

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009997

RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que se suspende la anotación de un embargo cuya titularidad no pertenece a los ejecutados.

(BOE de 2 de julio de 2020)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Solicitud de anotación de embargo sobre bienes inscritos a nombre de personas distintas del ejecutado. Constancia de la condición de herederos de los ejecutados embargados en documentos desconocidos para la registradora.

En el recurso contra la calificación de registradores **no cabe tener en consideración más que los documentos que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador**, rechazándose cualquier otra pretensión basada en motivos o documentos no presentados en tiempo y forma.

El **principio de tracto sucesivo**, que intenta evitar la indefensión, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales. Este principio deriva a su vez de la **legitimación registral**, pues si la inscripción implica una presunción *iuris tantum* de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos.

La **calificación del registrador del tracto sucesivo** será distinta en cada uno de los supuestos siguientes:

- 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, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal. Si ha fallecido el 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, sin que proceda 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. En definitiva, debe 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, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, art. 20.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 166.

En el recurso interpuesto por don F. M. S. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, por la que se suspende la anotación de un embargo cuya titularidad no pertenece a los ejecutados.

Hechos

I

En virtud de testimonio de decreto expedido el día 26 de septiembre de 2019 por doña M. M. G. D., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Telde, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1085/2011 de, se ordenaba la anotación de embargo de determinados bienes no inscritos a nombre de la parte ejecutada.

II

Presentado el día 26 de septiembre de 2019 dicho mandamiento en el Registro de Las Palmas de Gran Canaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, que fue expedido el día 26/09/2019, por M. M. G. D., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Telde, número de procedimiento 1085/2011, presentado en este Registro a las 15:14 horas del día 26/09/2019, asiento 800 del Diario 32, examinados los antecedentes registrales, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el asiento solicitado por haberse observado lo siguiente:

No se practica la anotación de embargo solicitada por estar la finca objeto de embargo, finca registral 16.999, a nombre de personas distintas de los demandados (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

El expresado defecto tiene la consideración de subsanable por lo que se suspende la práctica del asiento solicitado, sin tomarse anotación preventiva de suspensión por no haber sido la misma solicitada (art. 65 L.H.). Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Las Palmas de Gran Canaria, a veintidós de octubre del año dos mil diecinueve.–La registradora, Fdo. M.^a Cristina Bordallo Sarmiento.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. S. interpuso recurso el día 28 de noviembre de 2019 mediante el siguiente escrito:

«Alegación única. La calificación objeto del presente recurso esgrime como fundamento para denegar la inscripción de embargo que la finca registral n.º 16999, inscrita al Tomo 2118, Libro 176, Folio 173, inscripción Alta 24 (...), naturaleza urbana, sita en Calle (...), Las Palmas de Gran Canaria inscrita en el Registro de la propiedad no está a nombre de los ejecutados.

Frente a este posicionamiento, esta parte alega lo siguiente:

Si bien es cierto, que los ejecutados no figuran como titulares de la finca cuyo embargo se ha decretado, obran documentos (que desconocía la Registradora) donde consta la condición de herederos de los ejecutados embargados. Por un lado, en el oficio del Ilmo. Ayuntamiento de Las Palmas obrante en los autos judiciales (...) se alude expresamente que los ejecutados “Con fecha 19 de enero de 2006 realizaron un cambio de titularidad en la finca sita en la Calle (...) con Referencia Catastral 7909621DS5170N0001JB, a nombre de A. y otros (...)”, confirmando expresamente lo aludido en los párrafos precedentes.

A todo lo anterior, cabe añadir que los ejecutados embargados aceptaron la herencia de sus padres mediante Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia otorgada por el limo. Notario D. Fernando Moreno Muñoz, en fecha 26 de mayo de 2011, n.º protocolo 1.416 (...).

Sin embargo, dejaron fuera del inventario, a sabiendas, la vivienda de sus padres donde los ejecutados residen, actualmente, a saber, la finca registral n.º 16999, inscrita al Tomo 2118, Libro 176, Folio 173, inscripción Alta 24, naturaleza urbana, sita en Calle (...) Las Palmas de Gran Canaria cuya práctica de anotación d [sic] embargo se ha denegado.

La referida Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia otorgada por el Ilmo. Notario D. Fernando Moreno Muñoz, en fecha 26 de mayo de 2011, n.º protocolo 1.416 evidencia el fallecimiento de los titulares (padres de los ejecutados) de la finca reseñada en el párrafo anterior y la aceptación de sus herencias por parte de los ejecutados, amén de que no se haya realizado mención expresa sobre la misma.

Así pues, nos encontramos con una aceptación de herencia expresa de los bienes de Dña. D. D. M. y D. J. L. T. M. (padres de los ejecutados y titulares, en vida, de la finca registral n.º 16999, inscrita al Tomo 2118, Libro 176, Folio 173, inscripción Alta 24, naturaleza urbana, sita en Calle [...]) y aceptación tácita al ser en dicho domicilio donde residen, se les notifica las resoluciones en este procedimiento y también ratificarlo así el Ayuntamiento de Las Palmas donde tramitaron el cambio de titularidad del IBI.

Por ende, a tenor de la documental aportada en el presente recurso, se acredita la condición de herederos de los ejecutados de sus padres, titulares de la finca objeto de embargo, donde pese a haberla omitido del inventario

en la escritura de aceptación de herencia de la madre, manifiestan la aceptación de su caudal relicto. Y, al mismo tiempo, formalizaron el cambio de titularidad en el Ayuntamiento de Las Palmas, aportando documental de la que, en estos momentos, aquella administración no dispone (se ha solicitado por conducto judicial nuevo libramiento de oficio para solicitar, al menos las referencias de los documentos (notariales o privado) que motivaron el cambio de titularidad. Todo lo cual, evidencia un mínimo sustento documental y probatorio de título de la condición de herederos de los ejecutados cuya finca donde residen ha sido objeto de embargo y siendo denegada la anotación de embargo respectiva.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 29 de noviembre de 2019, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria, 166 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de julio de 2011 y 18 de septiembre de 2019.

1. La cuestión debatida es si cabe anotación de embargo sobre bienes inscritos a nombre de personas distintas del ejecutado. La registradora suspende la anotación del embargo por estar la finca objeto de embargo a nombre de personas distintas de los demandados conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria. El recurrente entiende que, si bien eso es cierto, obran documentos (que el mismo recurrente reconoce que desconocía la registradora) donde consta la condición de herederos de los ejecutados embargados. Se aporta ahora un informe del órgano de gestión tributaria del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria donde se afirma que hubo un cambio de titularidad en el sujeto pasivo del impuesto sobre el bien. Además, los ejecutados embargados aceptaron la herencia de sus padres mediante escritura de aceptación y adjudicación de herencia, aunque dejaron fuera del inventario la vivienda de sus padres donde los ejecutados residen.

2. Lo primero que debe afirmarse es que en el recurso contra la calificación de registradores no cabe tener en consideración más que los documentos que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en motivos o documentos no presentados en tiempo y forma (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

3. Por otra parte, el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

4. Como señaló la Resolución de 9 de julio de 2011, y se ha recogido en muchas otras posteriores, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, y c) 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, 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 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 proceda 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, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

5. En el decreto objeto de calificación en este expediente se ordena que se practique la anotación preventiva de embargo sobre bienes inscritos a nombre de personas distintas del titular registral, alegando el recurrente que los ejecutados son herederos del titular registral, pero sin acreditarse al registrador –en el momento de poner la nota de calificación– el fallecimiento del titular registral, y la condición de aquéllos como únicos herederos, mediante la aportación de 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, su condición de herederos del titular registral. Si fueran varios herederos y no todos ellos fueron los deudores, sólo podría embargarse los derechos hereditarios de los ejecutados, debiendo sólo en este último caso rectificarse al efecto el decreto ordenando la anotación del embargo sobre tales derechos hereditarios.

En consecuencia, 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, 14 de febrero de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.