

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

3380 *Resolución de 30 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Santander n.º 4, por la que se califica negativamente un mandamiento de anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por don D. M. R., en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios (...) de Santander, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santander número 4, doña Alicia López-Tormos Pascual, por la que se califica negativamente un mandamiento de anotación de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido el día 6 de septiembre de 2024 por doña M. T. R., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Santander, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 222/2024, demanda contra doña M. I. H. H., se ordenaba la anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 13.238 del Registro de la Propiedad de Santander número 4.

Según los libros del Registro de la Propiedad, dicha finca se encontraba inscrita a favor de los cónyuges don U. G. A. y doña I. H. H. para su sociedad conyugal.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Santander número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento que más abajo se relaciona, en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente y en conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarios emite la siguiente nota de calificación siguientes en base a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Hechos:

I. En procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales Número 222/2024 del Juzgado de Primera Instancia Número Siete de Santander, a instancia de C.P. (...) de Santander contra M. I. H. H., se expidió mandamiento por Doña M. T. R., Letrada de la Administración de Justicia de citado Juzgado el 06/09/2024 ordenando la anotación preventiva de embargo sobre la finca 13238.

II. Dicho mandamiento ordenando la anotación preventiva del embargo citado fue presentado en este Registro el 11/09/2024, asiento 1880, Diario 2024, Consolidado de oficio por haberse comprobado la veracidad y autenticidad del mismo mediante CSV incorporado el 11/09/2024. Calificado con defecto el 26/09/2024. Retirado el documento el 03/10/2024. Aportado de nuevo el documento con la liquidación del Impuesto el 16/10/2024.

Fundamentos de Derecho:

Se deniega la anotación solicitada por resultar del examen del Registro que la finca a que el mismo se refiere aparece inscrita a favor de los cónyuges Don U. G. A. y Doña I. H. H., para la sociedad conyugal, personas distintas de la demandada, (artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 140 regla 1.ª de su Reglamento), sin que proceda anotación de suspensión.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alicia López-Tormos Pascual registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Santander n.º 4 a día dieciocho de octubre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. M. R., en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Santander, interpuso recurso el día 15 de noviembre de 2024 alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Antecedentes.

Primero. El embargo objeto de inscripción tiene origen en procedimiento sustanciado por Comunidad de Propietarios (...) Santander en virtud del cual se reclama la cantidad de 21.690,43 €, por cuotas comunitarias, frente a doña P. H. H., D. J. A. L. H., D.ª E. L. H., D.ª M. C. L. H. y doña M. I. H. H. como herederos de D. U. G. A. y D.ª I. H. H., con origen y causa del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Santander, tomo 1322, Libro 169, al folio 128, n.º de finca registral 13.238 (...) inmueble que es el objeto del presente embargo.

En meritado procedimiento ha quedado Doña P. H. H., D. J. A. L. H., D.ª E. L. H., D.ª M. C. L. H. y D.ª M. I. H. H. son propietarios en pleno dominio del inmueble sito en la (...) de Santander, titularidad inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Santander, tomo 1322, Libro 169, al folio 128, n.º de finca registral 13.238. Adjuntándose (...) copia simple del Registro de la Propiedad acreditándose la titularidad de la vivienda, como herederos de los los [sic] titulares registrales que han fallecido conforme a certificado de defunción (...) y escritura de aceptación y adjudicación de herencia (...)

Meritado procedimiento de reclamación concluyó en virtud resolución (...) título ejecutivo que da pie a la presente ejecución de la que deriva meritado procedimiento judicial (...) donde se incluye meritado título, en virtud del cual se embarga la vivienda y que es objeto de calificación negativa.

Fundamentos de Derecho

I. [...]

En todo caso, esta parte se allana a completar y subsanar cuantos defectos presentare el presente recurso, manifestando su expresa voluntad de mantener la presente alzada.

III. Motivos del recurso.

Primero. Anotación de embargo ordenada en un procedimiento seguido contra los herederos del titular registral.

En este sentido, los procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, en el caso que se haya producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste 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, como sucede en el presente supuesto y se adjunta la documental necesaria para su justificación.

En definitiva, se acreditar su condición de heredero del titular registral meritada embargo se puede acordar o inscribir conforme al artículo 166 de Ley hipotecaria recogiendo Si las acciones se hubieren ejercitado contra persona en quien concurra el carácter de heredero o legatario del titular, según el Registro, por deudas propias del demandado, se harán constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad y de defunción del causante. La anotación se practicará sobre los inmuebles o derechos que especifique el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho hereditario del deudor.

En el supuesto de este expediente, las deudas se producen después del fallecimiento del causante, consta estar aceptada la herencia y efectuada la partición, es decir, no está yacente la herencia del causante, y en buena lógica el causante transmite sus deudas a sus herederos desde su fallecimiento, y este responde desde la aceptación de la misma, estamos ante el supuesto de deudas propias del heredero, por lo que debe considerarse cumplido el tracto sucesivo.

Deuda comunidad [sic] de propietarios.

La obligación que impone la Ley de Propiedad Horizontal a todo propietario de contribuir, de acuerdo con su correspondiente cuota de participación dentro del conjunto del inmueble, a los gastos generales precisos para atender su sostenimiento es una obligación personal, nacida de la condición de propietario que, aunque se produzca una transmisión del derecho, no se desvincula del deudor, que sigue respondiendo con todo su patrimonio.

No obstante la citada Ley, en atención al quebranto que para las Comunidades de propietarios y su adecuado funcionamiento representa la morosidad de sus miembros en el cumplimiento de la mencionada obligación y con el fin de garantizar el cobro, dispone, que si se opera una transmisión del piso o local, cualquiera que sea el título de su adquisición, soporta una carga real que garantiza el abono de los gastos mencionados generados con anterioridad.

La responsabilidad de pago afecta tanto al propietario anterior (el que lo era cuando se generó la deuda, como obligación personal, ya que es el verdadero deudor) como al nuevo propietario (como obligación real derivada de la carga real que la ley establece sobre el inmueble, "afección"), pudiendo reclamarse la deuda a cualquiera de ellos.

Esto es lo que supone una verdadera afección de la vivienda al pago de deudas con la Comunidad, la afección real del bien a la deuda con la consiguiente carga para el titular actual, aunque no sea el deudor personal. Es decir, el actual titular del piso que no es el deudor personal de las cuotas (pues no era propietario cuando éstas se devengaron), está obligado a soportar sobre su finca aquella deuda. Es su inmueble el que ha de hacer frente a aquellos gastos (con el límite temporal del que hemos hablado) aunque ese titular actual no sea el deudor personal.»

IV

Con fecha 27 de noviembre de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 150 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 140 y 166 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de octubre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril

de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 20 de julio, 15 de noviembre y 18 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo, 6 de septiembre, 4 de noviembre y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto, 30 de septiembre y 19 de octubre de 2020 y 14 y 28 de enero, 3 de febrero, 18 de mayo, 23 de julio y 9 de septiembre de 2021 y 19 de julio de 2022.

1. La presente resolución tiene por objeto un mandamiento judicial por el que se ordena se practique una anotación preventiva de embargo.

La registradora señala como defecto que impide la práctica de la anotación preventiva, la circunstancia de que la finca se encuentra inscrita a nombre del matrimonio formado por los cónyuges don U. G. A. y doña I. H. H. para su sociedad conyugal, y el procedimiento se ha dirigido, según consta en el mandamiento contra doña M. I. H. H.

El recurrente aporta con el recurso una serie de documentos de los que resultan que el procedimiento se ha seguido, por fallecimiento de varios herederos, contra doña M. I. H. H.

2. Con carácter previo debe señalarse que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «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».

Consecuentemente, la documentación aportada por el recurrente con su escrito de recurso, y que no fue objeto de calificación por la registradora de la Propiedad, no puede ser tenida en cuenta en la resolución del presente recurso, sin perjuicio de que, presentada nuevamente en el Registro pueda ser objeto de una nueva calificación registral.

3. De acuerdo con lo expuesto en el anterior fundamento de Derecho, el recurso debe ser desestimado.

El párrafo séptimo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la disposición final primera de la Ley 41/2015, de 5 de octubre, dispone 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. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento».

El párrafo quinto del mismo artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone que «tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos: (...) Tercero. Cuando se trate de testimonios de decretos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Hipotecario, en su apartado primero, dispone que: «Si se pidiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha del fallecimiento de éste. Cuando el procedimiento se hubiese dirigido contra herederos ciertos y determinados del deudor, también por obligaciones de éste, se consignarán, además, las circunstancias personales de aquéllos. Si las acciones se hubieren ejercitado contra persona en quien concurra el carácter de heredero o legatario del titular, según el Registro, por deudas propias del demandado, se harán

constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de Ultima Voluntad y de defunción del causante. La anotación se practicará sobre los inmuebles o derechos que especifique el mandamiento judicial en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor».

4. En el presente expediente, la finca se encuentra inscrita a nombre de los cónyuges don U. G. A. y doña I. H. H. para su sociedad conyugal, y el procedimiento se ha dirigido, según consta en el mandamiento, contra doña M. I. H. H., persona diferente del titular registral, por lo que, en aplicación de lo expresado en el anterior fundamento de Derecho, el recurso debe ser desestimado, en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 30 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.