

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12455** *Resolución de 29 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don E. M. B., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la comunidad de propietarios de un edificio sito en Madrid, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Francisco Javier Gómez Jené, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

##### I

Con fecha 22 de febrero de 2022, se expidió mandamiento por el Juzgado de Primera Instancia número 18 de Madrid en el que se insertaba decreto de igual fecha ordenándose la práctica de la anotación preventiva de embargo sobre el pleno dominio de la finca registral número 63.432 del Registro de la Propiedad de Madrid número 4 a favor de una comunidad de propietarios de Madrid.

El procedimiento se dirigía contra doña M. J. G. B., hija y heredera de la titular registral de la finca, doña F. B. P.

##### II

Presentado día 23 de febrero de 2022 dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Calificado el precedente documento, a la vista de su contenido, y del contenido del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar la práctica de la anotación a que aquél se refiere, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Primero: Con fecha 22 de febrero de 2022 se expide mandamiento en el que se inserta resolución de igual fecha, ordenándose la práctica de la anotación preventiva de embargo a favor de la Comunidad de Propietarios calle (...), que se presenta en este Registro de la Propiedad el día 23 de febrero de 2022.

Segundo: Por la citada resolución se ordena anotar el embargo sobre el pleno dominio de la finca registral 63.432. El procedimiento se dirige contra doña M. J. G. B. hija y heredera de la titular de la finca.

#### Fundamentos de Derecho

Si la demandada doña M. J. G. B. es heredera de la titular de dichos derechos –doña F. B. P.–, es necesario completar el mandamiento en este sentido y hacer constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad y defunción de ésta.

Artículo 166, 1.<sup>a</sup> párrafo 2.<sup>o</sup> que dice: "Si las acciones se hubieren ejercitado contra personas en quien concurra el carácter de heredero o legatario del titular, según el Registro, por deudas propias del demandado, se harán constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad y de defunción del causante. La anotación se practicará sobre los muebles o derechos que especifique el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho hereditario del deudor."

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho,

Conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la calificación.

A la vista de la presente nota, el interesado puede (...)

Madrid, El Registrador 3 de marzo de 2022 (firma ilegible). Francisco Javier Gómez Jené».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don E. M. B., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la comunidad de propietarios de un edificio sito en Madrid, interpuso recurso el día 4 de abril de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Que con fecha 7 de Marzo de 2.022 me ha sido notificada calificación desfavorable del titular de este Registro, de 3 de Marzo de 2.022, en relación a la inscripción del Mandamiento de Anotación Preventiva de Embargo expedido el 22 de Febrero de 2.022 por el Juzgado de Primera Instancia núm. 18 de Madrid, en la Ejecución de Títulos Judiciales 193/2020, a instancia de la Comunidad de Propietarios de la Calle (...) de Madrid, contra los derechos de propiedad que le pudieran corresponder a J. G. B. por 4.334,91 euros de principal, y 1.290 euros para costas, sobre la finca 63.432 (hallándose la finca inscrita a favor de doña F. B. P.).

Y al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, vengo a interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

#### Motivo

Único. Deniega el Registrador la práctica de la anotación del embargo interesada al considerar que si la demandada Doña M. J. G. es la heredera de la titular de dichos derechos (Doña F. B. P.) es necesario completar el mandamiento en este sentido, haciendo constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad y defunción de ésta, y para ello de sustenta en lo dispuesto en el Art. 166.1.2.<sup>o</sup> párrafo del reglamento Hipotecario, que dice que "Si las acciones se hubieren ejercitado contra persona en quien concurra el carácter de heredero o legatario del titular, según el Registro, por deudas propias del demandado, se harán constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad y de defunción del causante. La anotación se practicará sobre los inmuebles o derechos que especifique el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho hereditario del deudor".

Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, yerra al calificar negativamente el mandamiento, y no acceder a la petición del Juzgado basándose en dichos preceptos.

Ignora en este sentido el Registrador que la cuestión aquí no es que Doña J. sea la heredera del inmueble, sino que el inmueble, independientemente de su titular, responde de la deuda. y ello por cuanto dicha deuda deriva de las cuotas de comunidad de

propietarios impagadas, y, por tanto, existe una afección real del inmueble a la hora de responder de dichas deudas. La afección real es un mecanismo jurídico por el cual un determinado bien responde (queda afecto) del pago de una deuda, con independencia de que el deudor originario sea el titular del bien o lo haya transmitido a un tercero. En base a ello, el adquirente del bien afecto será responsable del pago de dicha deuda si no quiere que se ejecute el bien adquirido.

En el caso que nos ocupa, la Demanda fue dirigida contra Doña J. por cuanto ésta era quien sucedía procesalmente a su madre, ya que frente a ésta última no se podía dirigir el Procedimiento al haber fallecido. Además, era la Sra. G. quien aparecía como persona a la que se giraban los recibos de la Comunidad de Propietarios a partir de un momento determinado (así lo exigió a la Administración de Fincas).

En el caso que nos ocupa, es el propio inmueble quien responde del pago de las cuotas comunitarias conforme determina la Ley de Propiedad Horizontal, en su art. 9, y por tanto, independientemente de quien figure como titular del mismo en el Registro de la Propiedad, tratándose de una deuda derivada del impago de dichas cuotas, procede la anotación preventiva interesada por el Juzgado.

Así se dilucidó en el Procedimiento judicial previo, y no debe ahora el Registrador cuestionar dicha circunstancia, pues con ello está beneficiando a quien con su actitud incumple sus obligaciones de pago, exigiendo a esta parte unos documentos imposibles de obtener, y con ello, condenándole al fracaso en el cobro de la deuda, lo que resulta del todo injusto e injustificado.

Por tanto, habrá de accederse a la anotación de embargo interesada (...)

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública), en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria, se encuentra legitimada mi representada en su condición de persona a favor de la que ha de practicarse la inscripción, ya que es la beneficiaria de la anotación preventiva de embargo que se pretende.

III. Plazo. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, como representante legal de la interesada.

IV. Resulta de aplicación lo dispuesto en el Art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, relativa a la obligación de pago de las cuotas comunitarias, así como a la afección real de los inmuebles, que responden de las deudas comunitarias independientemente de la titularidad de los mismos».

#### IV

Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 18 de Madrid, la letrada de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, doña M. R. S. R., remitió escrito de alegaciones en las que hacía constar que la demandada, doña M. J. G. B., persona distinta a la titular registral, lo es en condición de heredera de doña F. B. P. y que, si bien es cierto que no consta en autos el testamento ni ningún otro documento que acredite tal circunstancia, no lo es menos que en el acta de la junta de la comunidad de propietarios consta la ya demandada como deudora de las cantidades a que la ejecución hace referencia. Asimismo, fue quien recogió las reclamaciones extrajudiciales y a quien se efectuaron las notificaciones de todas las resoluciones recaídas en el procedimiento con resultado positivo y sin que realizara manifestación u oposición alguna. Y que el

procedimiento se efectuó conforme al artículo 658 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al tratarse de bien inmueble inscrito a favor de persona distinta del ejecutado. Terminaba señalando la posibilidad de subsanación completando el mandamiento con la previa aportación de los documentos requeridos en la nota de calificación.

V

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 538 a 544 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 100 y 166 del Reglamento Hipotecario; 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, 10 de enero de 2011, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero y 9, 10 y 20 de julio de 2018 y 4 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 30 de septiembre de 2020 y 14 de enero y 2 de noviembre de 2021.

1. Se discute en este recurso la posibilidad de anotar un embargo a favor de una comunidad de propietarios, trabado en un procedimiento judicial sobre una finca registral que figura inscrita a nombre de la madre, ya fallecida, de la ejecutada, quien según el mandamiento es su heredera y propietaria real del inmueble.

El registrador deniega la anotación por no acreditar la condición de heredero de la demandada, señalando que es necesario completar el mandamiento en este sentido y hacer constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad y defunción de ésta.

El recurrente básicamente alega que es el propio inmueble quien responde del pago de las cuotas comunitarias conforme determina la Ley sobre propiedad horizontal, en su artículo 9, y, por tanto, independientemente de quien figure como titular en el Registro de la Propiedad, tratándose de una deuda derivada del impago de dichas cuotas, procede la anotación preventiva interesada por el Juzgado.

2. 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 100 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en su apartado tercero, es terminante al afirmar que «en caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento».

Y, el artículo 20 de la misma Ley Hipotecaria señala 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».

Por último, para el caso de fallecimiento del titular registral, el artículo 166 del reglamento Hipotecario dispone: «Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma que las inscripciones, y contendrán las circunstancias determinadas en general para éstas, haciendo constar, además, las siguientes: Primera. Si se pidiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha del fallecimiento de éste. Cuando el procedimiento se hubiese dirigido contra herederos ciertos y determinados del deudor, también por obligaciones de éste, se consignarán, además, las circunstancias personales de aquéllos. Si las acciones se hubieren ejercitado contra persona en quien concurra el carácter de heredero o legatario del titular, según el Registro, por deudas propias del demandado, se harán constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de Ultima Voluntad y de defunción del causante. La anotación se practicará sobre los inmuebles o derechos que especifique el mandamiento judicial en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor».

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

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.

4. En el supuesto de este expediente, no consta en el mandamiento, si las deudas eran de la titular registral o se trata de deudas propia de la ejecutada, tampoco resulta claramente del escrito de recurso quién era el deudor de las cuotas de comunidad, si bien parece deducirse que el fallecimiento de la titular registral se produjo con anterioridad a la interposición del procedimiento.

Tampoco consta acreditada la condición de heredera de la titular registral de la demandada, no constando en autos, según resulta de las alegaciones presentadas por la letrada de la Administración de Justicia, documento alguno que confirme dicha circunstancia.

Por lo tanto, para proceder a la extensión de la anotación, deberán aclararse dichos extremos y justificar, en consecuencia, los requisitos exigidos según el caso que sea de aplicación conforme a lo expuesto en el anterior fundamento.

Procede, por tanto, confirmar la calificación impugnada, sin que puedan aceptarse las alegaciones del recurrente respecto que el embargo sujeta la finca con independencia de quien sea su titular.

Como se ha dicho anteriormente, el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, lo que implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, siempre que se cumplan los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria.

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, 29 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.