

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

17508 *Resolución de 23 de septiembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Adeje, por la que se deniega la práctica de una anotación de embargo por encontrarse la finca a que refiere el Mandamiento inscrita a nombre de persona distinta de los demandados.*

En el recurso interpuesto por don S. C. N. en representación de la mercantil S. C. N., S. L. U. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad accidental de Adeje, don Rafael Palau Fayos, por la que se deniega la práctica de una anotación de embargo por encontrarse la finca a que refiere el Mandamiento inscrita a nombre de persona distinta de los demandados.

Hechos**I**

Por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Arona y en procedimiento de ejecución judicial seguido a instancia de la sociedad S. C. N., S. L. U., contra la mercantil R. 2 P. F. y C., S.L. y don T. J. C. G., se decreta embargo sobre una finca radicante en el distrito hipotecario de Adeje.

II

Presentado Mandamiento para la práctica de la anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo examen y calificación del precedente mandamiento presentado en este Registro de la Propiedad, se deniega la anotación preventiva de embargo solicitada, por figurar la finca en el mismo referida a nombre de personas distintas de los demandados (art. 140,1 del Reglamento Hipotecario) en base a los siguientes: Hechos 1.–En dicho mandamiento se decreta el embargo de la finca registral 13.853 de Adeje, siendo demandados don T. J. C. G. y la entidad R. 2 P. F. y C., S.L. 2.–Según los libros del Registro dicha finca aparece inscrita a favor de doña M. S. R. T., persona distinta de los demandados, con carácter privativo, en virtud de escritura otorgada el día 18 de mayo de 2001, ante el Notario de Granadilla de Abona, don Álvaro de San Román Diego, número 722 de su protocolo, que causó la inscripción 8a de fecha 22 de octubre de 2001. Es defecto insubsanable. Fundamentos de Derecho: I.–Conforme al artículo 20 Ley Hipotecaria, en su párrafo primero establece: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declare, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre serán otorgados los actos referidos». En el mismo sentido R. D. G. R. N. 26 de marzo de 1992 y 20 de octubre de 1994. En el presente caso, la finca consta inscrita a nombre de persona distinta de los demandados. II.–El artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sólo prevé la anotación preventiva de suspensión cuando el embargo traiga causa del que figure como titular registral, lo que no consta en el presente caso. III.–El artículo 21.1 de la Constitución, para evitar la indefensión, exige que el que figure como titular registral sea parte en el procedimiento, enlazando así como el principio de tracto sucesivo y de salvaguarda judicial de los asientos, tal como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por los referidos Hechos y Fundamentos de Derecho, se deniega la anotación preventiva de embargo por el defecto señalado al principio de esta nota, no procediendo anotación preventiva de suspensión por ser insubsanable. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente (...) Adeje, a 30 de junio de 2009. El Registrador Accidental, (firma ilegible) Fdo.: Rafael Palau Fayos.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. C. N., en representación de la mercantil S. C. N., S. L. U., interpone recurso ante esta Dirección General con fecha 21 de julio de 2009 – con entrada en el Registro el día 23 de julio de 2009- alegando que conforme a lo dispuesto en los artículos 538.2.2º y 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pueden embargarse fincas no sólo del ejecutado sino también del fiador, condición en la que concurre la titular registral de la finca embargada, que es cónyuge en régimen de separación de bienes del ejecutado, que, además, ha tenido conocimiento en todo momento tanto de la demanda como de la ejecución sin presentar oposición alguna y que es la única socia de la mercantil L. W. G., S.L., entidad que es la única socia de la otra ejecutada R. 2 P. F. y C., S. L.

IV

El Registrador emitió informe el día 12 de agosto de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 20, 40 y 42 de la Ley Hipotecaria; 100 y 139 del Reglamento Hipotecario; 737 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de mayo de 2001, 7 de junio de 2003, y 8 de julio y 1 de agosto de 2006.

1. Se presenta en el Registro un Mandamiento de anotación preventiva de embargo, en procedimiento de ejecución judicial seguido contra una determinada sociedad mercantil y contra una persona física. El titular registral del inmueble es el cónyuge de quien interpone la demanda, estando casados en régimen de separación de bienes. El Registrador deniega la anotación por estar la finca inscrita a nombre de persona distinta de aquella contra la que se dirige el procedimiento. El recurrente considera procedente la anotación del embargo, toda vez que el cónyuge que aparece como titular registral de la finca es fiador de la deuda y además socio único de la sociedad mercantil, que a su vez es socia única de la sociedad ejecutada.

2. El recurso no debe ser estimado. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el principio del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él. De modo que, no habiendo sido dirigido el procedimiento contra el titular registral y sin mediar su consentimiento, no puede practicarse un asiento que pueda perjudicar sus derechos.

3. No se discute en el recurso si es o no procedente demandar o no a una determinada persona en un juicio ejecutivo. Si el fiador puede ser objeto de ejecución o si el titular registral puede ser emplazado por el mero hecho de ser socio único de la sociedad coejecutada, es una cuestión que no cabe resolver ahora, pues son cuestiones ajenas a los defectos expresados en la nota de calificación. Aquí lo único que corresponde apreciar –pues es lo que señala como defecto el Registrador– es si efectivamente el titular registral ha sido demandado y ha podido hacer efectivo su derecho a la tutela judicial efectiva, cuestión que debe resolverse negativamente, pues no consta del Mandamiento ordenando la anotación del embargo que tal demanda al titular registral se haya producido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 23 de septiembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.