

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**3457** *Resolución de 9 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Sevilla n.º 8, por la que se suspende una anotación preventiva de embargo ordenada en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales.*

En el recurso interpuesto por doña A. B. R. R., en nombre y representación y como administradora única de la entidad mercantil «La Cerca El Alto, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Sevilla número 8, don Antonio Carapeto Martínez, por la que se suspende una anotación preventiva de embargo ordenada en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales.

**Hechos**

I

En mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Sevilla en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 1159/2016, se solicitaba la práctica de una anotación preventiva de embargo.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado con el número 1682 del Diario 141.

Juzgado de Primera Instancia núm. 15 de Sevilla.

Procedimiento: Ejecución de títulos no judiciales 1159/2016, Negociado 7.

Nota de calificación registral.

Se suspende la anotación preventiva de embargo por el siguiente defecto –art. 65 de la Ley Hipotecaria–:

Hechos:

1.º Los que resultan del título presentado; mandamiento de anotación preventiva de embargo respecto de 10 fincas de Guillena, pertenecientes a esta demarcación registral.

Fundamentos de Derecho:

1.º Las fincas embargadas consta inscrita a nombre de las entidades “2020 Talento Andaluz, Sociedad Limitada Unipersonal” y “Éxodo Inversiones 2010, S.L.”, por iguales partes indivisas, titulares distintos de los demandados, por lo que las exigencias del principio de tracto sucesivo impiden las anotaciones del presente mandamiento de embargo por el obstáculo resultante del Registro de que no consta que en el procedimiento de que dimana, los titulares registrales, distintos de los deudores embargados- hayan tenido la intervención que las leyes le confieren en defensa de sus derechos, a fin de evitar que sufra en el propio Registro las consecuencias de su indefensión procesal (arts. 24 de la Constitución, 1911 del Código Civil, 538.2.3.º y 587.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 20 de la Ley Hipotecaria y 140.1.º de su Reglamento).

Las referidas entidades “2020 Talento Andaluz, Sociedad Limitada Unipersonal” y “Éxodo Inversiones 2010, S.L.” adquirieron las fincas en escritura otorgada en Sevilla,

el 18 de mayo de 2.022, ante la Notario doña Margarita Cano López, número 467 de protocolo, que motivaron las inscripciones 15.<sup>a</sup>, 9.<sup>a</sup>, 16.<sup>a</sup>, 15.<sup>a</sup>, 16.<sup>a</sup>, 16.<sup>a</sup>, 16.<sup>a</sup>, 15.<sup>a</sup>, 10.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup> de las fincas 2270, 4527, 2245, 1976, 2243, 2244, 927, 2273, 2997 y 4526 de Guillenasa, de fecha 22 de agosto de 2.022, respectivamente.

Sevilla, seis de septiembre de dos mil veintidós El Registrador (firma ilegible), Fdo. Antonio Carapeto Martínez.

Contra esta calificación (...).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. B. R. R., en nombre y representación y como administradora única de la entidad mercantil «La Cerca El Alto, S.L.», interpuso recurso el día 7 de octubre de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Motivo:

Único. Procedencia de la anotación de los embargos solicitados por mandamiento judicial. Tercer adquirente de mala fe.

Consideramos que la suspensión de la anotación preventiva de embargos no es conforme a Derecho debido a que los nuevos titulares de las fincas no pueden ser considerados como terceros adquirentes de buena fe y por tanto no pueden gozar de la protección que se presume conforme al artículo 43 de la Ley Hipotecaria.

Ello se debe a que éstos conocían sobre la existencia de un procedimiento judicial de ejecución dineraria en el que las fincas, cuyos embargos han sido solicitados, servían de garantía para el pago de la deuda impagada por los titulares anteriores que estaba siendo reclamada judicialmente.

Ello se desprende y se acredita con la siguiente prueba documental:

1. Comunicación realizada por el titular del crédito en el procedimiento de ejecución hipotecaria 892/2016 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 19 de Sevilla por el que, como publicación adicional a las subastas de estas fincas, se indicaba que las fincas estaban gravadas por otra hipoteca, cuya deuda estaba siendo ejecutada por el acreedor en el seno del procedimiento de ejecución de título no judicial 1159/2016 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 15 de Sevilla.

(...) copia de este escrito y de la Diligencia de Ordenación del Juzgado de Primera Instancia núm. 19 de Sevilla de fecha 2 de diciembre de 2021 por la que se acordaba añadir en el edicto publicado esta circunstancia. Concretamente se indica:

“El anterior escrito únase a los autos de su razón, teniendo por hechas las manifestaciones que contiene y accediendo a añadir en el nuevo edicto que se publique que por la parte actora se pone de manifiesto que la otra hipoteca que grava las fincas núms. 2.243, 927, 1976, 2.244, 2.245, 2.270, 2.273, 2.997, 4.526 y 4.527 (10 fincas) está siendo igualmente ejecutada mediante el procedimiento de Ejecución de títulos no judiciales núm. 1.159/2016 que se sigue ante el Juzgado de Primera instancia número 15 de Sevilla por importe de 207.051,62 euros (según liquidación de 14 de abril de 2016), más intereses y costas), dando, estándose a todos los demás efectos al contenido de la resolución de fecha seis de octubre de dos mil veintiuno.

Se procederá a la efectiva publicación de la subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del ‘Boletín Oficial del Estado’ una vez lo inste la parte actora después de comprobar los datos del Edicto, cuya copia se acompaña.”

Ello también se recoge en el correspondiente Edicto (...)

Como puede comprobarse esta circunstancia ha sido omitida indebidamente por el Registrador.

2. Escritura de compraventa suscrita en fecha de 18 de mayo de 2022 entre los titulares actuales y anteriores de las fincas (ejecutados en el procedimiento judicial del que proviene el mandamiento de embargo) ante la Sra. Notaria doña Margarita Cano López, protocolo núm. 467, mediante la cual la parte compradora retiene la cantidad de 300.000 euros del importe total de la compraventa con una finalidad concreta: cancelación de la hipoteca cuya deuda está siendo ejecutada en el procedimiento judicial 1.159/2016 del Juzgado de Primera Instancia núm. 15 de Sevilla que ha solicitado la anotación preventiva de embargos que ha sido suspendida (...).

De lo anterior se desprende que los nuevos titulares no son adquirentes de buena fe y que por tanto procedería acordar la anotación preventiva de los embargos solicitados con la finalidad de garantizar el cobro de la deuda a mi representada en su condición de acreedor de buena fe.

En definitiva, consideramos que no merece la protección del ordenamiento quien conoce que con su adquisición perjudica la expectativa adquisitiva obligacional de un tercero.

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se sirva de admitirlos, y en su virtud, teniendo por interpuesto recurso potestativo se dicte Resolución por la que se acuerde la anotación preventiva de los embargos.»

#### IV

Habiéndose efectuado la oportuna notificación del recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia número 15 de Sevilla, se presentó el siguiente escrito de alegaciones:

«El presente procedimiento de Ejecución de Título no Judicial se instó en fecha 26/07/2016 por Caja Rural del Sur Sociedad Cooperativa de Crédito contra D. V. P. R., D.<sup>a</sup> C. P. R., D.<sup>a</sup> A. P. R. y D. A. P. R., siendo el título ejecutivo escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 9 enero de dos mil tres, modificada por escritura de novación de 19 de marzo de 2010 y en reclamación de 207.051,62 euros de principal más 62.100 euros de intereses y costas presupuestados.

Por Auto de fecha 13 de junio de 2019 se acordó la sucesión procesal en la posición procesal de parte ejecutante a favor de D. J. A. R. G.

En fecha 30/05/2022 se presentó escrito por el Procurador Sr. V. J. en representación de la parte ejecutante solicitando el embargo de las fincas las fincas 2270, 4527, 2245, 1976, 2243, 2244, 927, 2273, 2997 y 4526 del Registro de la Propiedad número 8 de Sevilla, lo que fue acordado por Decreto de 30/05/2022.

En fecha 16/09/2022 se tuvo por personada a la entidad La Cerca El Alto, S.L. como adquirente del crédito que se ejecuta, estando pendientes las actuaciones de notificar la cesión del crédito a los ejecutados para acordar la sucesión procesal en favor de la citada entidad y poder ser parte ejecutante en el procedimiento.»

#### 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; 1875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 82, 130, 132, 145 y 325 de la Ley Hipotecaria; 538.2.3.º, 585 568, 629, 659, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 abril; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 y 21 de

octubre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero y 14 de mayo de 2001, 20 de septiembre de 2002, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 14 de abril de 2009, 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, 19 de noviembre y 14 de diciembre de 2015, 27 de junio, 1 y 2 de agosto y 20 de octubre de 2016, 23 de enero y 22 de mayo de 2017 y 26 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de septiembre de 2020, 27 de mayo de 2021 y 10 de octubre de 2022.

1. Se discute en el presente expediente si procede practicar una anotación preventiva de embargo respecto de varias fincas registrales en el seno de un procedimiento de ejecución de títulos no judiciales, resultando las mismas inscritas en favor de un tercero, concretamente una mercantil, que no ha sido demandada en el procedimiento.

Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– Las fincas sobre las que se ordena extender la anotación fueron adquiridas por doña A. y doña C. P. R., por mitades indivisas e inscritas con fecha 10 de agosto de 1988.

– Con posterioridad, se constituyeron tres hipotecas sobre las citadas fincas, la primera de ellas a favor de «Caja Rural de Sevilla», con fecha 9 de mayo de 2001, la segunda a favor de «Caja Rural del Sur, S.C.C.», con fecha 4 de junio de 2003, que fue objeto de novación con fecha 6 de mayo de 2010, y la tercera igualmente a favor de «Caja Rural del Sur, S.C.C.», con fecha 19 de mayo de 2010.

– Al margen de la última de las hipotecas citadas, consta extendida nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución número 892/2016, de fecha 22 de septiembre de 2016.

– Los créditos derivados del impago de las hipotecas constituidas a favor de «Caja Rural del Sur, S.C.C.», fueron objeto de cesión a favor de don J. A. R. G., mediante escritura que consta inscrita con fecha de 13 de mayo de 2019.

– Con fecha 18 de mayo de 2022, se presentó en el Registro escritura de venta otorgada en la misma fecha, por la que doña A. y doña C. P. R. venden a «2020 Talento Andaluz, S.L.U.» y «Éxodo Inversiones 2010, S.L.», que compran por iguales partes indivisas las fincas registrales objeto del mandamiento de embargo, siendo dichas mercantiles las actuales titulares registrales.

– Y, con posterioridad, el día 1 de junio de 2022, se presenta el mandamiento expedido el día 31 de mayo de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Sevilla en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 1159/2016, seguidos por don J. A. R. G. contra doña A. y doña C. P. R., y otros, comprensivo del decreto de fecha 25 de mayo de 2022, que es objeto de la calificación recurrida.

Manifiesta la recurrente, en sede de recurso, que los nuevos titulares de las fincas no pueden ser considerados como terceros adquirentes de buena fe y que, por tanto, no pueden gozar de la protección que se presume conforme al artículo 43 de la Ley Hipotecaria, ya que éstos conocían la existencia del procedimiento judicial de ejecución dineraria en el que las fincas, cuyos embargos han sido solicitados, servían de garantía para el pago de la deuda impagada por los titulares anteriores que estaba siendo reclamada judicialmente por haberse puesto así de manifiesto en el procedimiento de ejecución hipotecaria antes relacionado y por haber retenido parte del precio de la venta para satisfacer los créditos reclamados judicialmente.

2. 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.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo exigen que el procedimiento del que dimana el mandamiento ordenando la extensión de una anotación, de embargo en este supuesto, se haya entablado contra los titulares registrales, sin que pueda 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 testaferros, 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 (vid. Resoluciones de 14, 18 y 19 de mayo de 2001 y 19 de noviembre de 2015, entre otras citadas en los «Vistos»). El artículo 140.1 del Reglamento Hipotecario así mismo dispone que si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará o suspenderá la anotación, según los casos.

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.

3. En cuanto a la alegación que realiza la recurrente, relativa al conocimiento por los titulares registrales de la existencia del procedimiento de reclamación de las deudas, lo cual a su juicio implica la ausencia de buena fe, constituye una presunción basada en circunstancias de hecho que excede de la calificación registral y, en cualquier caso, el conocimiento de la deuda y el hecho de adquirir las fincas con las hipotecas que las gravan, no implica que los titulares registrales actuales deban quedar excluidos de las actuaciones judiciales de las que resulta el embargo decretado, por el contrario lo que si se constata es su falta de intervención en él.

Finalmente, respecto a las alegaciones aportadas por el Juzgado, las mismas más que rebatir la calificación, relacionan el íterin de las actuaciones y la sucesión procesal de la recurrente. Asimismo, establecen la relación del procedimiento de ejecución dineraria con la deuda derivada del impago de una de las hipotecas constituidas sobre las fincas, pero esta cuestión no figura en el mandamiento presentado y, por lo tanto, no pudo tenerse en cuenta en el momento de la calificación, por lo que no puede entrarse a su valoración en sede de recurso ya que este, deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador,

rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma conforme al artículo 326 de la Ley 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, 9 de enero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.