

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**23833** *Resolución de 8 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Coria, por la que se suspende la práctica de anotación preventiva de embargo, a favor de la citada sociedad, sobre unas fincas, por la razón de que no se cumple el principio de tracto sucesivo, por no dirigirse la demanda contra todos los titulares registrales.*

En el recurso interpuesto por don J. J. D. D., como presidente de «Sociedad Cooperativa Limitada Nuestra Señora Virgen de Argamasas», contra la nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la práctica de anotación preventiva de embargo, a favor de la citada sociedad, sobre las fincas 2.575, 2.576, 2.577 y 3.415 de Riobos, por la razón de que no se cumple el principio de tracto sucesivo, por no dirigirse la demanda contra todos los titulares registrales.

#### Hechos

I

El día 22 de marzo de 2024 se presentó en el Registro de la Propiedad de Coria mandamiento de anotación preventiva de embargo, dictado el día 18 de mayo de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Coria, junto con testimonio de adición al mismo de fecha 30 de julio de 2021 para hacer constar los datos fiscales de las partes y las cantidades por las que se despachaba la ejecución, y anexo, de fecha 6 de marzo de 2024, haciendo constar la fecha en que el decreto de embargo fue notificado a cada uno de los herederos del difunto esposo de la ejecutada.

El citado mandamiento fue dictado en el seno del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 34/2017, seguido a instancia de «Sociedad Cooperativa Limitada Nuestra Señora Virgen de Argamasas» frente a doña R. M. G. A., ordenando al registrador de la Propiedad la anotación preventiva del embargo acordado sobre las fincas 2.575, 2.576, 2.577 y 3.415 del Ayuntamiento de Riobos.

II

Presentados dicho mandamiento y anexos en el Registro de la Propiedad de Coria, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones:

Hechos:

Con fecha 22 de marzo de 2024, Doña E. M. H., presenta nuevamente un Mandamiento expedido por Doña M. A. M. P., Letrada de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, el dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, firmado electrónicamente por dicha Letrada el mismo día y con CSV (...), habiéndose comprobado la autenticidad del documento judicial, mediante el examen del correspondiente código seguro de verificación, en relación con el procedimiento de ejecución de judiciales 34/2017,

instancia de Nuestra Señora Virgen de Argamasa, con CIF (...) contra R. M. G. A., con NIF (...), aportando una adición de fecha 30 de julio de 2021, firmado electrónicamente por la misma letrada con fecha 31 de agosto de 2021, y con CSV: (...)

Se acompaña Anexo de fecha 6/3/2024, expedido por Don G. B. A., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado número uno de Coria.

Todo ello bajo el asiento 109 del Diario 71.

En dicho Mandamiento, solicitan la anotación preventiva de embargo en virtud del procedimiento ejecución de títulos judiciales 34/2017, sobre las fincas registrales 2575, 3415, 2577 y 2576 de Riobos.

Examinada toda la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Consultados los datos del Registro, las fincas registrales 2575, 2577 y 2576, constan inscritas a favor de la persona ejecutada y los herederos de su esposo fallecido, por tanto, es preciso que conste que la demanda se ha dirigido contra el cónyuge y los herederos, al ser ya estos últimos cotitulares registrales actuales de tales bienes, sin que ello se acredite, por exigencia de los principios de legitimación, salvaguardia judicial de los asientos registrales y tracto sucesivo, sin que se haya solicitado la inscripción parcial del documento, que impide la práctica de asiento sobre la registral 3415, la cual está aún inscrita a favor de la persona ejecutada y su cónyuge.

Artículos 18 LH y 100 RH, 38 LH, 1 LH, 20 LH, doctrina reiterada DG, 19 bis LH y principio de Rogación.

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...)

El Registrador F/ Alfonso López Villarroel Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alfonso López Villarroel registrador/a de Registro Propiedad de Coria a día ocho de mayo del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. D. D., como presidente de «Sociedad Cooperativa Limitada Nuestra Señora Virgen de Argamasa», interpuso recurso el día 8 de julio de 2024 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos

Primero. Que con fecha 18 de mayo de 2021, el Juzgado de primera Instancia Número 1 de Coria, presenta vía fax, en el Registro de la Propiedad de Coria, mandamiento expedido por la Letrada de la administración de Justicia de dicho Juzgado, en relación al procedimiento de ejecución de títulos judiciales 34/2017, seguido a instancia de Sociedad Cooperativa Limitada Nuestra Señora Virgen De Argamasa.

En dicho mandamiento se solicitan la anotación preventiva de embargo sobre las fincas registrales 2575, 3415, 2,577 y 2576 de Riobos (...)

Segundo. Que por resolución del Registro de la Propiedad de Coria, de fecha 22 de julio de 2021, se procedió a la suspensión de la inscripción solicitada, toda vez que, de conformidad con la notificación, para que durante la vigencia de la sociedad conyugal sea anotable en el Registro de la Propiedad el embargo de bienes inscritos a nombre de ambos cónyuges, o de uno de ellos para la sociedad de gananciales o de uno de ellos con carácter presuntivamente ganancial, deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que estando demandado uno de ellos, ha sido notificado el embargo, siendo que dichas fincas se encontraban inscritas a favor de R. D. D. y D.<sup>a</sup> R. M. G. A. (...)

Tercero. Que esta parte solicitó mediante escrito al juzgado, se les comunicara a los herederos de D. R. D. D., la notificación del embargo practicado sobre las fincas, a fin de poder proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad, toda vez que D. R. D. D. había fallecido en fecha de mayo de 2012 (...)

Cuarto. (...)

Que de conformidad con la diligencia de ordenación de fecha 6 de marzo de 2024, se pone de manifiesto que se ha notificado el decreto embargando las fincas a los herederos, procediéndose a realizar anexo al mandamiento de embargo (...)

Quinto. Que en base a lo anterior y desconociendo esta parte en qué momento se ha procedido por la ejecutada, a la liquidación de la sociedad de gananciales de los cónyuges, pues en el Registro de la Propiedad hasta hace un año aparecían dichas fincas a nombre de la sociedad conyugal, entendemos que sí se han cumplido con los requisitos exigidos en la Ley, por lo que solicitamos se proceda a la inscripción de las fincas bien del 100 % de las fincas o subsidiariamente del 50 % de las mismas.

Por todo lo expuesto,

Solicito: que teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo frente a la resolución (...), y previos los trámites de rigor, con estimación de las alegaciones recogidas en el mismo, se acuerde la nulidad de la citada resolución (...).»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió el correspondiente informe el día 19 de julio de 2024, confirmando la nota de calificación recurrida y solicitando la desestimación del recurso interpuesto, y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 397, 1058 y 1410 del Código Civil; 1.3.º, 20, 18 y 38 de la Ley Hipotecaria; 100, 144, 166 y 434 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 2005 y 10 de noviembre de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de junio de 2014, 7 y 27 de enero de 2015, 21 de diciembre de 2016 y 31 de mayo de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de octubre de 2022.

1. Es objeto de este expediente determinar si procede la práctica de anotación preventiva de embargo sobre las fincas 2.575, 2.576, 2.577 y 3.415 del Registro de la Propiedad de Coria, Ayuntamiento de Riobobos, en virtud del mandamiento judicial dictado en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido a instancia de «Sociedad Cooperativa Limitada Nuestra Señora Virgen de Argamasa».

Son circunstancias que deben ser tenidas en cuenta en la resolución del presente expediente, las siguientes:

– las fincas 2.575, 2.576 y 2.577 de Riobobos constan inscritas por título de liquidación de sociedad conyugal y herencia a nombre de doña R. M. G. A., en cuanto a una mitad indivisa en pleno dominio y el usufructo vitalicio de un tercio de la otra mitad indivisa, y a nombre de don J. A., don J. J., don R., don A. y don J. D. G., por quintas e iguales partes indivisas el pleno dominio de dos terceras partes indivisas y de la nuda propiedad de una tercera parte indivisa, todo ello de la mitad indivisa.

– la registral 3.415 está aún inscrita a favor de la persona ejecutada y su cónyuge.

– la demanda se presenta contra doña R. M. G. A.; consta, además, por anexo de fecha 6 de marzo de 2024, que el decreto de embargo fue notificado a cada uno de los herederos.

El registrador deniega la práctica de la anotación por entender que tres fincas registrales constan inscritas a favor de la persona ejecutada y los herederos de su esposo fallecido, por lo que los principios de legitimación y tracto sucesivo exigen que la demanda se haya dirigido también contra los herederos, como cotitulares registrales, y, en cuanto a la cuarta finca, que no se ha solicitado la inscripción parcial del documento, que impide la práctica de anotación sobre la finca que aún está inscrita a favor de la persona ejecutada y su cónyuge fallecido.

Por su parte, el recurrente alega que, dado que desconoce en qué momento se efectuó la liquidación de gananciales de la ejecutada, pues en el momento de dictarse el mandamiento de anotación de embargo las fincas figuraban a nombre de ambos cónyuges, deben entenderse cumplidos los requisitos legales y solicita que se practique la anotación de embargo sobre el 100 % de las fincas o subsidiariamente sobre el 50 % de las mismas.

2. En primer lugar, por lo que se refiere a las fincas 2.575, 2.576 y 2.577 de Riobobos, figuran inscritas a favor de doña R. M. G. A. en cuanto al pleno dominio de una mitad indivisa por título de liquidación de gananciales, y en cuanto al usufructo de un tercio de la mitad indivisa restante por título de herencia; y a favor de los hermanos don J. A., don J. J., don R., don A. y don J. D. G. en cuanto a la nuda propiedad de un tercio de una mitad indivisa, y el pleno dominio de dos tercios de una mitad indivisa, por título de herencia, y por iguales quintas partes.

Dicha inscripción fue practicada con fecha de 2 de marzo de 2022, y desde ese momento, produce todos sus efectos y está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria; y entre dichos efectos, se encuentran los de legitimación y fe pública registral, conforme a los cuales los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Como consecuencia de ello, el párrafo final del artículo 20 de la Ley Hipotecaria prohíbe que se tome anotación de embargo sobre una finca si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento.

De la documentación presentada, resulta que al iniciarse el procedimiento de ejecución contra doña R. M. G. A., las fincas figuraban inscritas a favor de esta y su esposo, don R. D. D., con carácter ganancial; y como se acredita con certificado de defunción de don R. D. D., éste falleció en el año 2012, sin que, en el momento de dictarse el mandamiento de embargo, de fecha 18 de marzo de 2021, constara en el Registro la liquidación de la sociedad conyugal.

Sin embargo, en el momento de presentarse el mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad, consta inscrita en el Registro la liquidación de la sociedad conyugal y herencia en la forma anteriormente expresada.

El artículo 144 del Reglamento Hipotecario regula la práctica de la anotación preventiva de embargo sobre bienes de la comunidad conyugal, en atención a las diversas situaciones en que pueda encontrarse: sociedad conyugal vigente, sobre bienes inscritos por confesión de privatividad, sociedad conyugal disuelta y no liquidada; sociedad conyugal disuelta y liquidada; anotación de embargo sobre la vivienda habitual; y bienes inscritos conforme a legislación extranjero en los términos del artículo 92 del Reglamento Hipotecario.

En el caso del presente expediente, al tiempo de presentarse la documentación calificada y que dio lugar a la nota de calificación recurrida, las fincas 2.575, 2.576 y 2.577 de Riobobos ya figuraban inscritas a favor de doña R. M. G. A. y los hermanos don J. A., don J. J., don R., don A. y don J. D. G.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe calificar atendiendo a la situación registral vigente en el momento en el que se presenta el título; y tratándose de documentos judiciales, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario reitera que la calificación se extenderá a los obstáculos que resulten del Registro.

Por tanto, y a pesar de que la parte ejecutante en el procedimiento no haya tenido conocimiento de en qué momento se efectuó la liquidación de gananciales, la calificación

registral debe partir de los titulares registrales actuales de las fincas, y aplicar las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo.

En consecuencia, dado que sobre las fincas 2.575, 2.576 y 2.577 ya constaba la liquidación de la sociedad de gananciales, resulta aplicable el párrafo segundo del artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario, según el cual «cuando constare en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si el bien ha sido adjudicado al cónyuge contra el que se dirige la demanda o la ejecución, o del mandamiento resulta la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y consta la notificación del embargo al cónyuge titular, antes del otorgamiento de aquélla».

De acuerdo con este artículo, el embargo será anotable si se da uno de los siguientes supuestos: a) que el bien haya sido adjudicado al cónyuge contra el que se dirige la demanda (en este caso, doña R. M. G. A.), y b) que del mandamiento resulte la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y conste la notificación del embargo al cónyuge titular, antes del otorgamiento de aquélla.

Habiendo fallecido uno de los cónyuges y habiéndose liquidado la comunidad conyugal y la herencia, se precisa que, o bien la demanda se haya dirigido contra el titular, en este caso el cónyuge doña R. M. G. A. y los herederos del cónyuge fallecido, en los términos que se recogen, por su parte, en el artículo 166.1, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario o, que del mandamiento resulte la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y conste la notificación del embargo al titular, antes del otorgamiento de aquélla.

No se cumplen los requisitos de este segundo supuesto, pues no resulta acreditada la responsabilidad de las fincas por la deuda que motiva el embargo, ni la notificación antes de la liquidación de la comunidad conyugal.

Ciertamente, puede practicarse anotación preventiva de embargo respecto de la mitad indivisa adjudicada en pleno dominio y el usufructo de un tercio de la otra mitad indivisa adjudicada en usufructo al cónyuge titular que ha sido demandado, doña R. M. G. A., pero no respecto de las porciones indivisas adjudicadas e inscritas a los herederos, pues ni han sido demandados, ni constan cumplidos los requisitos exigidos en el segundo inciso del artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario.

Es cierto que el mandamiento judicial ordena la anotación de embargo sobre la totalidad de las fincas, y que, en virtud del principio de rogación el registrador no ha de actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados, por lo que la inscripción parcial requiere la solicitud expresa del interesado; no obstante, como ha reconocido reiteradamente esta Dirección General, dicho criterio debe ser excepcionado en caso de documentos judiciales, en relación con los cuales, en cumplimiento de su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales, el registrador debe actuar de oficio y proceder a la inscripción parcial cuando sea posible (cfr., entre otras, la Resolución de 13 de junio de 2014).

3. Por lo que se refiere a la finca 3.415, figura inscrita a favor de doña R. M. G. A. y don R. D. D. con carácter ganancial; resultando acreditado el fallecimiento de este último, pero no la liquidación de la sociedad de gananciales resulta aplicable el párrafo primero del artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario, que exige que la demanda se haya dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos.

Así lo recuerda la Resolución de 21 de diciembre de 2016, reiterando el criterio de otras anteriores: «(...) el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (artículos 397, 1058 y 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria)». Esta exigencia se funda en la existencia de un patrimonio en liquidación, en el que los bienes que lo integran solo podrán transmitirse cuando haya concurso de todos sus titulares, posibles destinatarios finales de los mismos, en tanto no se lleven a cabo las adjudicaciones resultantes de la liquidación.

En consecuencia, mientras subsista la comunidad postganancial disuelta y sin liquidar, si se pretende el embargo de la totalidad de la finca, debe acreditarse que los

herederos del cónyuge premuerto han sido demandados., en los términos del artículo 166 del Reglamento Hipotecario.

4. Finalmente, en cuanto a la posibilidad de anotación del embargo sobre el 50 % de la finca 3.415, solicitada por el recurrente en el escrito de interposición del recurso, debe recordarse la doctrina, también reiterada, de este Centro Directivo, de que mientras dure la comunidad postganancial, no cabe nunca el embargo de una mitad indivisa del bien, pues en tanto no se realicen las operaciones de liquidación de la sociedad de gananciales, ninguno de los partícipes es titular de una cuota indivisa sobre bienes concretos que sea susceptible de enajenación o gravamen.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en los términos que resultan de las anteriores consideraciones y revocar la nota de calificación recurrida en lo que se refiere a la anotación sobre las fincas 2.575, 2.576 y 2.577, de conformidad con lo dispuesto en 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, 8 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.