

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13550** *Resolución de 19 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lalín a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña A.L.P. contra la negativa del registrador de la propiedad de Lalín, don Manuel García Louro, a practicar una anotación preventiva de embargo.

##### Hechos

###### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 7 de A Coruña se tramitó procedimiento de ejecución de títulos judiciales 98/2017 en el que se dictó decreto de 20 de enero de 2020 por el letrado de la Administración de Justicia del indicado Juzgado, don J. M. B. R., por el que se acordó el embargo de los derechos hereditarios que pudieran corresponder al ejecutado, don R.P.T., en la herencia de su padre, don R.J.J.P.G., en particular sobre el 33% de la finca 22221.

###### II

En cumplimiento del señalado decreto se libró mandamiento al Registro de la Propiedad de Lalín el 14 de febrero de 2020. Dicho mandamiento fue presentado el día 5 de marzo de 2020, siendo objeto de la siguiente calificación: «Hechos y fundamentos de derecho: - Consultados los libros del Registro resulta que un tercio del pleno dominio de la finca registral 22221 del Ayuntamiento de Vila de Cruces consta inscrito a favor de don R.J.J.P.G. - De conformidad con el párrafo segundo del artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario, para la práctica de la anotación preventiva de embargo derivado de procedimientos seguidos contra persona en quien concorra el carácter de heredero o legatario del titular registral, por deudas del demandado, es preciso: Primero. Acreditar el fallecimiento del titular registral, aportando al efecto el correspondiente certificado de defunción. Segundo. Acreditar la condición de heredero del demandado, debiendo aportarse o bien el testamento y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, o bien el correspondiente acta notarial de declaración de herederos abintestato. Sin que sea suficiente, como señaló la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 19 de diciembre de 2017, acreditar que el demandado es hijo del titular registral ya que, si bien por Ley los hijos son herederos forzosos de sus padres, pueden concurrir circunstancias que impidan o hagan ineficaz el llamamiento sucesorio. (...). Lalín, a dos de julio del año dos mil veinte. El registrador (firma ilegible).»

###### III

Contra la anterior nota de calificación, doña A.L.P. interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos: «Alegaciones: Primera.—Se dice que falta acreditar el fallecimiento del titular registral y acreditar la condición de heredero del demandado debiendo aportarse el testamento y últimas voluntades o bien la correspondiente acta de declaración de herederos ab instestato siendo insuficiente la acreditación de hijo pues puede serlo, pero no heredero. Segunda.—Adjuntamos el pertinente certificado de defunción del titular inscrito si bien, es de imposible

cumplimiento la aportación del resto de la documental requerida toda vez que al tratarse de la anotación de embargo, el ejecutado, naturalmente, no va a facilitar dicha documentación, no siendo posible adquirirla por el anotante, siendo pues, dicho requerimiento por parte del señor registrador de imposible cumplimiento y por tanto debe entenderse nulo, pues no debe el encargado del Registro interpretar la Ley Hipotecaria en perjuicio del derecho constitucional del artículo 24, esto es, el derecho de tutela judicial efectiva, imponiendo al solicitante de inscripción la aportación de una documentación, como se dijo, de imposible cumplimiento por éste. Como dice el Tribunal Constitucional en su sentencia 160/97 de 2 de octubre, FJ4: "La Constitución y muy particularmente los derechos fundamentales, inspiran y alientan todo nuestro ordenamiento, hasta sus últimas o más modestas manifestaciones". Cualquier interesado, que el registrador pudiese entender que quedase desprotegido por la inscripción, queda perfectamente salvado y siendo compatible con la protección del citado derecho constitucional toda vez que, antes y hasta el momento de la posible subasta del inmueble, puede interponer, si le asiste, la correspondiente tercería de mejor derecho o, en su caso, de dominio. Por todo ello solicito al presente organismo, tenga por interpuesto el presente recurso y, siguiendo los trámites de rigor, en su día, se resuelva acordar la inscripción solicitada y ordenada por el Juzgado a quo, ahora suspendida, teniendo por aportado el certificado de defunción pedido y por no imprescindible el resto de la documental requerida, con lo demás que en derecho proceda.»

#### IV

El registrador de Lalín, don Manuel García Louro, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria, 591 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 166 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 9 de julio de 2011, 18 de septiembre de 2019 y 14 de febrero de 2020.

1. Se discute en este recurso la posibilidad de anotar un embargo trabado en un procedimiento judicial sobre una finca registral que figura inscrita a nombre del difunto padre del ejecutado.

El decreto acordó el embargo de los derechos hereditarios que pudieran corresponder al ejecutado, don R.P.T., en la herencia de su padre, don R.J.J.P.G., en particular sobre el 33 % de la finca 22221.

El registrador suspende la anotación exigiendo: Primero. Acreditar el fallecimiento del titular registral, aportando al efecto el correspondiente certificado de defunción. Segundo. Acreditar la condición de heredero del demandado, debiendo aportarse o bien el testamento y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, o bien la correspondiente acta notarial de declaración de herederos abintestato.

La recurrente aporta con el escrito de recurso el certificado de defunción del titular registral, pero señala que es imposible aportar el resto de los documentos requeridos toda vez que, al tratarse de la anotación de embargo, el ejecutado no va a facilitar dicha documentación, no siendo posible adquirirla por el anotante.

2. Como cuestión previa ha de reiterarse una vez más la doctrina de este Centro Directivo relativa a que no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso los documentos que no pudo tener en consideración el registrador al realizar la calificación, dado que, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria,

el recurso tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado.

Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

3. Entrando ya en el fondo de la cuestión planteada, ha de señalarse que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados.

El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

4. Como señaló la Resolución de 9 de julio de 2011, y se ha recogido en muchas otras posteriores, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, y c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral.

a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la

demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.ª, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios.

Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente.

b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.ª, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). En definitiva, deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral.

c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

5. En el decreto objeto de calificación en este expediente se ordena que se practique la anotación preventiva de embargo sobre bienes inscritos a nombre de personas distintas del demandado.

El decreto acordó el embargo de los derechos hereditarios que pudieran corresponder al ejecutado, don R.P.T., en la herencia de su padre, don R.J.J.P.G., en particular sobre el 33 % de la finca 22221, alegando ser hijo del titular registral, pero sin acreditarse al registrador –en el momento de poner la nota de calificación– el fallecimiento del titular registral, y la condición del ejecutado como heredero, mediante la aportación de los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.ª, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario).

Procede, por tanto, confirmar la calificación impugnada, sin que puedan aceptarse las alegaciones de la recurrente respecto a la imposibilidad de obtener dichos documentos, puesto que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 591 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre podrá acudir al auxilio del órgano judicial para su obtención.

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, 19 de octubre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.