunstancias determinadas en general para éstas, haciendo constar, además, las siguientes: Primera. Si se pidiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha del fallecimiento de éste. Cuando el procedimiento se hubiese dirigido contra herederos ciertos y determinados del deudor, también por obligaciones de éste, se consignarán, además, las circunstancias personales de aquéllos.”

En el presente supuesto, la demanda se dirige contra herederos de P. C. D. Por tanto, y conforme a lo anteriormente transcrito, si son dichos herederos indeterminados ha de constar la fecha del fallecimiento del causante titular registral, extremo que no resulta del mandamiento calificado. Y en caso de fueran ciertos y determinados, también sus circunstancias personales.

Resoluciones de 19 de julio de 2022, de 20 de abril de 2023 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras.

El artículo 166 del Reglamento Hipotecario, regula los requisitos necesarios para la práctica de las anotaciones de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral en aplicación del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) aunque con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados.

Para poder calificar el citado principio deberá reflejarse en el decreto en cuál de los siguientes supuestos nos encontramos y dar cumplimiento a los requisitos que se indican:

a) Procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento.

Si el titular registral, ha fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Si el fallecimiento del titular registral se ha producido, antes de iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.^a, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios.

b) Procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, fallecido antes de iniciado el procedimiento, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador: Que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, en definitiva, debe acreditarse la condición de herederos del titular registral.

c) Procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, el nombramiento de un administrador judicial o bien que se acredite que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o tal y como reitera la DG, si no hay indicio de la existencia de herederos en la herencia yacente sin parientes conocidos debe ponerse en comunicación del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Fundamentos de Derecho:

No se aportan los certificados de defunción ni del Registro General de Actos de Ultima Voluntad del causante titular registral, así como tampoco el título sucesorio correspondiente, en base al artículo 166.1 parr. 2 del Reglamento Hipotecario.

Efectivamente, para poder tomar anotación preventiva de embargo del derecho hereditario que pudiera corresponder al heredero sobre los bienes del causante por deudas de aquél, será necesario acreditar que el titular registral ha fallecido y determinar el derecho hereditario, y porción hereditaria, correspondiente al heredero deudor demandado. En este caso, además, dado el carácter ganancial de la finca, es evidente la concurrencia de los hipotéticos derechos hereditarios con los ostentados por el cónyuge viudo en la previa disolución de la sociedad de gananciales que determinará la definitiva composición del haber hereditario del causante. Para ello, será imprescindible aportar el título sucesorio correspondiente con el documento particional oportuno. 14.2 y 16 de la Ley Hipotecaria.

Y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, se acuerda suspender la práctica del asiento solicitado, no tomándose anotación de suspensión, por no haberse solicitado.

La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación, y contra la misma [...]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Margarita María Ballarín Gutiérrez registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 5 a día veintiuno de diciembre del dos mil veintitrés».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. R. B., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Sevilla, interpuso recurso el día 9 de febrero de 2024 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

Primera. Que según el párrafo segundo de los Fundamentos de Derecho de la calificación recurrida [...] la finca sobre la que se pretende llevar a cabo la anotación preventiva de embargo es de carácter ganancial.

Claramente, la nota simple de la finca n.º 77.231 dispone:

“El pleno dominio de la totalidad de esta finca, se encuentra inscrito a favor de Don P. C. D., con NIF [...], por título de compra con carácter privativo”.

Por tanto, y teniendo en cuenta la nota simple, no existen derechos hereditarios del cónyuge viudo puesto que la finca se tiene carácter privativo a favor de D. P. C. D. [...]

Segundo. Que como ya se aportó en la demanda contra los herederos de P. C. D., consultado el certificado de últimas voluntades, el causante no otorgó testamento [...]

Asimismo, consultado el certificado de defunción del causante, aportado en el juzgado, éste falleció en estado de soltero [...]

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que rectificó su calificación en lo referente a la apreciación de que la finca tenía naturaleza ganancial, dado que, como resultaba del historial de la finca, dicha finca constaba inscrita con carácter privativo a favor de don P. C. D. En lo demás, mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 150 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 3, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de octubre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 20 de julio, 15 de noviembre y 18 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo, 6 de septiembre, 4 de noviembre y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto, 30 de septiembre y 19 de octubre de 2020, 14 y 28 de enero, 3 de febrero, 18 de mayo, 23 de julio y 9 de septiembre de 2021 y 19 de julio de 2022.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa a practicar una anotación de embargo ordenada en un procedimiento seguido contra los herederos del titular registral.

Según la nota de calificación, no se ha cumplido con lo establecido en el artículo 166, regla primera del Reglamento Hipotecario.

2. Como cuestión previa debe recordarse que, conforme a lo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionan directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Por esa razón, este Centro Directivo ha señalado en múltiples Resoluciones que no pueden tenerse en cuenta para la resolución del recurso documentos que se han aportado al tiempo de su interposición y que el registrador no pudo tener en consideración al emitir su calificación.

3. Se plantea de nuevo en este expediente los requisitos necesarios para poder practicar una anotación de embargo ordenada en un procedimiento seguido contra los herederos del titular registral.

En este sentido, la doctrina de esta Dirección General recuerda que, para dilucidar la cuestión planteada, conviene recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes:

- Procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento;
- procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, y,
- procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral.

a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales

(artículo 166.1.^a, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que se precise en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente.

b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.^a, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). En definitiva, deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral.

c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, bien que se acredite en el mandamiento que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia. Y, en cualquier caso, será necesario acreditar la fecha de fallecimiento de dicho titular registral.

4. En el presente caso, según resulta del mandamiento objeto de calificación, solo consta que el procedimiento se ha dirigido contra los herederos de don P. C. D.

Por tanto, a la vista de la doctrina expuesta, procede desestimar el recurso y confirmar la calificación de la registradora.

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, 7 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez