

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 188** *Resolución de 23 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Canovelles a la práctica de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don A. M. H., abogado, en nombre y representación de «Covides, S.C.C.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Canovelles, doña Asunción de la Dueña Sánchez, a la práctica de una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

##### I

Por mandamiento expedido el día 13 de abril de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia 6 de Granollers en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 425/2019, se ordenó la anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 1.302 de Vilanova del Vallès perteneciente al deudor, don M. G. L.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Canovelles, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El precedente documento, es decir, el mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Granollers, el día 13 de abril de 2021, procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 425/2019-A, que fue presentado a las 13:58 horas, del día trece de Mayo del año dos mil veintiuno, según el asiento 890, del diario 65; calificado negativamente el 26/05/2021; aportada con fecha tres de agosto de dos mil veintiuno, diligencia de ordenación expedida por dicho Juzgado, el veintinueve de julio de dos mil veintiuno; ha sido nuevamente calificado y se han de resaltar los siguientes hechos:

1. En el referido mandamiento, en virtud de decreto dictado el doce de abril de dos mil veintiuno por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Granollers, se acuerda la anotación preventiva de embargo sobre la finca 1.302 de Vilanova del Vallés perteneciente al deudor don M. G. L.

2. Consultado el historial registral de la finca objeto de anotación, del mismo resulta que la finca tiene el carácter de vivienda habitual, compareciendo la esposa del demandado doña S. C. T., con D.N.I. número (...), de la misma vecindad y domicilio que el citado demandado don M. G. L., para prestar su consentimiento en diversas operaciones efectuadas sobre la misma.

De conformidad con lo expuesto se suspende el despacho del precedente documento por cuanto no consta que el embargo haya sido notificado al cónyuge del titular embargado, debiendo dicho extremo ser objeto de calificación registral.

Vistos los artículos, 40, 70 y 1320 del Código Civil; artículo 231-9 del libro segundo del Código Civil de Cataluña; 18 de la Ley Hipotecaria; 100 y 144 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio de 1998, 23 y 29 de febrero y 9 de marzo de 2000, 22 y 23 de julio de 2011, 25 de octubre de 2012, 19 de septiembre de 2013, 14 de junio de 2017 y 12 de

junio de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero de 2021.

El artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario establece que “Cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro, será necesario para la anotación del embargo de vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que del mandamiento resulte que la vivienda no tiene aquél carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado”

Artículo 100 señala que “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.”.

Por tanto, el registrador puede y debe revisar las decisiones judiciales cuando hay obstáculos derivados del Registro (como es la constancia del carácter de vivienda habitual del bien sobre el que se pretende que se practique la anotación preventiva de embargo), que impongan el control del cumplimiento de los requisitos de procedimiento establecidos en garantía de los derechos inscritos (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su reglamento).

El fundamento de la calificación registral de documentos judiciales en general, es que las resoluciones judiciales tienen en principio efectos inter partes, y es a través de los asientos registrales y con los requisitos de éstos, como extienden sus efectos erga omnes, por lo que ha de existir un control del órgano registral encargado de los asientos sobre determinados aspectos, sin entrar en el fondo de la resolución judicial.

Asimismo la resolución de la DGRN de fecha 25 de octubre de 2012 estableció que constando inscrita en la finca embargada una hipoteca otorgada por el titular registral con el consentimiento de su cónyuge por ser la vivienda habitual, figurando además como domicilio la vivienda embargada, debe darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario, es decir, debe constar en el mandamiento que la vivienda no tiene aquel carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado, máxime además cuando tal carácter consta en el Registro.

Reitera esta doctrina las RR. R. 19 septiembre 2013 y 4 febrero 2021, 18 de marzo de 2021 (y en parte las de 5 octubre 2017 y de 11 febrero 2021) al entender ex art 144-5 RH que el registrador puede rechazar la anotación del embargo, cuando del Registro resulta re el carácter de vivienda habitual del bien embargado y además conste de forma clara y expresa, bien porque venga directamente determinada por la manifestación de su titular al tiempo de la adquisición o con posterioridad, bien por la realización de determinados actos que requieran el consentimiento del cónyuge no titular, por ejemplo, la constitución de una hipoteca, que ingresen en el registro dicho carácter, circunstancias ambas que se manifiestan en el caso que nos ocupa.

La calificación previa del documento se ha realizado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, teniendo en cuenta los antecedentes obrantes en este Registro.

Contra esta calificación se puede (...)

Canovelles, a veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno. La Registradora (firma ilegable), Fdo: Asunción de la Dueña Sánchez».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. H., abogado, en nombre y representación de «Covides, S.C.C.L.», interpuso recurso el día 1 octubre de 2021 mediante escrito en el que expresaba lo siguiente

«Es de interés de esta parte solicitar, en términos de defensa y con los debidos respetos, la calificación negativa efectuada por el Registro de la Propiedad de Canovelles en fecha 24 de agosto de 2021 de un mandamiento de embargo de una finca expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Granollers, el 13 de abril de 2021, procedimiento de ejecución de títulos judiciales 425/19.

El motivo de la calificación negativa era que, si bien en el certificado del Registro de la Propiedad de Canovelles no constaba el carácter de vivienda habitual de la referida finca, el único titular que constaba era el ejecutante (M. G. L.), no constaba la notificación a su cónyuge del embargo de la finca solicitado.

No consta en la certificación del Registro de la Propiedad el carácter de vivienda habitual de la referida finca ni dato alguno de su cónyuge, basándose el Registro de la Propiedad en cuestión para calificar negativamente en una comparecencia que había efectuado la cónyuge del titular ante el referido organismo.

Por todo ello, entendemos que no procede la calificación negativa y solicitamos la inscripción del mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad de Canovelles».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 4 de octubre de 2021, la registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 19 bis, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 40, 70 y 1320 del Código Civil; 231-9 de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia; 100 y 144 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 25 de octubre de 2007, 12 de febrero, 14 de abril y 14 de diciembre 2010, 26 de enero y 26 de septiembre de 2011, 28 y 29 de febrero y 4 de diciembre de 2012, 25 de febrero, 19 de septiembre, 19 de octubre y 27 de noviembre de 2013, 18 y 25 de febrero, 28 de junio y 16 de septiembre de 2014, 14 de junio de 2017 y 12 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de enero, 4 y 11 de febrero, 18 de marzo y 9 de septiembre de 2021.

1. Por la calificación objeto de impugnación a registradora suspende la práctica de una anotación de embargo sobre una finca propiedad del deudor en procedimiento de ejecución de títulos judiciales porque, según consta en el Registro, dicha finca tiene carácter de vivienda habitual de aquél y no consta que el embargo haya sido notificado a su cónyuge.

2. Conforme al artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario «cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro, será necesario para la anotación del embargo de vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que del mandamiento resulte que la vivienda no tiene aquel carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado».

Este precepto se encuadra dentro de la normativa destinada a la protección de la vivienda familiar. Ya el Comité de Ministros de la actual Unión Europea, celebrado el 16 de octubre de 1981 (Resolución 81/1915), recomendó a los gobiernos de los Estados miembros que garanticen el derecho de uso de la vivienda familiar.

Ahora bien, como ya afirmó esta Dirección General (cfr. Resolución 23 de julio de 2011), «debe tenerse en cuenta, que el artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario es una norma dirigida al órgano jurisdiccional, pues lo que se condiciona es el embargo mismo y la adopción y confirmación de la traba es competencia de aquél, por lo que el registrador no puede revisar las decisiones judiciales cuando no hay obstáculos

derivados del Registro que impongan el control del cumplimiento de los requisitos de procedimiento establecidos en garantía de los derechos inscritos (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento). En consecuencia, es el órgano jurisdiccional el que debe decidir, en función de las circunstancias puestas de manifiesto en el procedimiento, si procede acceder al embargo de una vivienda y si ha de hacerse con o sin notificación al cónyuge del deudor titular. De modo que ordenado en el mandamiento subsiguiente la práctica de la anotación de aquél, no debe el registrador revisar la bondad intrínseca de aquella decisión judicial, sino que deberá estar y pasar por ella, salvo que de los libros a su cargo resulte que el bien embargado es la vivienda habitual del deudor, en cuyo caso podrá y deberá suspender el asiento en tanto se le acredite debidamente que de los autos resulta de modo indubitado lo contrario, o que se ha practicado la notificación del embargo –que no de la demanda– al cónyuge del deudor».

3. En el presente expediente, del historial registral de la finca objeto de anotación, resulta que la finca tiene el carácter de vivienda habitual, habiendo prestado la esposa del demandado su consentimiento en diversas operaciones efectuadas sobre la misma (como la constitución de un derecho real de hipoteca). Por ello es necesario bien que el embargo haya sido notificado al cónyuge del titular registral de la finca objeto de embargo, o bien que pese a lo que consta en el Registro, del mandamiento resulte que la vivienda no tiene tal carácter, apreciación de competencia exclusiva judicial, sin que ya la registradora pueda calificar este extremo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de diciembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.