

y 32 de la Ley Hipotecaria); c) Que no se han opuesto al documento calificado otros defectos, y que el Registro publica una titularidad plena y libre a favor del vendedor de la finca vendida al no existir ningún asiento, ni principal ni provisional, que venga a cuestionar sus facultades dispositivas; habrá de revocarse el defecto impugnado; sin que pueda alegarse en contra la existencia de esa resolución del Juzgado de Instrucción n.º 24 de Madrid que, por razones que no son del caso analizar a ahora, no produjeron ningún asiento registral y, por tanto, no puede ser tenida en consideración; ni tampoco un pretendido deber de colaborar con la Administración de Justicia, deber que sobre ser indudable (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), debe canalizarse registralmente a través de los cauces que el propio Ordenamiento establece al efecto, a fin de coordinarse con el necesario respeto y salvaguarda de los intereses de terceros ajenos al procedimiento judicial, de modo que omitidas las medidas legalmente previstas al efecto (por ejemplo, la prohibición de disponer debidamente anotada), ello no puede producirse después en perjuicio de terceros que confiaron en unos pronunciamientos registrales —que se presumen exactos y válidos en tanto no sean desvirtuados judicialmente, según declara el artículo 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria— que garantizaban la libre disponibilidad por el vendedor del inmueble cuestionado.

Por lo demás, no cabe invocar la aplicación del artículo 432, 1-d) del Reglamento Hipotecario, precepto que con independencia de su acierto y legalidad —lo que aquí no ha de prejuzgarse— contempla la hipótesis de presentación del mandamiento judicial en ese artículo contemplado, después de la enajenación otorgada por el querellado pero antes de su inscripción, supuesto distinto del ahora debatido, cual es, la oponibilidad a tercero de una resolución judicial no inscrita ni anotada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el auto apelado.

Madrid, 30 de septiembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

20384 *RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de Ahorros del Mediterráneo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valencia, número 6, don Enrique Colomer Sancho, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María Alcalá Velázquez, en nombre de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valencia, número 6, don Enrique Colomer Sancho, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos de juicio ejecutivo n.º 441/95, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, número 17, de los de Valencia, a instancia de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, contra doña María I.L.C. y otros en reclamación de cantidad, se decretó anotación preventiva de embargo sobre los derechos hereditarios que corresponden a la demandada sobre una vivienda sita en Valencia, finca registral n.º 31.954 del Registro de la Propiedad de dicha ciudad n.º 6, de la titularidad registral de su fallecido padre. El 13 de mayo de 1996 se libró por el citado juzgado el correspondiente mandamiento ordenando la anotación preventiva de embargo.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Valencia n.º 6, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la anotación de embargo ordenada en el mandamiento que precede, por el siguiente defecto: Falta acreditar la condición de heredera de la demandada doña María-Izaskun Larañaga Cuenca, conforme determina el párrafo segundo del apartado 1.º del artículo 166 del Reglamento Hipotecario; defecto subsanable que ha sido previamente notificado a la presentante conforme determina el artículo 429 del Reglamento Hipotecario, extendiéndose a

su solicitud la presente nota de calificación, contra la que puede recurrirse en el plazo de cuatro meses contados desde su fecha, ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado expresamente. Valencia, 14 de febrero de 1997. El Registrador». Firma ilegible.

III

La procuradora de los Tribunales, doña María Alcalá Velázquez, en nombre de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que se considera que es posible la anotación preventiva de embargo sobre los derechos hereditarios de la demandada, habiéndose acreditado fehacientemente su condición de heredero forzoso (artículo 813 del Código Civil), filiación legítima (artículos 806, 807, 912 y 1080 del Código Civil) y falta de testamento, sin necesidad de que se deba instar el procedimiento de declaración de herederos «ab intestato». 2.º Que en virtud de las circunstancias expuestas se han de dar por cumplidas las exigencias legales a las que alude el párrafo 2.º del apartado 1.º del artículo 166 del Reglamento Hipotecario. 3.º Que hay que invocar la Resolución de 13 de julio de 1971. Que las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 1907 y 12 de marzo de 1987 y las Resoluciones de 1 de junio de 1943, 24 de febrero de 1950 y 23 de noviembre de 1960 que vienen a proclamar que «aunque no se justifique el llamamiento del heredero presunto, el Registrador no puede desconocer la fuerza del mandamiento de anotación y menos niegue su ministerio y cooperación a la autoridad judicial, por lo que el embargo obtenido produciría sus efectos, con independencia de las inscripciones vigentes, en forma análoga a los embargos de derechos o bienes, ajenos, en cierto modo, al Registro de la Propiedad» (sic). Que se cita también la doctrina jurisprudencial dimanante de la sentencia de la Audiencia Territorial de Valencia, de 27 de junio de 1980. 4.º Que lo único que hay que acreditar en este caso, es la inexistencia del testamento, la condición de heredero forzoso y el fallecimiento del titular registral. Que hay que adoptar el criterio de flexibilidad mantenido por la doctrina. 5.º Que se invoca el artículo 436, párrafo 2.º del Reglamento Hipotecario.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: I.—Que la anotación preventiva de embargo fue suspendida por no considerarse suficiente los documentos complementarios que se adjuntaban, a saber: un certificado de defunción del titular registral, un certificado del Registro general de Actos de Última Voluntad expresivo de que dicho titular registral no había otorgado testamento y un certificado del Registro Civil acreditativo de que la demandada era hija del fallecido. II.—Razonamientos jurídicos en los que el Registrador fundamenta su calificación. Que se debe mantener la calificación por existir plena correspondencia entre el supuesto de hecho contemplado en el documento calificado y el previsto en el artículo 166.1, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario, y exigir terminantemente dicho precepto que «se hará constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos». Que en cuanto a la pretendida «flexibilidad» doctrinal y jurisdiccional en la aplicación del precepto citado, se expone: 1. Que las circunstancias invocadas por el recurrente (fallecimiento de una persona, falta de testamento y vínculo filial) son presupuestos de toda declaración de herederos «ab intestato» que deben ser apreciados en unión de otras pruebas y testimonios, por la autoridad o funcionarios competentes para autorizar el título sucesorio, y no por el Registrador. 2. Que se ignora desde que criterios hermenéuticos hace el recurrente las citas doctrinales que invoca. 3. Que la Resolución de 1 de junio de 1943 viene a contradecir la tesis del recurrente, teniendo en cuenta lo que dice el considerando quinto, citado por el recurrente, en su totalidad.

V

La Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia, número 17 de los de Valencia, informó: Que hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 166.1, párrafo primero del Reglamento Hipotecario y la interpretación que de dicho precepto hace la doctrina según lo declarado por la Resolución de 1 de junio de 1943. Que de lo anterior parece desprenderse la insuficiencia de los documentos aportados por la entidad acreedora para obtener la anotación de embargo objeto del recurso, y que no consta si ha sido o no verificada la declaración de herederos, ni tampoco si la demandada aceptó o no la herencia que pudiera corresponderla con arreglo al contenido de los artículos 988 y siguientes del Código Civil. Que se considera correcta la calificación del Registrador de la Propiedad.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador fundándose en que no es posible la anotación de embargo al no concretarse la porción del derecho hereditario de la titularidad del embargado, y que esta porción dependerá del número de herederos reconocidos; y que tampoco consta la cualidad de heredera de la demandada deudora respecto del titular registral y en que la anotación no se puede referir a derechos en abstracto sobre la finca, sino en la proporción misma del concreto derecho hereditario embargado que se pretende anotar.

VII

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria puede tener acceso al Registro la anotación del derecho hereditario si lo piden los herederos, incluso en abstracto, y conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 1958 el heredero en estado de indivisión o comunidad hereditaria podrá enajenar por sí mismo cosas determinadas del caudal hereditario, si bien con eficacia condicional, o sea subordinada a que la cosa determinada le sea adjudicada. Que lo anterior es la consecuencia lógica de lo proclamado en los artículos 42.6.º de la Ley Hipotecaria y 1.068 del Código Civil. Que la transmisión del derecho hereditario es admitida claramente por el artículo 1.067 y 1.271, párrafo primero, del Código Civil y por la jurisprudencia. Que no se entienda de la interpretación literal del artículo 166 del Reglamento Hipotecario. Que la aplicación estricta de dicho precepto no está en línea de lo proclamado por la exposición de motivos de la Ley 51/1997 de 27 de noviembre, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de ejecución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14, 20, 38, 42 y 44 de la Ley Hipotecaria, 78 y 166 de su Reglamento y las Resoluciones de este Centro Directivo de 1 de junio de 1943 y 30 de marzo de 1944.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de si se puede anotar un embargo sobre los derechos que pudieran corresponder al deudor en la herencia del titular registral, respecto de un bien concreto, cuando no se acompaña testimonio ni declaración de herederos de dicho titular, pero se acredita la defunción del mismo y el carácter de hijo del embargado, y se acompaña certificación negativa del Registro de Actos de Última Voluntad.

2. La solución al problema planteado ha de ser forzosamente negativa; en efecto, si bien es posible anotar por deudas del heredero bienes inscritos a favor del causante, en cuanto a los derechos que puedan corresponder al heredero sobre la total masa hereditaria de la que forma parte tal bien, es, para ello, imprescindible la acreditación de tal cualidad de heredero, la cual no está plenamente justificada por ser hijo del titular registral y presentarse certificación negativa del Registro de Actos de Última Voluntad, ya que la relativa eficacia de tal certificación (cfr. artículo 78 del Reglamento Hipotecario), y la posibilidad de causas que impidan o hagan ineficaz el hipotético llamamiento de un hijo, hacen que sea imprescindible la presentación del título sucesorio que no puede ser otro que cualesquiera de los que enumera el artículo 14 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 3 de octubre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

20385

RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don José Enrique Cortés Valdés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número 2, don Pedro Fernández-Boado y García-Villamil, a inscribir una escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal y otra de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don José Enrique Cortés Valdés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número 2, don Pedro Fernández-Boado y García-Villamil, a inscribir una escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal y otra de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 2 de febrero de 1996, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Zaragoza, don José Enrique Cortés Valdés, la mercantil «Laser Aragón Mercado, Sociedad Limitada», expone que es dueña de un complejo industrial en Zaragoza, polígono Industrial denominado «Cogolluda», que se halla edificado sobre parte de las parcelas 54 y 63 de dicho polígono, que en total todo el complejo tiene una superficie de 2.044,53 metros cuadrados, y establece que para la enajenación por separado de los departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente que constituyen la finca descrita anteriormente, la sociedad propietaria por medio de sus representantes, da a la presente escritura el carácter de título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, describiendo por separado los tres departamentos de planta baja: El número uno, linda: Frente, mediante faja de terreno perteneciente al departamento número tres a través de la cual tiene su acceso desde la calle; el número dos, linda: Frente, en parte, mediante faja de terreno perteneciente al departamento número tres de orden correlativo, y el departamento número tras linda: Frente, mediante la citada faja de terreno por lo que accede desde la calle. No se describe la existencia de ningún elemento común. Se establece también que se registrará por lo dispuesto en la Ley de 21 de julio de 1960 y demás disposiciones legales que le sean aplicables. Con la misma fecha, ante el mismo Notario, se otorga escritura de compraventa por la que la compañía mercantil «Laser Aragón Mercado, Sociedad Limitada» vende a la Caja de Ahorros Inmaculada de Aragón el departamento número dos.

II

Presentadas las dos escrituras en el Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 2, fueron calificadas con las siguientes notas: A. La escritura de constitución en régimen de propiedad temporal: «Denegada la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos insubsanables: 1.º Porque del documento presentado no resulta la existencia de elementos comunes cuya copropiedad es inherente a los elementos de propiedad separada susceptibles de aprovechamiento independiente, conforme al artículo 396 del Código Civil, sin los que no existe régimen de división en Propiedad Horizontal, sino simple división material de inmueble. 2.º Porque los elementos privativos o de propiedad separada resultantes del documento calificado no son susceptibles de aprovechamiento independiente por no tener salida a un elemento común ni a la vía pública, como exige el artículo 396 del citado Código Civil. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses, a contar desde esta fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir ante los Tribunales de Justicia para que declaren la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos citados. Zaragoza, 23 de julio de 1997. El Registrador. Firmado: Pedro Fernández Boado». B. La escritura de compraventa: «Suspendida la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de no figurar inscrita la escritura que se cita en el mismo, autorizada por el Notario de esta ciudad, don José Enrique Cortés Valdés el 2 de febrero de 1996, número de protocolo 432. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses, a contar desde esta fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir ante los Tribunales de Justicia para que declare la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos citados. Zaragoza, 3 de septiembre de 1997. El Registrador. Firmado: Pedro Fernández Boado».

III

El Notario autorizante de las escrituras interpuso recurso gubernativo contra las anteriores calificaciones y alegó: Que de la primera calificación expuesta resulta que no se está en la escritura calificada y en la situación de hecho que de ella resulta, ante la dualidad que exige el propio espíritu de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, la propiedad, el uso y disfrute totalmente privativo de los elementos que así lo sean y su inseparable e inalienable unión con unos elementos comunes que, en propiedad o no, son de uso y disfrute compartidos. En este sentido se muestran las Sentencias de 5 de diciembre de 1970 de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca, la de 28 de octubre de 1980 de la Audiencia Provincial de Tarragona y la de 18 de julio de 1981 de la Audiencia Provincial de Granada; y la Sentencia de Tribunal Supremo de 29 de junio de 1992, entre otras.