

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9677** *Resolución de 27 de mayo de 2021, 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 Cuenca, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto don C. M. O. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

I

Mediante mandamiento, emitido el día 24 de febrero de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Cuenca en los autos de ejecución de títulos judiciales número 96/2012, se ordenaba la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre dos viviendas que forman parte de la finca registral 4.185 del Registro de la Propiedad de Cuenca, ordenando embargar, por vía de mejora, las plantas 1 y 2 de un inmueble. Dicho procedimiento se tramitaba a instancia de don C. M. O. P. y se dirigía contra la mercantil «Grupo Inmobiliaria Tormo Alto, S.L.». Consultados los asientos registrales, dichos inmuebles se encontraban inscritos en favor de don R. C. R. y doña C. T. C.

II

Presentado el día 26 de febrero de 2021 dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Cuenca, 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:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña P. M., M. J., el día 26/02/2021, bajo el asiento número 1303 del 118 y número de entrada 987, que corresponde al documento del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 3 de Cuenca, de fecha 18/10/2019, con el número 96/2012 de autos, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1.ª No resultar suficiente la documentación aportada –faltan títulos anteriores hasta llegar a los titulares registrales y posiblemente posteriores de declaración de obra nueva y división horizontal- para la reanudación del tracto necesaria para la práctica del embargo demandado sobre dos viviendas que se dicen parte de la registral 4.185 de Cuenca. Art. 20 LH.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...)

Cuenca, a dos de marzo del año dos mil veintiuno, El Registrador de la Propiedad».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don C. M. O. P. interpuso recurso el día 16 de abril de 2021 mediante escrito indicando que:

«Hechos:

Primero. El compareciente es demandante, en el procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 96/2012, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Cuenca, contra la entidad mercantil, Grupo Inmobiliario Tormo Alto, S.L.

En dicho procedimiento, con fecha 18 de octubre de 2.019, el letrado de la Administración de Justicia, dictó Decreto en virtud del cual acordó, en su parte dispositiva, lo siguiente:

"1. Embargar por la vía de mejora, el/los siguiente/es bien/es inmueble/es:

- 100% del inmueble sito en Cuenca identificado como (...) con referencia catastral 3659001WK.7335H0002GA y
- 100% del inmueble sito en Cuenca (...) con referencia catastral 3659001WK7335H000H.

2. Librar mandamiento por duplicado para su anotación preventiva en el Registro de la Propiedad correspondiente, que será/n anticipado/s vía Fax."

Segundo. Dado que los bienes a embargar, no constaban inscritos en el Registro de la Propiedad de Cuenca, a nombre de la entidad mercantil ejecutada, y ante la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Cuenca, el compareciente interesó que, el Juzgado, requiriera, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 312, así como con el artículo 64 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a Grupo Inmobiliario Tormo Alto S.L., para que procediera a verificar, en el plazo de un mes, la inscripción registral de la finca de su propiedad, que fue embargada por el decreto reseñado en el hecho anterior, con el apercibimiento que, para el caso de negativa por la ejecutada, tanto el precepto invocado como el artículo 312 del R.H., permitiría realizarse a través del Juzgado.

No constando que la parte ejecutada hubiera procedido a la inscripción, el compareciente solicitó su inscripción en el Registro de la Propiedad, aportando a autos las escrituras de propiedad de los referidos inmuebles a nombre de Grupo Inmobiliario Tormo Alto, S.L.

El letrado de la Administración de Justicia, con fecha 5 de febrero del año en curso, dictó, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales n.º 96/2012, un nuevo decreto, acordando en su parte dispositiva lo siguiente:

"Acceder a la solicitud de inscripción registral a nombre de la mercantil demandada Grupo Inmobiliario Tormo Alto, SL, con CIF número (...) y domicilio en calle (...) de Cuenca, formulada por la parte ejecutante respecto de las fincas embargadas referenciadas en el antecedente de hecho primero de esta resolución.

Firme que sea la presente resolución, expídase mandamiento al Registro de la Propiedad de Cuenca, con testimonio de la misma, y acompañamiento de la documentación aportada a autos, a fin de que se proceda a dar cumplimiento a la misma, y que será entregado al Procurador de la parte ejecutante para proceder a su diligenciado.

Asimismo, líbrese mandamiento a dicho Registro a fin de que seguidamente a practicar la inscripción registral anterior, proceder a realizar la correspondiente anotación de embargo, así como expedir certificación acreditativa del dominio y cargas sobre la misma." (...)

Tercero. El compareciente a través de su representación procesal, acompañó al mandamiento, para su correcta inscripción, los siguientes títulos, atendiendo a los asientos vigentes para cada una de las viviendas objeto del embargo, y así, acompañamos las siguientes escrituras:

1) En cuanto a la vivienda sita en (...) de Cuenca planta primera, con, referencia catastral 3659001WK7335H0002GA el tracto sucesivo es el siguiente:

Los titulares Registrales de dicho inmueble son Don R. C. R. y Doña C. T. C., siendo el tracto sucesivo el siguiente:

– Los cónyuges Don A. P. S. y Doña V. E. R., compraron, en documento privado, a Don R. C. R., en el año 1.945, pagando el impuesto el 12 de diciembre de 1.945, liquidación número 1994. (Título que figura descrito en la siguiente escritura).

– Al fallecimiento de Don A. P. S. y Doña V. E. R., se instituye heredera a Doña M. E. R., en virtud de la escritura otorgada ante el Notario Don José Víctor Salinas Martín el 27 de abril del 2.000, con número de protocolo 731.

– Doña M. E. R. vende, el referido inmueble, a Doña A. Y. T., el 27 de abril de 2.000, en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el Notario Don José Víctor Salinas Martín el 27 de abril del 2.000, con número de protocolo 732.

– Doña A. Y. T. vende el 28 de junio de 2.007 a Grupo Inmobiliario Tormo Alto, S.L., en virtud de la escritura de compraventa, otorgada ante el Notario, Don Carlos de la Haza Guijarro, con número de protocolo 1.570.

Escritura ésta última, que fue aportada a los Autos del procedimiento de ejecución de títulos 96/2012, por la Notaria, Doña María del Carmen Martínez Martínez, ante la voluntad más que rebelde por parte de la ejecutada, de proceder a su aportación voluntaria y a su correspondiente inscripción.

2) en cuanto a la vivienda sita en (...) de Cuenca, planta segunda, con referencia catastral 3659001WK7335H0003HS, el tracto sucesivo es el siguiente:

Los titulares Registrales de dicho inmueble son Don R. C. R. y Doña C. T. C., siendo el tracto sucesivo el siguiente:

– Al fallecimiento de Don R. C. R., adquirieron el citado inmueble en virtud del auto de declaración de herederos dictado por el Juzgado de Cuenca, el 4 de septiembre de 1.948, la mitad, su esposa, Doña C., y una cuarta parte cada hijo, Don E. y Don S. C. T. (Título que figura descrito en la escritura siguiente).

– Doña C. T. C., Don E. y Don S. C. T., venden a Doña M. R. L. en virtud de la escritura de compraventa otorgada, el 8 de octubre de 1.948, ante el Notario Don Manuel Gil Gimeno con número de protocolo 1.359.

– Al fallecimiento de Doña M. R. L. se formaliza la escritura de adjudicación de su herencia a favor de su hija, Doña C. C. D. R., otorgada el 3 de octubre de 1.994, ante el Notario Don José María Víctor Salinas Martín, con número de protocolo 1.736.

– Doña C. C. D. R. interviene ante el Notario Don Carlos de La Haza, el 22 de abril de 2.004, con número de protocolo 732, en la escritura de cesión de obra por solar a favor de Grupo Inmobiliario, S.L.

Escritura ésta última que fue aportada a los Autos del procedimiento de ejecución de títulos 96/2012, por la Notaria Doña María del Carmen Martínez Martínez, ante la voluntad más que rebelde por parte de la ejecutada de proceder a su aportación voluntaria y a su correspondiente inscripción (...)

Cuarto. Con fecha 19 de marzo del año en curso, el Registrador de la Propiedad de Cuenca dicta calificación desfavorable, alegando, a efectos de cumplimentación del tracto registral para poder practicarse la traba del embargo, lo siguiente:

Con relación a la vivienda en planta segunda se recoge en los antecedentes, el piso segundo y cámara alta en la escritura de ocho de octubre de mil novecientos cuarenta y ocho ante el Notario don Manuel Gil Gimeno que refiere que los herederos del causante don R. C. R. –su viuda e hijos– practicaron las operaciones particionales de su herencia en documento privado liquidado –como tal no inscribible y que además no se aporta y que se requiere así como acreditar su condición de herederos que se dice conforme auto de declaración de herederos tampoco aportada, y señalando dicho Notario en la citada escritura donde proceden a su venta "pero carecen título inscrito de cuyo defecto" advierte.

Con relación a la vivienda planta primera de nuevo la documentación refiere que Don A. P. S. y Doña V. E. R. la compraron en documento privado –como tal no inscribible– a R. C. R.

Con relación a ambas viviendas que son partes físicas de un edificio para la inscripción separada de las mismas con su propio historial de dominio y cargas que las graven –caso de los embargos pretendidos– a partir de la entrada en vigor de la ley de propiedad horizontal de 1960 se requiere su constitución en dicho régimen, con la intervención de todos sus propietarios, la descripción de los elementos privativos que lo componen con la asignación de cuotas a los mismos, así como su participación en los elementos comunes de lo cual también advierten los notarios ante los que se otorgan los distintos títulos aportados. Art. 5 LPH.

No constar acreditado el pago o exención de los correspondiente [sic] impuestos en la Administración Tributaria competente. Art. 254 LH. y 54.1 del Texto Refundido del ITP y AJD.

Este último defecto ya fue subsanado por el compareciente (...)

Quinto. Dado que la anotación del mandamiento ha sido objeto de tres calificaciones desfavorables por parte del registrador de la Propiedad de Cuenca, obligando al compareciente a obtener documentos de acreditada y manifiesta dificultad, con fecha 26 de marzo del año en curso el compareciente presentó, a través de su representación procesal ante el citado Registro, al amparo de lo dispuesto en el artículo 258 de la Ley Hipotecaria, y en aras a garantizar el derecho de tutela efectiva que le asiste, un escrito solicitando un informe jurídico a la vista de la nueva calificación desfavorable, poniendo de manifiesto la dificultad con la que se encuentra esta parte para subsanar los defectos advertidos.

Dicho informe jurídico no ha sido emitido, y en su lugar, como única respuesta a dicho escrito, la Procuradora de los Tribunales, Doña M. J. P. M., a través de su correo electrónico, ha recibido un mail remitido por el Registrador de Cuenca, afirmando que, en la nota de calificación aparecen claro los defectos y la forma de solucionarlo, que no es otra que aportar los documentos necesarios para reanudar el tracto, así como proceder a la división de la vivienda (...)

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

- I. Competencia y procedimiento. Artículo 324, 325 y, 327 de la Ley Hipotecaria.
- II. El artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

A la vista de lo dispuesto en el citado precepto, regla segunda 2.ª de la Ley Hipotecaria, el compareciente ha aportado junto con el mandamiento expedido por el Juzgado, cuya inscripción interesa, los documentos que acreditan la adquisición de Grupo Inmobiliario Tormo Alto S.L. de los inmuebles objeto del embargo (la escritura de cambio de obra otorgada el 22 de abril de 2.004, ante el Notario Don Carlos de La Haza Guijarro, con número de protocolo 732 y la escritura de compraventa otorgada el 28 de

junio de 2.007, ante el Notario Don Carlos de La Haza Guijarro, con número de protocolo 1.570). Igualmente ha aportado todos aquellos de los que disponía, que justificaban la adquisición de los titulares intermedios de los que traían causa.

III. El artículo 285 del Reglamento Hipotecario.

En su párrafo tercero, se precisa que, no se podrá exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho.

IV. Los artículos 396 y 399 del Código civil.

V. Artículos 9, 24 y 117-3.º de la Constitución.

- Interdicción de la arbitrariedad.
- Derecho a la tutela judicial efectiva.
- El ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales.

VI. Artículo 118 de la Constitución y Artículo 17.2 de la LOPJ.

Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto.

VII. DGRN. Resolución de 13 de julio de 2017, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Arrecife, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto judicial dictado en procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, (BOE número 183, de 2 de agosto de 2.017, 12 páginas, 75138 a 75149).

"6. No obstante todo lo anterior, se ha invocado por el recurrente la existencia de extraordinaria dificultad para la elevación a pública de dicho documento, alegando que 'la transmisión mediante contrato privado del año 1945 a favor del padre de los recurrentes, han fallecido o se presupone que lo hayan hecho los suscriptores del mismo, así como los causahabientes de estos' y que 'resulta además material y formalmente imposible obtener la titulación material y formal necesaria para poder inscribir el derecho a la finca objeto de recurso, por el título de herencia invocado, que es el título que tiene sobre la citada finca y ello debido, no solo a que los intervinientes en el contrato privado de compraventa del año 1945 (suscrito entre el padre de los recurrentes y los que figuran como titulares registrales y herederos) han fallecido, sino que también han fallecido sucesivos y posteriores herederos de aquellos, así como emigrado muchos de ellos, sin que haya tenido acceso al Registro el título que pudiera posibilitar la inscripción. Los promotores del expediente no pueden tener acción frente a los titulares registrales para elevar a público el contrato privado del año 1945 al estar fallecidos y tampoco pueden ejercitar acción frente a los herederos de aquellos pues resulta a todas materialmente imposible si quiera localizarlos'. En este punto debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o 24 de marzo de 2015) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados."».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 20 de abril de 2021, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1, 3, 6, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 140.1.ª y 3.ª del

Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015 y 20 de octubre de 2016.

1. Se discute en el presente expediente si procede practicar una anotación preventiva de embargo respecto de unas fincas registrales cuando en el momento de la presentación del mandamiento ordenando la traba los inmuebles resultan inscritos en favor de terceras personas que no han sido parte en el procedimiento.

Se acompañan al mandamiento diversos títulos, públicos y privados, para proceder a la oportuna inscripción de la referida registral en favor de la mercantil demandada, no reuniendo algunos de ellos el carácter de inscribibles. Tal extremo es reconocido por el propio recurrente en su escrito de recurso, alegando «la dificultad con la se encuentra esta parte para subsanar los defectos advertidos».

2. En primer lugar conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura del registrador toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales, sin que pudiera alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita si, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluya los obstáculos que surjan del Registro.

Así, el artículo 20, párrafo último, de la Ley Hipotecaria, introducido por Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre, ha facilitado tan sólo la anotación preventiva en los supuestos de falta de tracto por aportación o transmisión de los bienes a sociedades interpuestas o testafierros, pero exige un doble requisito para que ello sea posible: que se trate de procedimientos criminales, y que a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento.

Ninguna de estas circunstancias concurre en este expediente, por lo que prevalece la regla general contenida en dicho artículo, cual es la 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 (Resoluciones de 14, 18 y 19 de mayo de 2001 y 19 de noviembre de 2015).

3. Entrando ya en la cuestión sustantiva reseñada por el registrador objeto de controversia en el recurso, debe afirmarse que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la suspensión de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales en el

momento de presentación del mandamiento calificado. Además, como indica el funcionario recurrido, no se aporta la titulación necesaria para obtener la previa inscripción dominical en favor de la sociedad demandada.

Tal doctrina en nada queda modificada por el hecho de concurrir una extraordinaria dificultad en la obtención de los referidos títulos intermedios, previendo nuestra legislación hipotecaria el oportuno expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Debe confirmarse, por tanto, la calificación emitida por el registrador al entender imprescindible la previa inscripción de la titularidad dominical a favor de la mercantil demandada para poder ser trabada la referida anotación preventiva de embargo.

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, 27 de mayo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.