

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16391 *Resolución de 9 de octubre 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 Torrelavega n.º 1, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don A. L. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrelavega número 1, don Antonio García-Pumarino Ramos, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido el día 22 de mayo de 2019 por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de Torrelavega, se solicitó la anotación de un embargo sobre una finca sita en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 1, habiéndose dirigido el procedimiento de apremio contra las herencias yacentes y los herederos desconocidos de quienes resultan ser los titulares registrales.

II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado precedente mandamiento que se presentó por fax el día veintidós de mayo último causando el asiento n.º 1111 del Libro Diario n.º 142, el cual fue consolidado al día siguiente con la presentación de su original, retirado a continuación por su presentante y devuelto con nota fiscal el día seis de este mes, tras examinar los antecedentes del Registro y de conformidad con lo así establecido en los Artículos 19 Bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, con fecha de hoy se suspende la práctica de la anotación preventiva de embargo sobre la finca registral n.º 39632 del Ayuntamiento de Torrelavega acordada en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales n.º 17/2017 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Seis de los de Torrelavega, y en el que son, parte demandante don A. L. R. con N.I.F. n.º (...) y parte demandada herencia yacente de don J. G. L. y doña M. M. G. y herencia yacente de don J. J. G. M. con N.I.F. n.º (...), conforme a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

Referida finca registral n.º 39632 del Ayuntamiento de Torrelavega por su inscripción 2 y última de dominio obrante al Folio 15 del Libro 336, Tomo 794 del Archivo, de fecha dos de enero de mil novecientos ochenta y uno, figura inscrita en este Registro y en pleno dominio a nombre de don J. G. L. casado con doña M. M. G., para su sociedad conyugal y por el título de compra que la misma expresa.

Adquirió la finca en pleno dominio dicho don J. G. L. constante su matrimonio con doña M. M. G. y para su sociedad conyugal, por compra a la mercantil Sociedad Nacional Industrias Aplicaciones Celulosa Española S.A. (S.N.I.A.C.E.), en virtud de escritura otorgada el día catorce de noviembre de mil novecientos ochenta ante el que fue Notario de esta ciudad don Manuel Sainz-Trapaga Avendaño, la cual, causó aludida

inscripción 2.^a, última de dominio y vigente hoy, de fecha dos de enero de mil novecientos ochenta y uno al folio 15 del Libro 336, Tomo 794 del Archivo.

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la práctica de la anotación preventiva de embargo acordada en el presente procedimiento sobre referida finca registral n.º 39632 del Ayuntamiento de Torrelavega por los siguientes motivos:

1.º No acompañarse al mandamiento los Certificados de Defunción de don J. G. L., doña M. M. G. y de don J. J. G. M., conforme a lo así establecido en el Artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario.

2.º Al existir herencia yacente sin herederos determinados en el testamento, ni persona que se halla personado como heredero en el procedimiento, ante el llamamiento de herederos indeterminados, se hace preciso para tramitar el procedimiento ejecutivo la designación de un administrador judicial de la herencia yacente, según reiteradas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 8 de Marzo de 2014, 5 de Marzo de 2015, 19 de Septiembre de 2015, y 17 de Marzo de 2016.

Esta calificación negativa podrá (...)

Torrelavega, 24 de junio de 2019.–El registrador (firma ilegible)–.Fdo: Antonio García-Pumarino Ramos».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. L. R. interpuso recurso el día 10 de julio de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«1. (...)

2. En base a lo dispuesto en el art. 323 de la Ley Hipotecaria solicita expresamente que se practique la anotación preventiva del embargo solicitado en el Mandamiento de Anotación de Embargo, prevista en el art. 419 de la misma Ley. Dicho art. permite pedir la anotación, preventiva a quien presentare en el registro algún título cuya anotación no pueda hacerse por algún defecto subsanable o por imposibilidad del registrador. Por tanto, se cumplen dichas condiciones y por ello el exponente solicita la anotación preventiva.

3. En cuanto al fondo del asunto, el exponente recurre la suspensión de la anotación. Así, el Registro al que me dirijo deberá remitir Copia del recurso a la Dirección General de Registros y Notariados. Este registro ha suspendido la práctica de la anotación preventiva de embargo solicitada mediante Mandamiento de Anotación de Embargo derivado del Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 17/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Torrelavega y que tenía Asiento de Presentación n.º 1111 del Libro Diario 142. En dicho procedimiento actuaba como demandante el exponente don A. L. R. y como demandados la Herencia Yacente y los Desconocidos Herederos de don J. G. L. y de doña M. M. G. y allí compareció como demandado don J. G. M. nieto de don J. G. y de doña M. M. Y lo ha suspendido por dos motivos.

4. Respecto al primero de los motivos articulados para suspender la anotación del embargo debo señalar que no siempre es posible conseguir un certificado de defunción. Los finados no tenían relación con el exponente que conoce de ellos a través del Registro de la Propiedad. No sabe ni dónde ni cuándo murieron, aunque parece claro que el propio juzgado los da por muertos ya que ha condenado a la Herencia Yacente y a sus Desconocidos Herederos. Ello implica necesariamente que el Juzgado, en sentencia firme ha considerado acreditados los fallecimientos de los titulares registrales, pues de otro modo no podrían ser condenados. (...) El juzgado toma como referencias: que tendrían que tener al día de la fecha casi 110 años, que ya no vivían en la casa y que allí vivía su nieto que dijo en sede judicial que habían muerto, ambos,

5. El segundo motivo que se cita en la resolución es el no nombramiento de un administrador judicial. Para ello el Registrador se basa en diferentes Resoluciones de la DGRN. Pues bien, en este supuesto, si bien es cierto que existe una herencia yacente y desconocidos herederos, no menos cierto es que en el Procedimiento se han personado varias personas que podrían ser o haber sido herederos. Pero ninguno de ellos parece haber aceptado la herencia. (...) los testamentos de los dos finados titulares de la vivienda objeto de embargo + el escrito de único heredero que se personó para defender la herencia, don J. J. G. M., que fallecería tiempo después y que era nieto de los anteriores –de ese sí se aporta certificado de defunción aunque debo añadir que tal y como se indica en los testamentos acompañados, sólo tenía este último finado, un derecho de uso, nada más, que necesariamente finalizó con su defunción– + resoluciones del juzgado indicando cómo dos posibles herederas de anterior, es decir, de don J. J. G. M., doña M. C. G. y doña A. M. R. G., no fueron consideradas herederas, hasta el punto de que por Diligencia de 15 de enero pasado se declaró rebelde también a don J. J. G. M. pues como digo, ningún heredero se personó en el procedimiento. Y en relación con lo expuesto cito la Resolución de 7 de junio de 2017, 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 Madrid n.º 29, por la que suspende la inscripción de un mandamiento presentado en unión de testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario:

"En cuanto al primer defecto recuerda su doctrina (siguiendo la del Tribunal Constitucional) de que toda actuación que pretenda tener reflejo registral (respecto de herencias yacentes) debe articularse o mediante el nombramiento de un administrador judicial de lo herencia, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente... Sin embargo, esta doctrina debe de restringirse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento... En el presente supuesto, de dicha doctrina y de los particulares del caso (hay prescripción adquisitiva extraordinaria), concluye que sería excesivo exigir el nombramiento de un administrador judicial, que nado podría alegar".

6. Y la Resolución de 25 de abril de 2017, 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 interino de Cartagena n.º 3, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo derivado de un procedimiento ejecución de títulos judiciales:

"Lo anterior implica que en los casos de herencia yacente se exija por la DG que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente... Dicha doctrina se ha matizado en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una– exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente... Asimismo, destaca la doctrina jurisprudencial por la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Solo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial... En consecuencia, de lo anterior limita la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo a los supuestos de demandas a

ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia".

7. Es importante que se produzca la anotación preventiva que solicito hasta en tanto se resuelve el recurso que planteo pues le consta al exponente que alguna de las personas que no quisieron asumir responsabilidades en el procedimiento referido y negaron incluso ser herederos, están gestionando la venta de la vivienda señalada, preparando la documentación relativa a su derecho a heredar y así vender una vivienda sin cargas anotadas.

8. Por lo expuesto, Solicito al Registro de la Propiedad que n 1 de Torrelavega que:

A. Practique la anotación preventiva que se solicita solicitada.

B. Que remita copia del recurso a la Dirección General de Registros y Notariado para que revoque la calificación negativa del Registrador de la Propiedad n.º 1 de Torrelavega, dejando sin efecto la suspensión de la Anotación de Embargo de la Finca Registral n.º 39362 del Ayuntamiento de Torrelavega solicitada a través del mandamiento del Juzgado n.º 6 de Torrelavega, y en todo caso admita también y con carácter previo la anotación preventiva solicitada».

IV

El registrador suscribió informe el día 30 de julio de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 20, 38, 40, 42 y 326 de la Ley Hipotecaria; 6, 522, 538, 629 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 2, 6, 7 y 81 de la Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil; 33, 34, 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008, 21 de octubre de 2013 y 14 de diciembre de 2015, y 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, 19 de septiembre y 22 de octubre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo y 15 de noviembre de 2016 y 3 y 25 de abril y 20 de octubre de 2017.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de extender en los libros del Registro de la Propiedad una anotación preventiva de embargo, bajo ciertas circunstancias fácticas determinantes:

– El mandamiento objeto de presentación y calificación específica que el procedimiento de apremio se dirige contra las herencias yacentes de tres individuos, sin aclarar si el mismo se ha instado de manera añadida contra alguno o varios de los herederos de los citados finados. Tampoco se acompaña certificado de defunción de los indicados deudores.

– Tal y como se extrae de los asientos vigentes del Registro, la finca objeto de traba consta inscrita en favor de dos de los indicados deudores previsiblemente fallecidos, con carácter ganancial.

El registrador en su nota de calificación argumenta que la circunstancia de haber fallecido los titulares registrales no consta acreditada por medio del certificado de defunción respectivo, y que a falta de intervención de los sucesores de los titulares registrales habrá de ser nombrado un administrador judicial que garantice los intereses

de los posibles beneficiarios de la masa hereditaria. El recurrente alega, sin embargo, que tal y como resulta de los autos judiciales (cuya incorporación al Registro para su calificación no se ha producido, al haberse presentado únicamente el mandamiento en cuestión), ciertos interesados han intervenido en el proceso judicial de reclamación de cantidad, y que la circunstancia del fallecimiento ha sido igualmente justificada en instancia jurisdiccional.

2. En primer lugar ha de recordarse que tal y como se establece en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el ámbito objetivo del recurso contra la calificación negativa del registrador se ciñe a los documentos objeto de presentación y análisis por el registrador: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen 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».

Es por ello que las pretensiones, alegaciones o justificaciones basadas en títulos o documentos no aportados en el Registro para su calificación no pueden servir de base para el recurso, por lo que todas ellas deben ser no tenidas en consideración en este expediente. No puede obviar que, si el interesado desea que sean tenidas en valor, deberán ser aportadas al registrador para su debida calificación, ya sea como documentos inscribibles o como títulos complementarios al mismo.

3. Por ello, el examen que nos ocupa debe ceñirse al título objeto de calificación (el mandamiento expedido por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de Torrelavega) y el dictamen negativo que impide su despacho, emitido por el Registrador del Torrelavega.

En este sentido debe estudiarse si el mandamiento presentado cumple el principio de tracto sucesivo tal y como advierte el registrador en su nota. El mencionado principio hipotecario, corolario de la exigencia de la tutela judicial efectiva y de la interdicción de la indefensión consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española de 1978, queda recogido básicamente en los artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria, así como en la salvaguardia judicial de los asientos del Registro recogida en el artículo 1 de la misma ley; y como consecuencia de ello, las alteraciones o mutaciones jurídico reales que se plasmen en los libros del registro exigen, bien la intervención del titular registral de manera voluntaria, bien su imposición en un procedimiento judicial o administrativo seguido contra dicho titular registral o sus herederos. 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 sucesores.

Esta circunstancia debe ser puesta en relación con la eficacia, el alcance y la eventual calificación verificada por el registrador de los propios títulos judiciales como base para la alteración del contenido de los asientos del registro. Resulta evidente y clara la obligación de todos los ciudadanos y de los poderes públicos de asumir y observar el cumplimiento de las resoluciones judiciales, mandato éste que impera igualmente para los registradores de la propiedad. Pero esta obligación de observancia debe ser igualmente compatible con la función calificadora que ostentan los citados registradores de la propiedad. En el ámbito de los documentos o títulos judiciales, dicha función viene delimitada en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que –entre otros aspectos, ajenos al caso que es objeto de estudio– impone el debido control de los obstáculos que surjan del registro como impedimento que en su caso pueda impedir la inscripción de un título judicial. Es por ello que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1

LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte». Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

En los supuestos de los procedimientos judiciales contra una herencia yacente, dichas actuaciones deben dirigirse contra los herederos o interesados en ella, y a falta de los mismos, deberá procederse al nombramiento de un administrador judicial que vele por dichos intereses, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La doctrina de este Centro Directivo, si bien suavizada en su alcance, no ha cambiado en cuanto al rigor de la necesaria intervención de algún interesado en la herencia yacente a los efectos de cumplir el insalvable principio del tracto sucesivo que garantiza la tutela judicial efectiva. De esta manera la Resolución de 14 de marzo de 2018 señaló que «en los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente».

Atendiendo una vez más a las circunstancias del título presentado –del que resulta una actuación de apremio judicial contra varias herencias yacentes, sin intervención de ningún interesado en ellas– debe ser mantenida la calificación del registrador, confirmando el defecto por él observado en los términos señalados, sin perjuicio de que la documentación aportada con el recurso pueda ser presentada nuevamente en el registro y obtener una nueva calificación registral.

4. Por último, el registrador considera en su nota que es preciso aportar el certificado de defunción de los titulares registrales. Ha de recordarse que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario señala en este aspecto que «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». La obtención de dicho dato, al no expresarse tampoco en el mandamiento objeto de presentación, deberá ser obtenida del documento que acredite dicho fallecimiento y su fecha, es decir, el certificado de defunción, tal y como se expresa en el artículo 81 de

la Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil, aún vigente: «La inscripción hace fe de la muerte de una persona y de la fecha, hora y lugar en que acontece».

Según la documentación aportada por el recurrente con su escrito de recurso, don J. G. L. falleció habiendo otorgado testamento el día 15 de junio de 1999, ante el notario de Torrelavega, don Arístides González-Quijano Fernández, en el que instituía herederos a sus hijas doña M. A., doña F. T., doña B. L. y M. C. G. M., y a sus nietos don J. J. y don J. L. G. M. También resulta de dicha documentación que doña M. M. G. había otorgado testamento el día 21 de febrero de 2001 ante el notario de Torrelavega, don Arístides González-Quijano Fernández, por el que le legaba a su consorte el usufructo universal de la herencia, y tras legar la legítima, instituía heredera universal a doña M. A. G. M.

Por ello, el defecto debe ser igualmente confirmado.

En consecuencia, 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, 9 de octubre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.