

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9826** *Resolución de 21 de abril de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Excomor, S. L., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad n.º 2 de Ponferrada, por la que se suspende la anotación preventiva de un embargo.*

En el recurso interpuesto por la mercantil «Excomor, S. L.», contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Ponferrada número 2, doña María de las Mercedes del Álamo Arroyo, por la que se suspende la anotación preventiva de un embargo ordenado por el Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ponferrada.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de 1.ª Instancia número 1 de Ponferrada se sigue Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales 725/2008 a instancia de la mercantil «Excomor, S. L.» contra doña F. M. M. heredera de don E. M. M., en cuyos autos, «para garantizar la suma de 29.931,19, más 8.079,36 euros presupuestados para intereses, gastos y costas que adeuda don E. M. M. en la persona de doña F. M. M. como heredera legal del mismo», se decretó con fecha 4 de febrero de 2009 el embargo sobre las siguientes fincas: «vivienda sita en 24459 de Toreno (León) (...) año 1997 de una superficie construida de 139 m<sup>2</sup> con referencia catastral: 3602045QH0330S0023H e inscrita como Finca 6585, Tomo 1561, Libro 52, Folio 131»; «y el almacén estacionamiento sito en 24459 de Toreno (león) calle Instituto s/n, planta sótano, de una superficie construida de 29 metros cuadrados grafiado como 07, con referencia catastral: 3602045QH0330S0007YH inscrita como Finca 6571, Tomo 1561, Libro 52, Folio 107.» Las fincas, según declara la Registradora, se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de don E. M. M.

##### II

Presentado mandamiento de fecha 4 de febrero de 2009 expedido por el Magistrado-Juez doña María José Pérez Sevillano por el que se ordena la anotación preventiva embargo en el Registro de la Propiedad de Ponferrada número 2, es objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos Primero.—Con fecha 4 de febrero de 2009 se expide mandamiento por doña María José Pérez Sevillano Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ponferrada, que fue presentado en el Registro el día 19 de febrero de 2009 con el asiento número 1847 del Diario 36. Segundo.—En dicho mandamiento se ordena tomar anotación preventiva de embargo sobre las fincas registrales 6585 y 6571 del Ayuntamiento de Toreno. Tercero.—Las fincas están inscritas a nombre de don E. M. M. El procedimiento va dirigido contra doña F. M. M. heredera de don E. M. M. y se ordena tomar anotación preventiva de embargo para garantizar las cantidades que se señalan y que adeuda don E. M. M. a la entidad Excomor S. L. Fundamentos de derecho Primero.—En el mandamiento calificado se ordena tomar anotación de embargo para asegurar la suma de 26.931,19, más 8079,36 euros presupuestados para intereses, gastos y costas, pero no se indica el concepto a que corresponde la primera cantidad señalada. Segundo.—El artículo 166.3 del Reglamento Hipotecario dispone que «si se hiciese a consecuencia de mandamiento de embargo o secuestro, o en cumplimiento de alguna ejecutoria, se expresará así, manifestando el importe de lo que por principal y, cuando proceda, por intereses y costas se trate de asegurar y las circunstancias del que haya obtenido la providencia a su favor y de aquel contra quien se haya dictado». Tercero.—En este caso, al

no indicarse a que conceptos corresponde la primera cantidad que se trata de asegurar, debe suspenderse la anotación de embargo solicitada. Fundamentos de Derecho: El artículo 166.3 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de la DGRN de 17 de diciembre de 1929. Cuarto.—En el mandamiento se hace constar que se siguen los autos contra doña F. M. M. heredera de don E. M. M. para garantizar la suma que adeuda don E. M. M. El artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario dispone en su regla 1.ª «si se pidiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha de fallecimiento de éste. Cuando el procedimiento se hubiere dirigido contra herederos ciertos y determinados del deudor, también por obligaciones de éste, se consignarán, además, las circunstancias personales de aquéllos». Quinto.—Del mandamiento resulta que el procedimiento está dirigido contra la heredera determinada del deudor por deudas de éste, pero el título hereditario de ésta no está inscrito en el Registro, por lo que de conformidad con el principio de tracto sucesivo, debe acompañarse el correspondiente certificado de defunción del causante, y acreditar la condición de heredera mediante el correspondiente testamento y certificado de últimas voluntades, declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (fundamentos de derecho: artículos 14 y 20 de la Ley Hipotecaria, y 166.1.ª del Reglamento Hipotecario). Sexto.—Además y de conformidad con el artículo 166.1.ª del Reglamento Hipotecario, 9 y 72 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario falta el C. I. F. de doña F. M. M. Séptimo.—En la providencia de fecha 9 de diciembre de 2008, se ordenó tomar la anotación de embargo sobre dos fincas, cuya descripción ha sido rectificada por auto de 4 de febrero de 2009 pero no se hacen constar datos registrales de las dos fincas. En el mandamiento se hace constar que son las fincas registrales 6585 y 6571, pero los datos de superficie no coinciden con los del Registro y la referencia catastral no consta en el Registro, además no se señalan los linderos. De todo ello resultan dudas en la identidad de las fincas respecto de las que se debe tomar la anotación de embargo, al no ser coincidentes los datos descriptivos con los del Registro, lo que impide la práctica de la anotación de embargo (fundamentos de derecho: artículos 9, 72 y 75 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario). En su virtud se acuerda no practicar las anotaciones de embargo solicitadas por los defectos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho... Ponferrada, a 9 de marzo de 2009. La Registradora de la Propiedad. Firmado: María de las Mercedes del Álamo Arroyo»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don H. F. L., en representación de la embargante «Excomor, S. L.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 1 de abril de 2009, formulando las siguientes alegaciones «Siguiendo el íter de la Nota de Calificación Negativa de la Sra. Registradora: Primera.—En cuanto a los Hechos primero y segundo. Nada que objetar. Segunda.—En cuanto al Hecho tercero. No se corresponde con la realidad lo expuesto por la Sra. Registradora, ya que el procedimiento y reclamación judicial en todo momento va dirigido contra don E. M. M. y no contra la heredera F. M. M., es decir, la deuda fue contraída en su día por el propio Sr. E. M. M. y por tanto resulta indiferente a este respecto quienes son sus herederos, es más, esta parte no tiene obligación de conocer la identidad de los mismos ni sus últimas voluntades, pues le son ajenas e irrelevantes en cuanto a su posición acreedora de don E. M. M., por lo que en consecuencia no procede la declaración en los términos que expresa el Hecho tercero de la Nota de Calificación Negativa. Al mismo tiempo no debemos olvidar que el Registro de la Propiedad es un registro de bienes y no de personas, con lo que si los bienes están a nombre del deudor, como en el caso que nos ocupa, obsta efectuar más apreciaciones para proceder, según se dejó interesado, a la correspondiente anotación preventiva de embargo para hacer frente al importe adeudado de 26.931,19 €. Tercera.—En cuanto a los Fundamentos de Derecho primero, segundo y tercero. Pudiera ser cierto que el requisito de la expresión del importe de la deuda en concepto de principal, intereses y costas pudiera no haber sido del todo claro por parte del mandamiento judicial librado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ponferrada, mandamiento que por otra parte la acreedora

Excomor, S. L., desconoce en sus estrictos términos por cuanto no tiene copia del mismo, pero es evidente que aún así, se puede presumir como debiera de haber hecho la Sra. Registradora en base a su experiencia profesional y observancia continua de este tipo de documentos, que la cantidad de 26.931,19 €. corresponde al principal y los 8.079,36 €. al cálculo, sin perjuicio de ulterior liquidación, de las costas e intereses de conformidad con el artículo 575 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De otro lado si dudaba de tal aseveración, le hubiera sido más sencillo contrastar ello con el propio Juzgado bien mediante oficio, fax o cualquier medio fehaciente de la consulta o bien directamente a través de vía telefónica, que no rechazar o resolver negativamente la calificación por este motivo, del que se desprende un interés poco colaborador con el cumplimiento de lo acordado en resolución judicial. Cuarta.—En cuanto al Fundamento de Derecho cuarto. A este respecto resulta evidente que si el mandamiento judicial de anotación de embargo hace constar o refiere que se siguen los autos contra doña F. M. M. se ha producido un error en tal sentido, ya que como anteriormente se ha indicado de forma reiterada, la demanda y la ejecución se despacha contra el deudor don E. M. M. en su propia persona, y solamente cuando se nos indica a través de Diligencia de Ordenación del Juzgado de Paz de Torneo de 31 de marzo de 2008, de la cual se acompaña copia como Documento número 2, que el referido deudor ha fallecido, es cuando se interesa se continúen los trámites ejecutivos contra la masa patrimonial hereditaria de don E. M. M., es decir, su caudal relicto de conformidad con los artículos 659 y 661 del Código Civil. Ello no empece la existencia de la deuda vencida y exigible a la que vino condenado el óbito, ni que a pesar de continuar ahora la ejecución contra el patrimonio hereditario de éste y no contra sus herederos, el cambio producido en el proceso no impide en absoluto cumplir con el mandamiento de embargo ya acordado contra los inmuebles propiedad del deudor y que así constan como de su titularidad en el Registro de la Propiedad número 2 de Ponferrada. Por tanto, el hecho de que la notificación se llevara finalmente a cabo en la persona de doña F. M. M., no empece que la deuda exista así como la obligación de pago de la misma por parte de don E. M. M. El resto de pormenores y trámites sucesorios no suponen obstáculo legal alguno ni impiden el embargo efectivo de las fincas titularidad del propio deudor, es decir, desconocemos si el finado testó, si se ha aceptado o repudiado la herencia, si dicha herencia ha sido aceptada a beneficio de inventario, etc., circunstancias todas ellas que deberán en su caso acreditar o alegar las personas herederas en el supuesto que intenten hacer valer algún derecho sobre el bien señalado para el pago del crédito de la deuda reclamada en el presente procedimiento. Por tal motivo, no resulta de aplicación al caso que nos ocupa el artículo. 166.1 del Reglamento Hipotecario en su regla 1.ª, argüido por la Sra. Registradora para calificar negativamente la inscripción del embargo sobre los inmuebles propiedad del deudor, pues el procedimiento judicial nunca ha sido seguido contra heredero indeterminado del deudor por responsabilidades del mismo, pues el procedimiento, se insiste, se siguió contra dicho deudor principal, el óbito don E. M. M. que deberá responder con todos sus bienes en virtud del principio de responsabilidad universal de las obligaciones (artículo 1.911 del Código Civil). Quinta.—En cuanto al Fundamento de Derecho quinto. De nuevo existe un error en cuanto al sujeto pasivo del procedimiento por cuanto el mismo no es una heredera determinada ni indeterminada sino el propio deudor fallecido don E. M. M. como así se acredita con la copia que se aporta como Documento número 3, de la demanda de proceso monitorio instada contra el mismo, seguida con el número de Autos 89/2.008, del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ponferrada, y de la que dimana la presente Ejecución de Títulos Judiciales número 725/2.008, y en la que se puede apreciar el sello de entrada en el Registro Decanato para su tramitación el pasado 29 de enero de 2009. Carece de aplicación al supuesto que nos ocupa el principio de tracto sucesivo porque la deuda ha sido reclamada en todo momento contra don E. M. M. como demandado, coincidiendo por tanto con la persona titular registral de los bienes en este momento. El hecho de que los herederos no hayan efectuado el cambio de titularidad registral es indiferente, e incluso no resulta preceptivamente obligatorio su acceso al Registro con lo que tal circunstancia no puede redundar el perjuicio de la mercantil acreedora Excomor, S. L., de la que el suscribiente es administrador. Sexta.—En cuanto al Fundamento de Derecho sexto. Insistimos en que es irrelevante cualquier referencia a la Sra. F. M. M. para calificar negativamente la inscripción,

pues la misma no es parte en el procedimiento, ni como demandada ni como interesada, siendo simplemente la persona que recibió la notificación del mismo dada su presunta vinculación familiar con el deudor (puede ser hermana del mismo a la vista de sus apellidos), pero solo a efectos de notificación y no como parte interesada o legítima del proceso judicial instado. No obstante, no sería un problema disponer del Documento Nacional de Identidad de la misma si fuera necesario, pues entendemos que puede obrar el mismo en los Autos de ser éste algún problema para la inscripción, pero dado que ésta no es titular de ningún derecho ni obligación relacionado con el bien inscrito en el Registro de la Propiedad, carece de relevancia tal motivo jurídico en la Nota de Calificación Negativa expedida. Séptima.—En cuanto al Fundamento de Derecho séptimo. Resulta curioso que la Sra. Registradora reconozca en su Hecho Tercero de la Nota de Calificación que «las fincas (de las que se solicita la anotación de embargo) están inscritas a nombre de don E. M. M.», es decir conoce y le consta en sus archivos registrales que el referido deudor es titular de fincas inscritas en el Registro de la Propiedad número 2 de Ponferrada, con la totalidad de los asientos correspondientes a dicha inscripción y perfecta determinación de las mismas, y ahora alegue para su negativa a la inscripción que existen dudas en la identidad de las mismas, por cuanto incluso el solo mandamiento de embargo sobre cualquier bien inmueble que conste de titularidad de don E. M. M. en dicho registro tendría plena eficacia y validez para lo que pretende, es decir, la Registradora no puede ir más allá del mandamiento judicial, dada la obligación constitucional de la totalidad de las personas de deber de colaboración con la Justicia en el cumplimiento de sus resoluciones, siendo la Administración de Justicia a través de sus Juzgados y Tribunales la única competente para juzgar y hacer ejecutar lo juzgado (artículo 118 de la Constitución, en concordancia con los artículos 17, 18, 26 y 469 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). A la vista de lo expuesto y de conformidad con lo interesado, procede acordar la anotación de embargo sobre los bienes inmuebles titularidad del deudor don E. M. M. en el Registro de la Propiedad número 2 de Ponferrada, para con su realización cubrir la suma de 26.931,19 €. de principal y 8.079,36 €. en concepto de intereses, gastos y costas sin perjuicio de posterior liquidación, derivada del procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales número 725/2.008, del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ponferrada, todo ello con independencia de que éste haya fallecido y los trámites sucesorios que pudieran estar pendientes al respecto. Es necesario tener en cuenta que la descripción de las fincas objeto de embargo fue facilitada al Registro de la Propiedad número 2 de Ponferrada de conformidad con la contestación al oficio librado al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de León, con lo que lógicamente se desconocen con exactitud más datos de dichas fincas, aunque ello no debe resultar un problema en cuanto a la anotación del embargo ya que como bien conoce el propio Registro de la Propiedad constan bienes inmuebles titularidad del deudor fallecido debidamente identificados.» A las alegaciones se acompaña Diligencia de ordenación del Secretario de Paz de 31 de marzo de 2008 y fotocopia del escrito por el que Excomor, S. L. viene a interesar Petición Inicial de Procedimiento Monitorio contra don E. M. M. al Juzgado de 1.ª instancia de Ponferrada. Posteriormente, con fecha 17 de septiembre de 2009, se ha remitido a esta Dirección General por parte del recurrente fotocopia del Auto del Juzgado de 1.ª instancia número 1 de Ponferrada de 26 de junio de 2009 en el Procedimiento de referencia, sin firma alguna, por el que se rectifica el auto de 27 de octubre de 2008 en el sentido de que donde dice que se despacha ejecución frente a doña F. M. M. debe decir que se despacha ejecución frente a la masa patrimonial hereditaria de don E. M. M.»

## IV

La Registradora emitió informe el día 29 de abril de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 3 del Código Civil; 9, 20, 72, 73, 75, 254 y 326 de la Ley Hipotecaria; artículos 51, 100 y 166 del Reglamento Hipotecario; y la Resolución de esta Dirección General de 21 de enero de 2008.

1. A modo preliminar debe señalarse que, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 21 de enero de 2008), no pueden ser tenidos en cuenta en este momento procedimental documentos no aportados a la Registradora para su calificación.

2. Se presenta en el Registro mandamiento por el que se ordena la anotación preventiva de embargo sobre dos fincas registrales. En el mandamiento se hace constar que el procedimiento se sigue contra doña F. M. M. heredera de don E. M. M., sin expresarse el D.N.I. de aquélla y también se señala que la cantidad para cuya garantía se decreta el embargo es adeudada por don E. M. M. en la persona de doña F. M. M. como heredera legal del mismo; se decreta que la suma a garantizar es de «26.931,19 más 8.079,36 Euros presupuestados para intereses, gastos y costas»; y, por último, en cuanto aquí interesa, se ofrecen, junto a los datos registrales de las fincas embargadas, otros datos descriptivos. En el Registro, según declaración de la Registradora, las fincas se encuentran inscritas a favor de don E. M. M. y las circunstancias descriptivas de las mismas no coinciden con las referidas en el mandamiento en cuanto a portal de acceso, superficie, identificación catastral –en el Registro no consta la Referencia– y posibles anejos. La Registradora, en su nota, alega en síntesis cuatro defectos, a saber: 1.º no se expresa a qué concepto corresponde la cantidad de 26.931,19 euros; 2.º al estar dirigido el Procedimiento contra heredera determinada del deudor por deudas de éste y al no estar el título hereditario inscrito en el Registro, por aplicación del principio del tracto sucesivo, debe acompañarse el correspondiente certificado de defunción y acreditar la condición de heredera mediante correspondiente testamento y certificado de últimas voluntades, auto judicial de declaración de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3.º Falta el N. I. F. de doña F. M. M.; y 4.º Existen dudas en cuanto a la identificación de las fincas por no coincidir los datos descriptivos aportados junto con la numeración registral.

3. El primer defecto debe ser revocado. Efectivamente, el mandamiento presentado no señala expresamente a qué concepto corresponde la cantidad de 26.931,19 euros. Sin embargo, una interpretación integradora del documento -ya que sí dice que la otra cantidad fijada lo es por intereses, costas y gastos- y una interpretación literal del artículo 166.3.º del Reglamento Hipotecario -que ordena que se exprese el importe de lo que por principal y, cuando proceda, por intereses y costas se trate de asegurar- lleva a concluir necesariamente que la cantidad primeramente expresada en el mandamiento supone el principal que se trata de asegurar con la anotación preventiva ordenada.

4. El segundo defecto debe confirmarse. Según el mandamiento calificado, como hace ver la Registradora, el procedimiento en el que se ordena el embargo se sigue contra heredera determinada del titular registral por deudas de éste último, de modo que, de no resultar del Registro, habrá de acompañarse certificado de defunción del titular registral y título sucesorio del mismo a favor de la persona contra la que se sigue el procedimiento. Dado que no consta que la sucesión procesal se haya acreditado ante el juez (cfr. artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), debe aplicarse analógicamente, pues concurren las mismas razones, idéntica solución que en aquellos casos en los que se persiguen bienes contra el heredero del titular registral por deudas propias del demandado, a que se refiere el artículo 166.1 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario, siendo la necesidad de acreditación registral de la condición de heredero una manifestación del principio de tracto sucesivo proclamado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

5. El tercer defecto también debe mantenerse. Al resultar del mandamiento calificado que el procedimiento se sigue contra persona determinada, ha de identificarse ésta a través de su N. I. F. Debe tenerse en cuenta que en el mandamiento sólo se refleja el N. I. F. del titular registral y no el de la heredera contra la que se sigue la ejecución. Con carácter general la legislación hipotecaria exige la identificación de la persona de quien proceden los bienes (en este caso el heredero del titular registral) a través del documento nacional de identidad (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 Reglamento Hipotecario), pero además específicamente el artículo 254 de la Ley Hipotecaria establece -incluyendo los gravámenes- la necesidad de que consten los números de identificación fiscal de los que intervengan en

los títulos inscribibles (entendiendo la inscripción en sentido amplio y por tanto no sólo comprensiva de las inscripciones propiamente dichas, sino también de las anotaciones preventivas).

6. Por último, el cuarto defecto debe ser revocado. Los amplios términos en que se expresan los artículos 72, 73 y 75 de la Ley Hipotecaria unidos a los demás elementos de identificación de las fincas contenidos en el mandamiento, conducen en este caso a considerar que pueda ser tomada la anotación de embargo con los datos registrales de las fincas objeto de anotación señalados en aquél (número de fincas registrales, Tomo, Folio y Libro en que se encuentran), máxime cuando el titular registral no ofrece dudas de que es el deudor.

Por tanto, a la luz de las circunstancias concurrentes, se considera que la finca está suficientemente identificada para que pueda tomarse la anotación preventiva, dado su carácter de medida cautelar, si bien la descripción de la finca será la que resulte del Registro, expresándose así en la nota al pie del mandamiento, de manera que las posibles discrepancias entre la descripción registral y las expresadas en el título (en cuanto al portal de entrada, superficie, anejos o la inclusión de la referencia catastral) deberán resolverse, en su caso, en el momento en que se pretenda la inscripción de la adjudicación derivada del embargo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en cuanto a los defectos primero y cuarto, revocando en cuanto a ellos la calificación, y confirmar la calificación impugnada en cuanto a los defectos segundo y tercero, en los términos que anteceden.

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, 21 de abril de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.