

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**23604** *Resolución de 31 de octubre 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se rechaza la toma de razón de anotaciones preventivas de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña K. C. M. V. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, por la que se rechaza la toma de razón de anotaciones preventivas de embargo.

#### Hechos

##### I

Por doña R. H. R., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 15 de las Palmas de Gran Canaria, se dictó decreto el día 21 de junio de 2023 dirigido al Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, derivado del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 24/2020, en el que actuaba como actora doña K. C. M. V. y como demandado don R. F. S. S., del que resultaba que se declaraban embargados cinco inmuebles por vía de mejora de embargo en cuanto al 16,66%. Dichos inmuebles se describían por referencia a su naturaleza urbana o rústica, su referencia catastral, calle y número o polígono y parcela para las rústicas y municipio donde se ubicaban.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento la calificación del documento presentado el día 22/06/2023 y suscrito en Las Palmas de Gran Canaria el 21/06/2023 por Juzgado de Primera Instancia número 15 de Las Palmas de Gran Canaria, número 24/2020 y previa calificación por don José Antonio Utrera-Molina Gómez, titular del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su distrito hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, no se practica inscripción alguna porque falta la previa inscripción a favor del demandado, en los términos que seguidamente se exponen.

Dicha calificación se basa en los siguientes:

#### Hechos:

1.º Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 22/06/2023, asiento 1310 del tomo 117 del Diario, entrada número 4172 de 2023.

2.º En el documento presentado se dispone la anotación de embargo de fincas descritas con su referencia catastral y ubicación, sin que se aporten los datos precisos para su determinación registral: número de CRU, datos registrales o descripción completa.

Sin embargo, hechas las búsquedas registrales posibles, resulta que no consta finca alguna inscrita a nombre del demandado. Pero ha sido posible localizar las

registrales 5295 y 5296 de Las Palmas y las 1041, 1042 y 1043 de San Mateo, con similar ubicación, inscritas a nombre de A. S. S. y M. M. S. G., que por sus apellidos podrían ser los padres del demandado.

Fundamentos de Derecho: El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Utrera-Molina y Gómez registrador/a de Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 4 a día diez de agosto del dos mil veintitrés».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña K. C. M. V. interpuso recurso el día 14 de agosto de 2023 en virtud de escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

Primero. Que emitido mandamiento judicial por el Juzgado de Primera Instancia para la anotación preventiva de embargo sobre fincas determinadas se acompaña de instancia en la que la recurrente insta el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria; Que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en distintas Resoluciones (con cita), tiene una consolidada doctrina relativa a la modificación de los datos de identificación de las fincas inscritas; Que no cabe duda de que las fincas descritas en el documento con sus referencias catastrales se corresponden claramente con la proporción del 16,66% de la nuda propiedad de las fincas registrales interesadas para el embargo, así como la magnitud de la rectificación de cabida y de todos sus linderos, y Que dichas fincas, en la proporción indicada son propiedad de don R. F. S. S.

Segundo. Que el registrador se limita a emplear menciones y causas genéricas no suficientemente fundadas pues el demandado si posee el 16,66% de cuota sobre las fincas interesadas.

Tercero. Que es en el seno del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria donde deben resolverse estas cuestiones y disponiendo el Registro de la Propiedad de las herramientas adecuadas es a quien corresponde investigar los extremos necesarios al tener disponibilidad sobre la finca objeto como respecto de las colindantes, por lo que es plenamente procedente el inicio del expediente, y Que el precepto citado permite la inscripción de la representación gráfica de una finca y, en consecuencia, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, y corresponde a los registradores su tramitación tanto si existe correspondencia con ella o no.

Cuarto. Que la calificación deniega el inicio del propio expediente y alega que no se practica inscripción porque no existe previa inscripción a favor del demandado, acompañándose abundante documentación de la que si resulta dicha titularidad.»

### IV

El registrador de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 30 de agosto de 2023 ratificándose en su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resulta que, notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 15 de Las Palmas de Gran Canaria, no realizó alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 6, 9, 10, 20, 38 y 199 de la Ley Hipotecaria; 140.1.<sup>a</sup>, 144 y 166 del Reglamento Hipotecario, 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, 20 de octubre de 2016 y 21 de noviembre de 2019.

1. Presentado un mandamiento de anotación de embargo en el Registro de la Propiedad es rechazada su toma de razón por los siguientes motivos: primero, porque el documento no contiene una descripción registral de las fincas sino la catastral; segundo, porque las fincas registrales que pueden corresponder con las catastrales no se encuentran inscritas a nombre del demandado.

La interesada recurre, en esencia, solicitando el inicio del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y acompañando documentación de la que resultaría la titularidad sobre determinada cuota de las parcelas catastrales a que se refiere el mandamiento.

2. Dados los términos en que se pronuncia el escrito de recurso es preciso recordar, una vez más, cuál es el objeto de este procedimiento de recurso. Dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «El recurso 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».

En base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (*vid.*, por todas, Resoluciones de 14 de julio de 2017, 22 de enero de 2021 y 8 de febrero de 2022, basadas en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. Igualmente es doctrina reiterada (*vid.*, por todas, Resolución de 19 de enero de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

Así, debe igualmente recordarse que el recurso contra la calificación del registrador no es el cauce procedente para la subsanación de los defectos señalados en la nota mediante la aportación de nueva documentación, ni puede decidirse en él sobre si tales documentos remueven o no los obstáculos señalados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (*cf.*, por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018 y 30 de enero de 2019).

3. Establecido lo anterior, resulta con claridad que el recurso no puede prosperar. En primer lugar, porque el mandamiento que ordena tomar anotación preventiva de embargo carece por completo de cualquier descripción de las fincas registrales sobre las que debería tomarse razón de tal medida cautelar.

El artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria señala que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos». Dicho precepto es de completa aplicación a los mandamientos de anotación como resulta de lo establecido en los artículos 72 y 73 de la Ley Hipotecaria lo que resulta plenamente justificado pues de otro sería imposible determinar con certeza que las fincas sobre las que se toma anotación son aquellas sobre las que se ha ordenado la traba (artículos 587.1 y 588.2 en relación con el 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

La descripción de las fincas registrales se lleva a cabo de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento (*vid.* Resolución de 4 de noviembre de 2019). Es cierto que en numerosas ocasiones este Centro Directivo ha considerado que la toma de razón de la anotación podía llevarse a cabo aún

si el mandamiento no contenía una descripción registral completa de las fincas a que se refería, pero siempre que resultasen elementos suficientes de la descripción que permitieran la debida identificación de aquellas (*vid.* Resoluciones de 21 de abril de 2010 y de 22 de septiembre de 2015, entre otras).

Lo que ocurre en el supuesto de hecho es que el mandamiento presentado carece de cualquier descripción registral de las fincas sobre las que se ha ordenado la traba limitándose a realizar la descripción somera (ver «Hechos»), de determinadas parcelas catastrales pero sin que resulte del registro ni del título la existencia de coordinación entre fincas registrales y parcelas catastrales ni cualquier otro elemento de identificación que permita determinar que determinadas fincas registrales son precisamente aquellas sobre las que se ordena la traba de embargo. La recurrente entiende que corresponde al registrador determinar si las fincas inscritas se corresponden o no con las parcelas contenidas en el mandamiento de embargo por así resultar del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pero ni resultan cumplidos los requisitos que para ello exige dicho precepto ni dicha circunstancia puede discutirse en este expediente tal y como ha quedado expuesto más arriba.

4. Procede igualmente la confirmación del segundo defecto en tanto que las fincas constan inscritas a nombre de persona distinta al demandado en el procedimiento del que emana la traba de embargo sobre una cuota catastrada a su nombre de distintas parcelas. Como pusiera de relieve la Resolución de 21 de noviembre de 2019 (5.<sup>a</sup>), que guarda un gran paralelismo con el supuesto de hecho de la presente, 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 o a los procedimientos no seguidos contra el titular registral (artículos 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria).

En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar 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, no se acredita ni el fallecimiento de los titulares registrales ni la condición de heredero del demandado para que pudiera darse cumplimiento a lo previsto en el artículo 166 del Reglamento Hipotecario y por tanto se procediera a la práctica de la anotación sobre tal inmueble «en la parte de corresponda el derecho hereditario del deudor».

Tal doctrina en nada queda modificada por el hecho de resultar el demandado titular catastral de dicha cuota, al tratarse de un registro administrativo de carácter fiscal cuya función es ajena a la determinación y publicidad del dominio y demás derechos reales.

Debe confirmarse por tanto la calificación emitida por el registrador al entender imprescindible la previa inscripción de la cuota de titularidad dominical a favor del demandado para poder ser tomada la referida anotación preventiva de embargo o bien acreditar los extremos anteriormente relacionados, al objeto de obtener la anotación preventiva de embargo del derecho hereditario conforme al apartado segundo del artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario.

Finalmente, en lo que aquí interesa, dispone el artículo 140 del Reglamento Hipotecario lo siguiente: «Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles o derechos reales que se decreta en juicio civil o criminal, aunque el embargo sea preventivo o en procedimiento administrativo de apremio, debiendo observarse las reglas siguientes: Primera. 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. Los Registradores conservarán

uno de los duplicados del mandamiento judicial y devolverán el otro con arreglo a lo prevenido en el artículo 133. Segunda. Si la propiedad de los bienes embargados no constare inscrita se suspenderá la anotación del embargo, y en su lugar se tomará anotación preventiva de la suspensión del mismo. Tercera. Los interesados en los embargos podrán pedir que se requiera al considerado como dueño, o a su representante en el procedimiento, para que se subsane la falta verificando la inscripción omitida; y caso de negarse, podrán solicitar que el Juez o Tribunal lo acuerde así cuando tuvieren o pudieren presentar los títulos necesarios al efecto».

A este respecto, los artículos 663 y 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establecen lo siguiente:

Artículo 663: «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».

Artículo 664: «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».

Procede, en suma, la desestimación del recurso.

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, 31 de octubre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.