

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5293** *Resolución de 18 de marzo de 2019, 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 La Unión n.º 2, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo, por aparecer la finca inscrita a nombre de persona distinta del embargado.*

En el recurso interpuesto por don P. J. A. B., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Inkoa Sistemas, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de La Unión número 2, don José Ángel Sánchez Serrano, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo, por aparecer la finca inscrita a nombre de persona distinta del embargado.

#### Hechos

##### I

Por virtud de mandamiento librado el día 5 de septiembre de 2018 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Murcia, doña A. M. L. E., en el proceso de ejecución de títulos judiciales número 114/2018, a instancia de «Inkoa Sistemas, S.L.», se ordenó el embargo de dos fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de La Unión número 2.

##### II

Presentado el día 5 de septiembre de 2018 el referido mandamiento en el Registro de la Propiedad La Unión número 2, retirado con posterioridad, y devuelto al Registro el día 28 de noviembre de 2018, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del precedente mandamiento, se deniega la anotación preventiva de embargo sobre las fincas 46.943 y 41.154, por constar inscritas a nombre de personas distintas a la ejecutada.

Hechos:

1.º) El precedente documento, consiste en un mandamiento librado el día cinco de Septiembre de dos mil dieciocho, por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Lo Mercantil número uno de Murcia, donde se tramita proceso de Ejecución de Títulos Judiciales 114/2018, a instancia de Inkoa Sistemas SL, que ha sido presentado a las 14:03 horas, del día 5 de septiembre de 2018, causando el asiento 1106 del diario 122, retirado y posteriormente reintegrado con fecha 28 de noviembre de 2018.

2.º) En dicho mandamiento se decreta el embargo de las fincas 46.963 y 41.154 de la 1.ª sección, siendo parte ejecutada, don A. C. M., con DNI- (...).

3.º) a) Según los libros del Registro, el titular registral de la finca 46.963 es doña M. C. B. por título de adjudicación en pago de gananciales con carácter privativo, tras disolver y liquidar el régimen económico matrimonial de sociedad de gananciales, los cónyuges don A. C. M. y esposa doña M. C. H., en virtud de la escritura de capitulaciones matrimoniales, autorizada por el Notario de Murcia, don Cesar Carlos Pascual de la Parte, el día cuatro de agosto de dos mil nueve, protocolo 1246, que fue presentada el día tres de febrero de dos mil doce, causando el asiento 503 del diario 113. Todo ello según se desprende de la inscripción 3.ª, de fecha 6 de febrero de 2012.

b) Según los libros del Registro, el titular registral de la finca 41.154 es doña M. C. C. con carácter privativo, por título de donación que hizo su anterior titular don A. C. M.,

en virtud de la escritura autorizada el día 3 de mayo de 2010, ante el Notario de Murcia, don Cesar Carlos Pascual de la Parte, protocolo 560, que fue presentada a las once horas y cuarenta y cinco minutos, del día 3 de febrero de 2012, causando el asiento 504 del diario 113, todo ello según se desprende de la inscripción 8.ª de fecha 7 de febrero de 2012.

Fundamentos de Derecho:

1. Principio de tracto sucesivo; artículo 38 párrafo 3.º L.H.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero establece: "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 otorgados los actos referidos".

En el presente caso, las fincas constan inscritas a nombre de personas distintas de la ejecutada.

2. El artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sólo prevé la anotación preventiva de suspensión cuando el embargado traiga causa del que figure como titular registral, lo que no consta en el caso.

3. El artículo 24.1 de la Constitución, para evitar la indefensión, exige que el que figure como titular registral sea parte en el procedimiento, enlazando así con el principio de tracto sucesivo y de salvaguarda judicial de los asientos, tal como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se deniega la anotación preventiva de embargo por constar inscritas las fincas 46963 y 41154 a favor de personas distintas a la ejecutada.

Prórroga.—Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde que el interesado tenga noticia de calificación, en aplicación del Artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante la precedente nota de calificación, pueden los interesados: (...)

La Unión cinco de diciembre de dos mil dieciocho.—El registrador (firma ilegible), José Ángel Sánchez Serrano.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don P. J. A. B., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Inkoa Sistemas, S.L.», interpuso recurso el día 11 de enero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) Contra dicha calificación se presenta recurso gubernativo sobre las siguientes bases:

1. Los hechos que a continuación se indican y documentos adjuntos.
2. Último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.
3. Los artículos 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), 105 y 140.1 del Reglamento Hipotecario (RH).
4. La doctrina emanada de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre dichos artículos.

Hechos:

Primero. Mediante la indicada calificación del Registro de la Propiedad al que nos dirigimos se deniega la inscripción de la anotación preventiva de embargo sobre las señaladas fincas en base al artículo 20 de la Ley Hipotecaria y que dichas fincas están inscritas a nombre de personas distintas al ejecutado.

Entendemos que tal decisión es consecuencia de la falta de datos sobre el asunto en concreto. Mediante el presente recurso vamos a aportar una información completa al Registro y a la DGRN porque sobre dicha base entendemos que debe variar la calificación dada.

Segundo. El origen de este asunto es una demanda que presentó mi mandante ante los juzgados de lo mercantil de Murcia.

Dicha demanda se interpuso contra don A. C. M., su esposa doña M. C. H. y la hija de ambos, menor de edad, M. C. C.

En dicha demanda se acumularon las siguientes acciones:

1.<sup>a</sup> La denominada de responsabilidad individual de los administradores del artículo 241 de la Ley de Sociedades de Capital contra D. A. C. M. como Administrador único de la mercantil "Sudamericana de Plásticos, S.L." por la cantidad de 370.739,14 € más el interés legal incrementado en dos puntos desde el de marzo de 2013 como la fecha en la que se dictó la Sentencia n.º 48/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Murcia dentro del procedimiento de Juicio Ordinario 1550/2010.

2.<sup>o</sup> De forma subsidiaria a esta primera, la denominada de responsabilidad solidaria de los administradores por deudas del artículo 367 de la Ley de Sociedades de Capital contra don A. C. M. como Administrador único de la mercantil "Sudamericana de Plásticos, S.L." por la cantidad de 370.739,14 € más el interés legal incrementado en dos puntos desde el 8 de marzo de 2013 como la fecha en la que se dictó la Sentencia n.º 48/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Murcia dentro del procedimiento de Juicio Ordinario 1550/2010.

3.<sup>o</sup> De revocación de la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales formada por don A. C. M. y su esposa doña M. C. H. llevada a cabo en fraude de acreedores mediante la escritura autorizada ante el notario de Murcia, don César Carlos Pascual de la Parte y la firmada ante el mismo notario de Murcia por la cual, don A. C. M. donó a su hija de tres años M. C. C. la vivienda inscrita como Finca Registral n.º 41.154 del Registro de la Propiedad n.º 2 de La Unión del Ayuntamiento de Cartagena, Tomo 1.104, Libro 567, Inscripción 7.<sup>a</sup>

Y que, como consecuencia de tal revocación, se declare la subsistencia de la sociedad de gananciales formada por don A. C. M. y doña M. C. H., reponiendo a tal sociedad del total de los bienes que formaban parte de la misma antes de las referidas escrituras notariales y los adquiridos por cualquiera de los dos esposos con posterioridad.

4.<sup>o</sup> De forma subsidiaria a la petición de la revocación por fraude de acreedores, la declaración de nulidad por simulación de la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales formada por don A. C. M. y doña M. C. H. llevada a cabo en fraude de acreedores mediante la escritura autorizada ante el notario de Murcia, don César Carlos Pascual de la Parte y la firmada el 3 de mayo de 2010 ante el citado notario de Murcia por la cual, don A. C. M. donó a su hija de tres años M. C. C. la vivienda inscrita como Finca Registral n.º 41.154 del Registro de la Propiedad n.º 2 de La Unión del Ayuntamiento de Cartagena, Tomo 1.104, Libro 567, Inscripción 7.<sup>a</sup>

El Juzgado de lo Mercantil n.º 2 y posteriormente la Audiencia Provincial de Alicante tomaron la decisión de impedir la tramitación acumulada de las indicadas acciones.

Como consecuencia de ello, esta representación se vio obligada a presentar dos demandas ante dos órganos distintos:

1. Lo relacionado con la responsabilidad del administrador ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Murcia.

2. Lo relacionado con la acción pauliana de revocación de disolución y liquidación de la sociedad de gananciales y posterior donación a favor de hija de tres años. Dicha demanda fue turnada ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Murcia.

Esta desacomulación de acciones obligada por los órganos jurisdiccionales y su posterior enjuiciamiento ante juzgados distintos es el origen de todas las disfuncionalidades que esta representación lleva sufriendo en este asunto, incluida la calificación que ahora nos vemos obligados a recurrir y pretendemos aclarar.

Tercero. El primer procedimiento mencionado, el seguido ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Murcia, se culminó con una sentencia por la que se estimó íntegramente la demanda con condena en costas contra D. A. C. Tal resolución es firme ya que no ha sido recurrida. Durante todo el procedimiento, D. A. estuvo en rebeldía en la medida que se negó a recoger las notificaciones judiciales en el domicilio que consta en Instituto Nacional de Estadística y el correspondiente censo de empadronamiento.

Como consecuencia de tal sentencia firme, se ordenaron los embargos y las anotaciones preventivas objeto de la presente calificación registral. Al respecto, no vamos a adjuntar documento alguno porque entendemos que ya le consta al Registro los suficientes para acreditar lo que acabamos de afirmar con lo llegado del Juzgado y de los mismos se va a pedir que se dé traslado a la DGRN.

Simplemente indicar que la esposa de D. A., D.<sup>a</sup> M. forma parte y está notificada de todo el procedimiento ejecutivo abierto al respecto. Obviamente no pudo ser parte del procedimiento declarativo previo porque demandarle tanto a ella como a su hija hubiera sido un despropósito, que con seguridad culminaría en su caso con la desestimación más la condena en costas. D.<sup>a</sup> M. está notificada y forma parte del proceso cuando ha tenido que serlo. No antes. Es tan ejecutada como su marido.

En tal sentido, aportamos los siguientes documentos que lo acredita:

1. Auto de 3 de septiembre de 2018 emitido por el Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Murcia en el cual expresamente se acuerda dicha notificación a D.<sup>a</sup> M. C. H. (...)
2. Decreto de 3 de septiembre de 2018 emitido por el Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Murcia en el cual expresamente se acuerda dicha notificación a D.<sup>a</sup> M. C. H. para que en el mismo plazo de su marido «pueda oponerse a la, ejecución».

Como consecuencia de ello, D.<sup>a</sup> M. se ha personado en el procedimiento y está participando en igualdad de condiciones a su marido y esta representación.

En definitiva, D.<sup>a</sup> M. forma parte del procedimiento de ejecución, origen de las anotaciones preventivas de embargo, como una parte más ejecutada (en igualdad de condiciones que su marido).

Cuarto. El segundo procedimiento a que se vio abocado mi mandante, el seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Murcia por la acción de revocación por fraude de acreedores, del que el Registro no tiene conocimiento alguno, dio lugar a la Sentencia 75/2018 de 20 de marzo dentro del Procedimiento 775/2016 (...)

Por el fallo de tal Sentencia se estima íntegramente la demanda presentada por esta representación y se decreta "la revocación de la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales formada por D. A. C. M. y D.<sup>a</sup> M. C. H., realizada mediante escritura de fecha 4 de agosto de 2009, así como de la donación realizada a su hija D.<sup>a</sup> M. C. C. por escritura de 3 de mayo de 2010 por D. A., de la Finca Registral n.º 41.154 del Registro de la Propiedad n.º 2 de La Unión, Murcia.

Reponiendo a tal sociedad de gananciales la totalidad de los bienes que formaban parte de la misma antes de las referidas escrituras notariales.

Todo ello con expresa impugnación de costas a los demandados solidariamente."

Dicha resolución no es firme en la medida que ha sido recurrida en apelación por D. A. y recientemente, su esposa, D.<sup>a</sup> M. se ha adherido a tal recurso. También ambos demandados han estado en rebeldía a lo largo de este procedimiento por negarse a recoger las notificaciones llegadas del Juzgado hasta que han podido comprobar que su estrategia defraudadora de sus acreedores había sido desmontada por los juzgados.

En todo caso, hasta que se pronuncie la Audiencia Provincial de Murcia, el estado actual jurídico verdadero y cierto es la situación de los bienes que forman parte del presente recurso es que ambas fincas vuelven a ser propiedad de la sociedad de gananciales formada por D. A. y D.<sup>a</sup> M. en la medida que tanto la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales como la posterior donación a favor de la hija común, entonces de tres años, está revocada.

Quinto. De los hechos que se acaba indicar queda acreditado:

1. Estamos ante unos hechos mucho más complejos y amplios que los contemplados por el Registro en su calificación.
2. Estamos ante un matrimonio, el formado por D. A. y D.<sup>a</sup> M., condenado en una sentencia de instancia (es cierto que no firme) por fraude de acreedores. Pasados casi 8 años pleiteando, podemos asegurar al Registro que son dos personas que están dispuestos a lo que haga falta para evitar pagar la importante deuda que tienen con mi mandante.

Las maniobras realizadas por el matrimonio C. C., y que han dado lugar a la condena judicial referida, son de las habituales tendentes a la defraudación. Son miles las sentencias que desde la promulgación del Código Civil en el siglo XIX han revocado tales operaciones por las mismas razones que en el presente caso. Se llegó a donar un inmueble a la hija común de entonces 3 años en un bien que como se puede comprobar en el Registro de la Propiedad a que nos dirigimos soporta un préstamo con garantía hipotecaria. ¿Cómo abona tal menor de edad las cuotas devengadas por dicho préstamo? ¿En tales condiciones se tenía que haber inscrito dicha nueva titularidad con tal carga?

Como ocurre siempre en estos casos, el fraude se presume porque se trata de actos traslativos a título gratuito y su acreditación ante los juzgados es documental. Son asuntos que una vez aportada a los autos la documentación que la acredita no da lugar a muchas discusiones jurídicas en base al juego de presunciones indicada y establecido por el artículo 1297 del Cc: "Se presumen celebrados en fraude de acreedores todos aquellos contratos por virtud de los cuales el deudor enajenare bienes a título gratuito". En este sentido citamos la STS de 29/09/2004 (Ponente José Manuel Martínez-Pereda Rodríguez):

"El motivo olvida lo dispuesto en el art. 1.297.1 y eso que lo cita como infringido, que expresa que 'se presumen celebrados en fraude de acreedores todos aquellos contratos por virtud de los cuales el deudor enajenare bienes a título gratuito' y esto es lo que aquí ha acaecido, porque tal precepto completa la causa de rescisión por fraude de acreedores, que expresa de una forma un tanto genérica el artículo 1291,3.º En este sentido se ha pronunciado la doctrina de esta Sala. Así, la sentencia de 18 de enero de 1991, que recogió que 'el Banco demandante ha de beneficiarse de la presunción iuris et de iure establecida en el párrafo primero del art. 1297', porque a los demandados incumbía la carga de probar y ofrecer otros bienes en que satisfacer las responsabilidades exigidas por resolución judicial, como recogió la sentencia de 2 de julio de 1992. Pero es la Sentencia de 16 de febrero de 1993, la que reitera que, cuando la enajenación lo es a título gratuito, el art. 1297 presume el fraude con función iuris et de iure. Ello hace perecer el motivo."

3. El estado jurídico real actual, al margen de lo que refleje el Registro, es que tales fincas vuelven a ser propiedad de la sociedad de gananciales y, por tanto, son embargables, como ha hecho el Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Murcia (que conoce la resolución del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 12 de Murcia), para atender deudas de uno de los esposos.

4. Es un asunto en el que es fundamental procurar una cierta coordinación entre ambos procedimientos referidos, algo que obviamente se hubiera logrado de forma automática hubiera enjuiciado en un único juzgado y autos.

5. Insistimos que el Registro no ha tenido toda la información necesaria para tomar una decisión de calificación correcta en la medida que desconoce la totalidad de los datos del caso y entendemos que ahora sí la tiene para tomar una medida que logre la necesaria coordinación indicada entre procedimientos.

Fundamentos de Derechos [sic].

I. Tramitación.—Resultan de aplicación el artículo 324 y siguiente de la Ley Hipotecaria, que se cumplen en su totalidad en la medida que el presente recurso se interpone por persona legitimada que tiene un evidente interés en el asunto y ante el Registro de la Propiedad que ha emitido la calificación para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (...)

II. Fondo del asunto.—

A. Normativa y doctrina aplicable.—Resulta de aplicación el artículo 629.2 de la LEC en la medida que relativiza el principio del «tracto sucesivo» del artículo 20 de la Ley Hipotecaria en casos como el presente:

Señala dicho artículo 629.2 de la LEC bajo el epígrafe "Anotación preventiva de embargo" que:

"Si el bien... estuviere inscrito en favor de persona distinta del ejecutado, pero de la que traiga causa el derecho de éste, podrá tornarse anotación preventiva de suspensión de la anotación del embargo, en la forma y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria."

Tal precepto eleva a rango de ley lo que previamente establecía el Reglamento Hipotecario en sus artículos 105 y 140.1.

El propio artículo 20 de la LH en su último párrafo también relativiza el principio del tracto sucesivo que previamente ha proclamado al señalar 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. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento."

Sobre esta base hay una doctrina consolidada en las resoluciones de la DGRN que permite en casos como el presente relativizar el principio general del tracto sucesivo. En este sentido citamos entre otras muchas la DGRN de 18/10/2016 cuando señala en el Fundamento de Derecho Cuarto que:

"Además, el criterio por el que se califica como subsanable el defecto de falta de tracto cuando el disponente trae causa del titular registral y así lo alega en el título que presenta primero en el Registro, que establece el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, encuentra su equivalente en relación con las anotaciones preventivas de embargo en el artículo 140, número 1, del Reglamento Hipotecario, que ha sido sancionado mediante norma de rango legal a través del artículo 629, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, el cual, en relación con el embargo de bienes inmuebles, establece que 'si el bien no estuviere inmatriculado, o si estuviere inscrito en favor de persona distinta del ejecutado, pero de la que traiga causa el derecho de éste, podrá tomarse anotación preventiva de suspensión de la anotación del embargo, en la forma y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria'.

En definitiva, en los casos en que la finca aparezca inscrita a favor de persona distinta del disponente o del ejecutado en el caso de los embargos, pero de la que traiga causa el derecho de éste, constando tal cualidad de causahabiente en el propio Registro (en otras fincas registrales) o resultando tal cualidad en el propio título presentado, ha de entenderse que se ha configurado legalmente una suerte de reserva de rango a través del asiento de presentación del título con defecto formal de tracto a favor del título que falta para completar o reconstruir el tracto, a cuyo favor se produce un trasvase de la prioridad del título al que subsana."

B. Aplicación de tal normativa y doctrina al caso concreto.—En el presente asunto se dan las siguientes circunstancias:

1. El Juzgado ordena la anotación preventiva de embargo sobre unos bienes que no constan inscritos a favor del ejecutado don A. C., pero está inscrito, en un caso, a nombre de la otra ejecutada, su esposa, doña M. C. y en el otro a nombre de la hija de ambos como consecuencia de la donación realizada por el padre.

2. Sentencia paralela en juzgado distinto al que ha dado la orden de anotación preventiva de embargo por la cual se decreta la revocación del título que consta en el registro sobre tales inmuebles. Es decir, en estos momentos hay una discordancia entre la realidad ordenada por una sentencia judicial y lo reflejado en el registro.

3. En la actualidad, lo reflejado en el Registro de la Propiedad no responde a la realidad jurídica establecida por una sentencia (aunque no sea firme).

4. El propio fallo de ambas resoluciones refleja que tanto D. A. como su esposa, D.<sup>a</sup> M., tienen un perfil de unas personas dispuestas a hacer lo que haga falta para evitar el pago a mi mandante. Es decir, dos personas condenadas por actuar en fraude de acreedores mediante unas actuaciones donde se presume la existencia de tal fraude.

5. La discordancia señalada se produce por un único motivo: el enjuiciamiento de las acciones interpuestas por mi mandante en dos juzgados distintos y con unos tiempos diferentes. En este caso siempre ha ido por delante en la tramitación el Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Murcia (el que ha decretado los embargos objeto de recurso), que es el órgano que conoció del asunto en primer lugar.

6. Al mismo tiempo, cuando se ha abierto la ejecución en el Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Murcia (origen del mandato objeto de recurso), doña M. C. es igual de ejecutada que su marido. Antes ni era posible en Derecho, ni tenía sentido alguno.

Sobre tal base y en aplicación de la normativa indicada, vamos a solicitar mediante el presente recurso:

A. Que se haga una interpretación extensiva del último párrafo del artículo 20 de la LH ya que es evidente que en el presente caso existen indicios racionales de que el verdadero titular de los bienes sobre los que se solicita la anotación preventiva es también D. A. C. en la medida que tras la Sentencia n.º 75/2018 de 20 de marzo emitida por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 12 de Murcia (...) se ha decretado la revocación por fraude de acreedores de la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales de la que formaba parte y la posterior donación a su hija de 3 años.

La razón de tal precepto indicado es inscribir una anotación preventiva de embargo contra bienes que no aparecen en el registro como propiedad de uno de los ejecutados cuando existen en el caso datos evidentes señalados en una sentencia de que la titularidad reflejada en el registro no es la verdadera porque, como ocurre en el presente caso, la misma es consecuencia de un evidente fraude de acreedores y así se ha puesto de manifiesto en una resolución judicial.

Al mismo tiempo, en tal precepto se tiene en cuenta que hay, como ocurre en el presente caso, indicios en tales personas (el matrimonio C. C.) de un comportamiento contrario al ordenamiento jurídico, tendente a evitar el cobro de las deudas que tienen con sus acreedores, en este caso, mi mandante.

El verdadero titular de los bienes objeto de recurso es la sociedad de gananciales formada por el matrimonio C. C. y así se ha reflejado en una sentencia y como se les dé la más mínima opción de evitar el pago mediante una nueva maniobra en la que aparezca un supuesto tercero de buena fe, no van a dudar en hacerlo. Ya lo han hecho y van a volver a hacerlo.

No se debe olvidar tampoco que en el procedimiento ejecutivo abierto y origen de la calificación que ahora se recurre D.ª M. C. en realidad es tan ejecutada como su marido D. A. C.

B. De forma subsidiaria, solicitamos la aplicación del artículo 629.2 de la LEC y de la doctrina que acabamos de transcribir de la DGRN cuando dice que «En definitiva, en los casos en que la finca aparezca inscrita a favor de persona... del ejecutado en el caso de los embargos, pero de la que traiga causa el derecho de éste, contando tal cualidad de causahabiente en el propio Registro (en otras fincas registrales) o resultando tal cualidad en el propio título presentado, ha de entenderse que se ha configurado legalmente una suerte de reserva de rango a través del asiento de presentación del título con defecto formal de tracto a favor del título que falta para completar o reconstruir el tracto, a cuyo favor se produce un trasvase de la prioridad del título al que subsana».

Estamos ante un asunto en el que efectivamente los bienes objeto de la anotación preventiva no están inscritos a nombre de D. A. pero el derecho del mismo tiene causa en unas actuaciones realizadas en fraude de acreedores decretadas en una resolución judicial y por tanto, el derecho de titularidad previo de ese ejecutado debe prevalecer hasta que se reconstruya el tracto mediante la inscripción de la resolución que ha declarado la actual titularidad registral en fraude de acreedores alertando a un supuesto tercero de buena fe de tal circunstancia. De lo contrario, el matrimonio C. C. va a aprovechar para deshacerse de los inmuebles y mi mandante se va a quedar sin medios para ejecutar la cantidad que se le adeuda. Insistimos además que D.ª M. es tan ejecutada como su marido.

Por todo lo cual,

Solicito al Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado, que en la representación que ostento, tenga por interpuesto el presente recurso gubernativo más los documentos adjuntos contra la denegación de la anotación preventiva de embargo de las fincas 46.943 y 41.154 de la 1.ª sección instada por el Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Murcia dentro del procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 114/2008 y sobre la base de los hechos y los fundamentos de derechos que preceden se emita resolución por la cual:

1. Se admita la señalada inscripción en base a que dichas fincas en realidad han sido declaradas mediante una resolución judicial como propiedad de la sociedad económica matrimonial de la que forma parte don A. C. M. con su esposa doña M. C. H. y en el procedimiento origen de la calificación recurrida la señalada D.ª M. es tan ejecutada como su marido.

2. De forma subsidiaria, en aplicación del artículo 629.2 de la LEC, se inscriba anotación de suspensión de la anotación de embargo hasta que se inscriban los embargos que corresponda derivados de la Sentencia n.º 48/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Murcia dentro del procedimiento de Juicio Ordinario 1550/2010.»

#### IV

La registradora interina de la Propiedad de La Unión número 2, doña Marta Amat Garrido, redactó informe el día 24 de enero de 2019 en defensa de la nota de calificación suscrita por el que fuera registrador titular, don José Ángel Sánchez Serrano, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 32, 38, 39 y 40 de la Ley Hipotecaria; 105 y 140 del Reglamento Hipotecario; 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de septiembre de 2005, 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 23 de noviembre de 2012, 22 de julio de 2013, 1 de agosto y 26 de septiembre de 2014, 12 de julio de 2016 y 13 de marzo, 29 de junio y 20 de julio de 2017.

1. Se plantea en el presente recurso si puede anotarse un embargo, cuando el mandamiento se dirige contra persona distinta del titular registral, y en dicho mandamiento nada se dice sobre la existencia de otra titularidad extrarregistral no inscrita.

El recurrente comienza su recurso manifestando: «Entendemos que tal decisión –la calificación denegatoria– es consecuencia de la falta de datos sobre el asunto en concreto. Mediante el presente recurso vamos a aportar una información completa al Registro y a la DGRN porque sobre dicha base entendemos que debe variar la calificación dada», y seguidamente explica una serie de trámites judiciales y sus consecuencias y acompaña los documentos en los que los mismos se recogen, todos ellos desconocidos por el registrador en el momento de calificar el mandamiento calificado, y tan es así, que el propio recurrente en el apartado quinto de los hechos de su recurso indica que «de los hechos que se acaba de indicar queda acreditado: 1.–Estamos ante unos hechos mucho más complejos y amplios que los contemplados por el Registro en su calificación», y más adelante se expresa en los siguientes términos: «5.–Insistimos que el Registro no ha tenido toda la información necesaria para tomar una decisión de calificación correcta en la medida que desconoce la totalidad de los datos del caso y entendemos que ahora sí la tiene para tomar una medida que logre la necesaria coordinación indicada entre procedimientos», con lo que queda claro que el recurso planteado se fundamenta en documentos y circunstancias que el registrador desconocía en el momento de emitir la nota de calificación, que es objeto de este recurso, por lo que hemos de acudir a la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones como las de 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 1 de agosto y 26 de septiembre de 2014 y 20 de julio de 2017, por citar

sólo alguna de las últimas, en el sentido de que el recurso no puede fundarse en documentos que el registrador desconocía, en el momento de realizar la calificación.

Las sentencias y documentos relacionados por el recurrente no han tenido acceso al Registro, de manera que se produce una inexactitud del Registro, conforme al artículo 39 de la Ley Hipotecaria, y no puede alegar dicha inexactitud, en su beneficio, el que disponiendo de los medios para lograr la concordancia entre Registro y Realidad no lo hizo (artículos 32 y 40 de la Ley Hipotecaria).

No se cumple el requisito del tracto sucesivo, ni de una manera ordinaria, ni tampoco de manera abreviada.

2. En cuanto a la posible aplicación del artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, hay que subrayar, en primer lugar, que de la documentación calificada no resultaba que el titular registral trajese causa del embargado, como exige dicho precepto y, en segundo lugar, que el artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no permite la anotación del embargo, sino la anotación de suspensión del embargo, con los efectos limitados de las anotaciones de suspensión por defectos subsanables, y que, además, no cabe su aplicación, cuando la falta de tracto o defecto apreciado se considere como insubsanable, según pone de manifiesto esta Dirección General en Resoluciones de 2 de julio de 2014 y 16 de noviembre de 2015.

3. En cuanto a la posibilidad de acudir al último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para trabar la anotación, aunque la finca esté a nombre de persona distinta del embargado, hemos de rechazar esta posibilidad, en primer lugar, por el tenor literal del propio artículo 20, en su indicado párrafo, ya que exige, en primer lugar, que se trate de causa criminal, pero el mandamiento que origina este recurso estaba dictado en un procedimiento mercantil; en segundo lugar, el precepto establece que es necesario que «a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento», circunstancia que tampoco concurre en el caso que nos ocupa, pues nada se dice en el mandamiento calificado a cerca de tal extremo.

Por otro lado, y respecto del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ha de estarse a la doctrina sentada por este Centro Directivo en Resoluciones como las de 22 de julio de 2013, 12 de julio de 2016 y 13 de marzo y 29 de junio de 2017, que afirma que en estos casos debe denegarse la práctica de la anotación preventiva de embargo, por impedir la el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria; es así que no podrá tomarse anotación preventiva de embargo cuando la finca esté inscrita a nombre de persona que no ha sido demandada, y sin decisión judicial previa sobre el levantamiento del velo de la personalidad jurídica, pues entonces se incurriría en indefensión del titular registral de los bienes, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de septiembre de 2005 y 23 de noviembre de 2012). Cuando el legislador quiere excepcionar la regla del tracto sucesivo -manifestación en sede registral del principio constitucional de la tutela judicial efectiva-, lo establece expresamente, como ha hecho para procedimientos criminales en el mismo artículo 20 de la Ley Hipotecaria o para embargos tributarios en el artículo 170.6 de la Ley General Tributaria. La decisión sobre el levantamiento del velo no puede tomarse al margen de un procedimiento civil entablado contra el propio titular del bien (artículos 24 de la Constitución Española y 1.3.º, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), salvo en los supuestos legalmente admitidos.

4. Arguye el recurrente que «el matrimonio C. C. va a aprovechar para deshacerse de los inmuebles y mi mandante se va a quedar sin medios para ejecutar la cantidad que se le adeuda», y si desea evitar esta consecuencia, lo procedente es que de conformidad con los artículos 32, 34, 38, 39 y 40 de la Ley Hipotecaria y cumpliendo los requisitos que los mismos establecen, entre ellos el contenido en el párrafo segundo del artículo 38 citado, solicite la inscripción de las sentencias relacionadas en su escrito de recurso, a fin de que el Registro refleje la verdadera titularidad declarada por dichas resoluciones judiciales; tras ello podrá trabar los embargos que se dirijan contra el titular registral que aparezca como tal tras la inscripción de dichas sentencias.

La presente Resolución no puede tener otros fundamentos de Derecho que los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140 del Reglamento Hipotecario, pues de su lectura no cabe extraer otra conclusión que la que extrae el registrador en su nota de calificación, y es más, si nos centramos en el quinto párrafo del artículo 20, resulta que por vía de excepción, en procedimiento penal y cumpliendo determinados requisitos, cabe anotar embargo sobre finca no inscrita a nombre del embargado; por tanto, fuera de la vía penal y de la excepción establecida por el párrafo quinto del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, no cabe anotar un embargo, dirigido contra persona que no es titular de la finca embargada.

Respecto de los bienes adquiridos por adjudicación en la liquidación de la sociedad conyugal, debe recordarse que el párrafo segundo del apartado cuarto del artículo 144 del Reglamento Hipotecario dispone que «cuando constare en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si el bien ha sido adjudicado al cónyuge contra el que se dirige la demanda o la ejecución, o del mandamiento resulta la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y consta la notificación del embargo al cónyuge titular, antes del otorgamiento de aquélla».

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 18 de marzo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.