

del lugar donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de julio de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Lugo.

**16381** *RESOLUCIÓN de 24 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Dirección de Inversiones, S.A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 27, D.ª María del Carmen Iglesias Mayoralgo, a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, D. Carlos de Zulueta Cebrián, en nombre de «Dirección de Inversiones, S.A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 27, D.ª María del Carmen Iglesias Mayoralgo, a practicar una anotación preventiva de embargo.

## Hechos

### I

En autos de procedimiento de ejecución de títulos judiciales 750/2002, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, n.º 16 de Madrid, a instancia de «Dirección de Inversiones, S.A.» contra D.ª Antonia E. M., D.ª Basilia E. E., D.ª Benigna E. E., D.ª Petra E. A. y D.ª María Luisa E. I., se dirige al Registro de la Propiedad de Madrid n.º 27, mandamiento de anotación preventiva de embargo sobre la participación de las ejecutadas sobre la finca en proindiviso, sita en Madrid (finca registral 1.902), para la ejecución de la Sentencia de fecha 24 de junio de 1999, dictada en autos de juicio ordinario 319/2001 en relación de determinada cantidad proveniente de gastos de mantenimiento y conservación de la referida participación en la finca registral 1.902, que pertenece en común a la sociedad y a los demandados antes referidos.

### II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid, n.º 27, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado dentro del plazo legal, se deniega la anotación ordenada en el precedente mandamiento por aparecer inscritas las participaciones indivisas de la finca objeto del mismo a favor de personas distintas de las deudoras ahora embargadas, (artículo 20 de la L.H.). Téngase en cuenta que las titulares registrales actuales de tales participaciones D.ª Antonia E. M., D.ª Basilia y D.ª Benigna E. y E., D.ª Petra E. y A. y D.ª María Luisa E. e I., lo son desde el 25 de Noviembre de 1.880, 5 y 7 de Noviembre de 1.892 y 22 de Abril de 1.899, respectivamente —fechas de las inscripciones de su dominio—, y no es posible que dichas señoras vivan en la actualidad, por lo que de seguro se trata de personas distintas de las ahora embargadas aunque tengan los mismos nombre y apellidos. Asimismo se advierte que debe hacerse constar la fecha del auto inserto en lo pertinente. Contra esta calificación se podrá interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar de la fecha de esta nota, por medio de escrito presentado en este Registro de la Propiedad, conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Madrid, 6 de Noviembre de 2.002. La Registrador. Firma ilegible.» Vuelto a presentar el mandamiento fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado nuevamente el precedente mandamiento el día 24 de enero pasado bajo el asiento 1.148 del Diario 20.º, y calificado dentro del plazo legal, se mantiene la misma nota de calificación que precede, puesta con fecha 6 de noviembre de 2.002. Contra esta calificación se podrá interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar de la fecha de notificación de esta nota, por medio de escrito presentado en este Registro de la Propiedad, conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Madrid, 4 de Febrero de 2.003. La Registrador. Firma ilegible.»

### III

El Procurador de los Tribunales, D. Carlos de Zulueta Cebrián, en nombre de la mercantil «Dirección de Inversiones, S.A.» interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que rige el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, si bien interpretado a sensu contrario que el Registrador entendió aplicable este precepto en el sentido de que las participaciones indivisas sobre las que se pretende el embargo aparecen inscritas a favor de personas distintas de las deudoras embargadas, cuando en realidad las ejecutadas son precisamente las titulares del derecho inscrito, sobre el que recae el embargo. Que debe atenderse al principio de «legitimación registral», desarrollado por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Que en el presente caso se pretende el embargo de los bienes pertenecientes a las ejecutadas, y como quiera que se desconocen otros titulares o poseedores extrarregistrales, e igualmente se ignora quienes pudieran tener algún derecho como sucesores de los titulares registrales, «Dirección de Inversiones, S.A.» dirigió su acción contra los titulares registrales; haciendo constar el posible fallecimiento de los mismos y el desconocimiento de la existencia de posibles herederos, por lo que el Juzgado acordó la citación por Edictos, tanto de los demandados, como de sus ignorados herederos o herencia yacente que, en definitiva, no constando ningún otro titular de derechos sobre la parte indivisa de la finca cuyo embargo se pretende y, en atención a la presunción de exactitud establecida en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, cumple proceder a la anotación de embargo ordenada.

### IV

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 16 de Madrid, informó sobre los trámites de los procedimientos ordinario n.º 319/02 y de ejecución n.º 750/02 y que es claro que mientras no exista condena de los herederos o se decrete, en su caso, la sucesión procesal a favor de éstos en los términos que prevé el artículo 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de ser ello factible, habrá de mantenerse la calificación denegatoria de inscripción por no ser posible anotación alguna conforme a los artículos 20, 38 y 105 de la Ley Hipotecaria y 105 y 140 del Reglamento, al constar como hecho prácticamente notorio el fallecimiento de las demandadas y no haberse dirigido ni el procedimiento ordinario, ni el de ejecución contra los herederos de las demandadas fallecidas, no existir sentencia que las condene, ni haberse acordado tampoco su sucesión procesal, en ninguno de aquellos procedimientos.

### V

La Registradora de la Propiedad, informó: Que habiendo sido practicadas las inscripciones de dominio extendidas a favor de los embargados en el siglo XIX, figurando en los asientos como mayores de edad, se entiende que no es posible, por razones biológicas, que los titulares registrales y los ahora embargados, en procedimiento entablado en el 2001, fueran las mismas personas, aunque coincidieran los nombres y apellidos; por ello y teniendo a la vista el mandamiento calificado, no parece que la calificación ofreciese dudas, habrá que denegar la anotación solicitada por falta de tracto. Que, sin embargo, ahora del escrito del recurso y de la demás documentación aportada, parece desprenderse que podría tratarse de las mismas personas, pero en tal caso, también sería evidente, por las mismas razones biológicas antes apuntadas, que se habría demandado, condenado y se estaría ejecutando a personas ya fallecidas mucho antes de la interposición de la demanda, (advirtiéndose que las condenadas lo son en rebeldía y totalmente ajenas a la propia deuda reclamada, pues deriva de gastos de mantenimiento y conservación del inmueble); es decir se trataría de la ejecución de una sentencia dictada contra persona inexistente, se está trabando un bien que necesariamente tiene que ser de alguien ajeno al procedimiento y por una deuda que de existir, también tendría como sujeto pasivo a alguien no demandado. Que, ahora bien, en el recurso interpuesto no pueden tenerse en cuenta los datos resultantes de la nueva documentación aportada, por lo que prescindiendo de ello, se debe mantener la calificación impugnada, a los efectos del recurso. Que suponiendo que las personas condenadas y embargadas en ejecución de dicha sentencia, sean precisamente las que figuran como titulares registrales del bien trabado, la anotación de embargo debería denegarse igualmente y ello aunque de los principios registrales de legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículos 1, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria), tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y limitación de medios de calificación (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), se debiera inferir precisamente lo contrario. Que se considera que la peculiaridad del supuesto obliga a excepcionar tal conclusión, pues

las ficciones o presunciones registrales, como cualquiera otras jurídicas, no pueden mantenerse sin quiebra del propio ordenamiento jurídico, cuando de forma inequívoca son contrarias a la realidad. Que se opina que, pese a la fuerza de los pronunciamientos registrales y a la limitación de medios calificadores en manos del Registrador, conduce a lo contrario en el caso debatido, el elemental sentido de la justicia a la que toda institución jurídica debe estar encaminada, la interpretación lógica de las normas y su valoración sistemática en coherencia con la unidad del total ordenamiento (cfr. artículo 3 del Código Civil), el rechazo del abuso del derecho (cfr. artículo 7 del Código Civil), la nulidad de pleno derecho de las actuaciones procesales en las que se hubiere omitido de forma absoluta y total de las normas esenciales del procedimiento (cfr. artículo 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial) obligan a: a) ignorar la presunción registral de titularidad dominical del bien trabado a favor de las embargadas y considerar que en cuanto a los bienes aquí embargados, el Registro no proclama ninguna titularidad; b) considerar que ni siquiera habría lugar a aplicar la norma que contempla el supuesto de embargo de bienes no inmatriculados (cfr. artículo 140.2 del Reglamento Hipotecario); c) que la sentencia que funda el embargo a anotar carece de todo efecto, pues emana de un procedimiento que al haberse seguido contra persona inexistente incurre en la nulidad de pleno derecho del artículo 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, si conforme al artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las sentencias sólo producen efecto entre las partes litigantes y en el caso debatido, el demandado es sólo una quimera, no producirá efectos contra nadie; d) que, por la misma razón, no puede reconocerse tampoco ningún efecto al embargo acordado contra persona inexistente.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 del Código Civil, 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 222 y 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 1, 18, 20, 38, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

La Sociedad condueña de una finca reclama en juicio ordinario a las otras tres condueñas (personas físicas) determinada cantidad proveniente de gastos de conservación en la cosa común. Ante la rebeldía de las demandadas, se estima la demanda. Como consecuencia de la Sentencia, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales, se expide mandamiento de anotación preventiva de embargo.

Presentado el mandamiento en el Registro, la Registradora deniega la anotación pues, aunque las titulares registrales tienen los mismos nombres que las embargadas, dado que dicha titularidad se mantiene desde el siglo XIX, y, en dicho tiempo dichas titulares eran mayores de edad, no puede tratarse de las mismas personas que en el año 2002 resultan embargadas. El interesado recurre.

2. Como dice con razón la Registradora, si bien una interpretación excesivamente literal y formalista de los principios hipotecarios podría llevar a la conclusión precipitada de que, dado que las embargadas tienen los mismos nombres que las titulares registrales, debería procederse al embargo, una interpretación correcta, adecuada a la realidad y que impida el abuso del derecho, aconseja denegar la anotación, y ello por los siguientes argumentos: a) las presunciones registrales, como todas las formuladas por el Ordenamiento Jurídico, no pueden mantenerse cuando de forma inequívoca son contrarias a la realidad, pues sostener un pronunciamiento registral cuando ninguna duda cabe de su inexactitud sólo puede conducir a conclusiones absurdas; b) la Sentencia en la que se funda el embargo a anotar carece de todo efecto, pues emana de un procedimiento que, al haberse seguido contra persona inexistente, incurre en nulidad de pleno derecho (cfr. artículo 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), es más, si, conforme al artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las resoluciones judiciales sólo producen efecto entre las partes litigantes, en el presente caso, al ser evidente que las demandadas no existen, el efecto de la Sentencia sería ilusorio; c) tampoco el embargo acordado, que lo es contra personas inexistentes, puede producir efecto alguno, y, frente a ello no cabe alegar el artículo 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues es muy distinto embargar a alguien que no existe que hacerlo a quien existe un bien ajeno.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 24 de julio de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 27 de Madrid.

**16382** *RESOLUCIÓN de 26 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Fundación Benéfica Particular «Hospital Sagrado Corazón de Jesús y del Patriarca San José», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alba de Tormes, doña María Cristina Iribarren Alonso, a practicar la inscripción de una escritura de herencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado don José María Contreras Nodal, en nombre y representación de la Fundación Benéfica Particular «Hospital Sagrado Corazón de Jesús y del Patriarca San José», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alba de Tormes, doña María Cristina Iribarren Alonso, a practicar la inscripción de una escritura de herencia.

#### Hechos

##### I

Doña Elisa M.R. falleció en Peñaranda de Bracamonte, el 4 de mayo de 1927, en estado de viuda de don J.M., sin dejar descendientes ni ascendientes. Dicho fallecimiento ocurrió bajo testamento cerrado otorgado ante el Notario don León Temprano Calleja, el 9 de noviembre de 1926, cuya protocolización fue ordenada por Auto del Juzgado de Primera Instancia de Peñaranda de Bracamonte, con fecha 6 de mayo de 1927, y protocolizado en la misma fecha, por el Notario autorizante del mismo. En dicho testamento se instituía heredera a una Fundación Benéfica, legando, entre otras, la finca objeto de recurso, sita en Horcajo Medianero (registral 126 del Registro de la Propiedad de Alba de Tormes), a doña Baldomera G.M., en las condiciones que se transcriben en el Fundamento I de este recurso.

Por escritura otorgada ante el Notario de Valladolid, don Francisco Javier Sacristán Lozoya, el 21 de noviembre de 1996, doña Elisa M.G., hija adoptiva y heredera única de doña Baldomera G.M., renuncia pura y simplemente a cuantos derechos pudieran corresponderle eventualmente en la herencia de doña Elisa M.R., solicitándose la inscripción de la finca a favor de la Fundación expresada.

##### II

Presentada la anterior escritura, junto con la de aprobación de operaciones particionales otorgada por el fallecimiento de doña Elisa M.R., además de la documentación complementaria, en el Registro de la Propiedad de Alba de Tormes, fueron calificadas con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento que, en unión del Certificado de defunción de doña Baldomera G. M. y de la escritura pública de renuncia otorgada por doña Elisa M. G. el veintiséis de noviembre de mil novecientos noventa y seis, ante el notario de Valladolid, don Francisco- Javier Sacristán Lozoya, con el n.º 3.409 de protocolo, fue presentado a las nueve horas del diecinueve de noviembre de 2002, Asiento 361 del Diario 89; se suspende la inscripción de la finca denominada «Dehesa de Padiernos», en el término municipal de Horcajo Medianero, finca número 126 de la hijuela de doña Baldomera G. M. única de las comprendidas en este distrito hipotecario, de la que se ha solicitado inscripción en pleno dominio a favor de la Fundación instituida por la causante en su testamento, por adolecer de los siguientes defectos subsanables: 1- No se acredita que la renunciante doña Elisa M. G. sea la única descendiente de doña Baldomera. 2- En caso de que lo fuera, no podrá inscribirse en pleno dominio a favor de la Fundación hasta que, ocurrido y acreditado el fallecimiento de dicha doña Elisa, se determine la inexistencia de descendientes de la misma, de conformidad con lo dispuesto por la testadora en las cláusulas 11.ª y 28.ª de su testamento, no pudiendo la renuncia de la mencionada doña Elisa M. G. precipitar el vencimiento de la condición. Fundamentos de Derecho: Artículo 82, párrafos I y IV del Reglamento Hipotecario. Artículos 758. III, 801 del Código Civil. Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de noviembre y 17 de marzo de 1934. Recursos: Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes a contar