

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2146 *Resolución de 5 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torrox a practicar un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. L. G. contra la negativa a practicar un asiento de presentación por el registrador de la Propiedad de Torrox, don Matías Giménez Rocha.

Hechos

I

El día 23 de septiembre de 2021 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Torrox instancia suscrita por doña M. C. L. G., fechada el mismo día, en la que se acompaña certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y se solicita la subsanación de defectos de documento presentado anteriormente.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Torrox, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 29 de septiembre de 2021:

«Instancia Privada 23-septiembre-2021 suscrita por doña M. C. L. G., DNI (...) sin estar legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador a la que acompaña fotocopia del Certificado del Registro General de Actos de Últimas Voluntades de don F. M. D. N.º de Entrada: 10035 de 23 de septiembre de 2021.

Examinado el precedente documento privado conforme al Art. 18 Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, el Registrador que suscribe denegar la extensión de asiento de presentación del mismo en el Diario de operación por los siguientes Fundamentos jurídicos.

Del contenido de la solicitud no resulta la práctica de ninguna operación registral ni la extensión del asiento registral de clase alguna de conformidad con el Art. 420.1.º y 3.º Reglamento Hipotecario.

Igualmente se informa a la solicitante que la escritura de herencia a la que se hace referencia la instancia está actualmente suspendida su calificación por falta de acreditación de la liquidación fiscal correspondiente (Art 254 Ley Hipotecaria) y se encuentra pendiente de retirar por el presentante (Art 427 Reglamento Hipotecario)

Sin perjuicio de los medios de impugnación que el interesado estime convenientes, podrá: (...)

Torrox, 29 de septiembre de 2021. El Registrador (firma ilegible)»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. L. G., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 11 de octubre de 2021 en el que resumidamente señala lo siguiente:

«Primera. Dentro del apartado «Referencia» de la calificación del Registrador, de nuestra instancia de 23 de septiembre de 2021, se encuentra el siguiente error: la instancia, como se dice en la calificación objeto de impugnación, no se encuentra acompañada de una fotocopia del Certificado General de Actos de Últimas Voluntades,

sino que es un documento original firmado electrónicamente con CSV lo cual otorga al documento la consideración de copia auténtica.

Segundo. Esta parte pone de manifiesto a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que los errores denunciados en los antecedentes de hechos están impidiendo llevar a cabo la anotación del embargo acordado por el juzgado 1.ª Inst n.º 2 de Torrox Ejecución forzosa 227/2010 seguidos por doña M. D. A. frente a F. R. M. J., en reclamación de 60000 euros de principal y 10 % de intereses anuales, sobre la finca número 5268 de Algarrobo propiedad del ejecutado.

Se deniega nuestra instancia privada, a pesar de tener interés directo, y que lleva anexada las últimas voluntades del padre del ejecutado que daría lugar a la subsanación del asiento 1.315 Diario 118 de la finca objeto de embargo, pues el defecto que impedía la inscripción del negocio jurídico al que pertenece dicho asiento, es la falta de las últimas voluntades del causante como así refiere la incidencia del 03 de septiembre de 2021.

El destino registral de nuestra instancia existe, a diferencia de lo fundamentado por el Registrador, y no es otra que la subsanación del defecto que da lugar a la calificación suspensiva del asiento 1.315 del Diario 118, y al verse subsanado ese defecto, se hubiera visto automáticamente subsanado el nuestro, es decir el del asiento 1844 Diario 116 de anotación de embargo.

Ante tal despropósito jurídico-registral, esta parte solicita nota simple del bien el 5 de octubre de 2021, a efectos de conocer en qué estado se encuentra los asientos, y al compararla con otra de fecha 09 de septiembre, el resultado es el siguiente:

Las mayores de las inseguridades jurídicas acontecen al comprobar esta parte que primero no se admite nuestra instancia, que subsanaría el repetido defecto al aportar las últimas voluntades y segundo, sorpresivamente a todas luces, el asiento 1.315 deja de carecer de la incidencia consistente en calificación suspensiva por faltar las últimas voluntades y pasa a un estado de suspensión de la calificación por falta de liquidación de impuestos de la herencia. -¿cómo después de haberse calificado la escritura de herencia y determinar que sólo falta las últimas voluntades, ahora se suspende la calificación por falta de liquidación del impuesto?- ¿Cómo es posible que se controlara el documento público en registro de entrada, se produjera el asiento y por último se calificara!!!! Y en ninguno de esos filtros se detectara, algo tan notorio y palmario como la falta de presentación de los impuestos, ¿cómo los trabajadores, oficiales y hasta el mismísimo Sr. Registrador, no se dieron cuenta de que falta dicho impuesto, cuando día tras días realizan estas mismas funciones?

Es incomprensible que esto pueda suceder, y además está alejado de toda seguridad jurídica.

La instancia que presentamos pretendía la subsanación de la falta de últimas voluntades de la escritura de herencia siendo esto una clara operación registral que debió y debe ser admitida.

Aportamos original de la instancia privada que lleva anexada el original del certificado de últimas voluntades y copia de la calificación negativa Registrador.

IV

El registrador suscribió informe el 4 de noviembre de 2021 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de marzo de 2005, 15 de marzo y 5 de julio de 2006, 19 de julio de 2007, 11 de febrero, 4 y 10 de noviembre y 23 de

diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo de 2016, 6 de junio de 2017, 12 de enero y 23 de marzo de 2018 y 17 de mayo de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de junio de 2020.

1. Se pretende en el presente Registro la aportación del certificado del Registro de Últimas Voluntades correspondientes al titular registral.

Son hechos a tener en cuenta en la resolución del presente expediente, los siguientes.

– La finca consta inscrita con carácter presuntivamente ganancial a nombre de don F. M. D. y doña M. T. J. A.

– Consta asiento de Presentación 1844/Diario 116 de 4 de marzo de 2021: mandamiento judicial de anotación de embargo sobre la finca 5.268 de Algarrobo del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Torrox, juicio familia. Ejecución forzosa 227/2010. Calificado negativamente el 10 de junio de 2021 por constar inscrita la finca a favor de personas distintas del demandado, sin que conste en el mandamiento la condición de heredero o causahabiente de los titulares registrales y por no coincidir la descripción de la finca entre el título y el Registro.

– Mediante solicitud del presentante, consta tomada anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, en relación con el indicado mandamiento de anotación de embargo.

– Asiento 1315/Diario 118 de 17 de agosto de 2021: Escritura de herencia autorizada por el notario de Vélez-Málaga, don José Uceda Montoro, de 19 de marzo de 1998, protocolo número 423/1998. Suspendida la calificación por documento previo pendiente de despacho y por no acreditarse la liquidación fiscal correspondiente y la aportación de la carta de pago. Consta prorrogado el asiento de presentación por asientos conexos y por haberse interpuesto recurso.

– Asiento 1316/Diario 118 de 17 de agosto de 2021: Escritura de obra nueva autorizada por el notario de Vélez-Málaga, don José Uceda Montoro de 19 de marzo de 1998, protocolo número 428/1998. Suspendida la calificación por documentos previos pendientes de despacho y por no acreditarse la liquidación fiscal correspondiente y aportación de la carta de pago.

– Asiento 1317/Diario 118 de 17 de agosto de 2021. Escritura de cesión autorizada por el notario de Torrox, don Juan Luis Gómez Ávila el 13 de agosto de 2021, protocolo número 973/2021. Prorrogado por asiento conexo y por haberse interpuesto recurso.

– El día 23 de septiembre de 2021 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Torrox instancia suscrita por doña M. C. L. G., fechada el mismo día, en la que se acompaña certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y se solicita la subsanación de defectos de documento presentado anteriormente.

El registrador deniega la práctica del asiento de presentación por aplicación del artículo 420 del Reglamento Hipotecario ya que del contenido de la solicitud no resulta la práctica de ninguna operación registral ni la extensión del asiento registral de clase alguna.

2. Dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro.

Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación.

Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario.

Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título.

3. Respecto del primer defecto alegado por el registrador, debe ser revocado. Efectivamente, el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad se encuentra firmado con código seguro de verificación.

4. La posibilidad de embargar bienes del causante por deudas de su heredero, en el supuesto de ser aceptada la herencia, y sin perjuicio de la posibilidad prevista en el artículo 1001 del Código Civil, es una consecuencia de la sucesión prevista en los artículos 657, 659 y 1911 del Código Civil. Aceptada la herencia, los bienes, derechos y obligaciones del causante, se transmiten al heredero.

Ahora bien, el embargo de los bienes del causante, y su posible anotación preventiva en el Registro, por deudas del heredero, será diferente según la partición se haya practicado o no.

Practicada la partición, e inscritos los bienes a favor del heredero que es deudor, la anotación preventiva de embargo se practicará cumpliendo en forma ordinaria el principio de tracto sucesivo.

Practicada la partición, pero no inscrita en el Registro de la Propiedad, tanto la Ley de Enjuiciamiento Civil, como el Reglamento Hipotecario, contemplan la posibilidad de que los títulos sucesorios puedan ser presentados en el Registro, sin perjuicio de las modificaciones introducidas Ley 13/2015, de 24 de junio.

El artículo 663 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone: «Presentación de la titulación de los inmuebles embargados.

1. En la misma resolución en que se mande expedir certificación de dominio y cargas de los bienes inmuebles embargados, el Letrado de la Administración de Justicia podrá, mediante diligencia de ordenación, de oficio o a instancia de parte, requerir al ejecutado para que en el plazo de diez días presente los títulos de propiedad de que disponga, si el bien está inscrito en el Registro.

2. Cuando la parte así lo solicite el procurador de la parte ejecutante podrá practicar el requerimiento previsto en el número anterior.

La presentación de los títulos se comunicará al ejecutante para que manifieste si los encuentra suficientes, o proponga la subsanación de las faltas que en ellos notare.»

Y, el artículo 664 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil, señala: «No presentación o inexistencia de títulos.

Si el ejecutado no hubiere presentado los títulos dentro del plazo antes señalado, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutante, podrá emplear los apremios que estime conducentes para obligarle a que los presente, obteniéndolos, en su caso, de los registros o archivos en que se encuentren, para lo que podrá facultarse al procurador del ejecutante si los archivos y registros fueran públicos.

Cuando no existieren títulos de dominio, podrá suplirse su falta por los medios establecidos en el Título VI de la Ley Hipotecaria. Si el tribunal de la ejecución fuera competente para reconocer de las actuaciones judiciales que, a tal efecto, hubieran de practicarse, se llevarán a cabo éstas dentro del proceso de ejecución.»

Por último, si no se ha practicado la partición de herencia, únicamente podrá ser embargado, y anotado, el derecho hereditario que pertenece al heredero, en la forma y con los efectos previstos en los artículos 166. Primera, párrafo segundo y 206.10.^a, al disponer:

El artículo 166, Primera, párrafo segundo, dispone: «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 el derecho hereditario del deudor.»

Por su parte el artículo 206 del Reglamento Hipotecario, en su regla 10.^a dispone: Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas:

Décimo. Cuando en el supuesto del número sexto del artículo 42 de la Ley o del párrafo segundo de la regla primera del artículo 166 de este Reglamento se presentare la escritura de partición y no aparecieran adjudicados al heredero las fincas o derechos sobre los que se hubiere tomado anotación preventiva del derecho hereditario.»

5. En el presente caso, no cabe duda de que, aportado únicamente el Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, no podría provocar ningún asiento registral.

Sin embargo, en el presente expediente consta presentada, y retirada, escritura de partición de herencia, así como mandamiento de anotación de embargo, si bien, del expediente, no resulta si lo que se embarga, y cuya anotación se solicita, son bienes concretos de la partición de herencia o es el derecho hereditario que corresponde al heredero-deudor, aunque de la nota de calificación, que consta en el expediente referido al mandamiento de anotación de embargo, parece que estamos ante el primer caso.

Por ello, la aportación como documento complementario, puede estar referido bien a la escritura de partición, bien a la anotación preventiva de embargo del derecho hereditario (cfr. artículo 166.1.2), pero en ningún caso dicha aportación puede originar por sí misma un asiento de presentación, pero sí puede motivar una nota marginal del asiento principal al que complementa.

Especialmente puede ser importante dicha aportación al efecto de mantener la prioridad ganada ante una eventual escritura de cesión de derechos que ha motivado el asiento de presentación 1317.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 5 de enero de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.