

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15829 *Resolución de 31 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 37, por la que se suspende una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por don M. A. C. O., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Madrid, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 37, doña María Luisa Madejón Concejal, por la que se suspende una anotación de embargo.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Madrid se tramitan los autos de ejecución de títulos judiciales número 76/2018, en los que actúa como actora una comunidad de propietarios de Madrid y, como parte demandada, doña M. C. P. S. y don J. M. V. Consta en los autos decreto de la secretaria judicial de dicho Juzgado, doña M. G. R. P., de fecha 29 de mayo de 2018, en cuya parte dispositiva se acuerda el embargo del pleno dominio que los ejecutados tienen sobre determinada finca registral, inscrito para la sociedad conyugal existente entre ambos.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 37, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el documento que se dirá y examinados los antecedentes registrales de la finca y los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos

El 29/05/2018 se presenta por fax mandamiento expedido el 29/05/2018 por doña M. G. R. P., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia N.º 9 de Madrid, en el que se tramita procedimiento de ejecución de títulos judiciales bajo el número 76/2018, que motivó el asiento 1326 del diario 50.

Se consolida con la aportación de dicho mandamiento por duplicado el 4 de los corrientes.

En el citado documento se ordena tomar anotación preventiva de embargo sobre la finca 29966 de la sección 2.ª de este Registro -que se corresponde con el piso bajo interior (...) de Madrid- sin que se hayan hecho constar las circunstancias de demandante y demandado.

Fundamentos de Derecho

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece: «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro».

Según el artículo 72 de la Ley Hipotecaria «Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que se exigen para las inscripciones en cuanto resulten de los títulos o documentos presentados para exigir las mismas anotaciones» «En el mismo sentido el párrafo 1.º del artículo 73 de dicha ley, según el cual «Todo mandamiento judicial

disponiendo hacer una anotación preventiva expresará las circunstancias que debe ésta contener según lo prevenido en el artículo anterior, si resultaren de los títulos y documentos que se hayan tenido a la vista para dictar la providencia de anotación». A su vez el artículo 75 de la Ley Hipotecaria señala que «La anotación preventiva será nula cuando por ella no pueda venirse en conocimiento de la finca o derecho anotado, de la persona a quien afecte la anotación o de la fecha de ésta.»

Por su parte, el artículo 9 de la misma, relaciona las circunstancias que debe contener la inscripción, entre las que se encuentran, la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción y la persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse, cuyas circunstancias desarrolla el artículo 51, apartado 9 del Reglamento Hipotecario.

Este precepto es aplicable a las anotaciones dada la remisión efectuada en el artículo 166 del Reglamento Hipotecario, al prever que las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma que las inscripciones y contendrán las circunstancias determinadas en general en éstas, además de las especiales que para cada tipo de anotación contiene el precepto.

Si bien es cierto que dichos requisitos se aplican con una mayor flexibilidad en las citadas anotaciones preventivas, según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, al menos debe constar, además del nombre y apellidos del demandante y demandado, que se reflejan en el mandamiento, cuando menos el D.N.I., para su adecuada identificación, teniendo en cuenta ese criterio de flexibilidad, recogido en relación con las circunstancias personales, en la resolución de la Dirección General de 13 de Julio de 1971; y también el domicilio, si consta en el procedimiento, a tenor de lo previsto en el apartado 12 del artículo 166 del reglamento hipotecario, que indica para las anotaciones a cuyos titulares pueda resultar obligado que el Registrador haga comunicaciones, deberán expresar además de la circunstancias de identidad, el domicilio con las circunstancias que lo concreten, si consta.

En este mismo sentido se ha pronunciado la Dirección General en Resolución de 21 de Abril de 2010, que exige la constancia de dicho D.N.I., por imposición del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, que lo exige en relación con los títulos inscribibles, expresión que debe interpretarse en sentido amplio, comprensivo no solo de los documentos que vayan a motivar inscripción sino también anotación preventiva.

Por todo lo expuesto, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se suspende la inscripción por el motivo expuesto.

Contra la presente calificación (...)

Madrid, veinte de junio del año dos mil dieciocho. La Registradora (firma ilegible)
Fdo: María Luisa Madejón Concejal».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. C. O., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Madrid, interpuso recurso el día 31 de julio de 2018 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Alegaciones

Primera. Se indica por parte de la Sra. Registradora que la causa de suspenderse la inscripción de la anotación de embargo ordenada se funda en la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado en que no se ha hecho constar en el mandamiento las circunstancias de demandante y demandado tan sólo el nombre y apellidos, mencionándose el DNI para su adecuada identificación y, también el domicilio, si consta en el procedimiento, a tenor de lo previsto en el apartado 12 del artículo 166 del reglamento hipotecario, que indica para las acotaciones a cuyos titulares pueda resultar obligado que el Registrador haga comunicaciones, deberán expresar además de la circunstancias de identidad, el domicilio con las circunstancias que lo concreten, si consta.

Y efectivamente en el mandamiento no se ha indicado el CIF de mi cliente ni los DNIs de los demandados ejecutados.

En cuanto a la subsanación del defecto, no tenemos ningún problema en cuanto al CIF de la Comunidad de Propietarios (...), pues obviamente nos consta y se solicitara al Juzgado se incluya en el mandamiento, pues disponemos de la Tarjeta de Identificación Fiscal que acompaño a este escrito (...)

En cuanto a los DNIs y domicilio de ambos es totalmente imposible conocerlos ya que se encuentran en paradero desconocido, además de que en la nota simple informativa registral no le consta reflejada al Registro conociéramos, no podrían cotejarse ni compararse para saber si coinciden con la identidad de los titulares de la finca objeto de embargo. Indico que es imposible la averiguación porque a lo largo del procedimiento declarativo verbal que trae causa esta ejecución, ya se ha intentado su averiguación, pues por Diligencia de Ordenación dictada por el Juzgado el 1-07-2016 se nos requirió para aportar los números de Documento Nacional de Identidad y al desconocerse se interesaron las medidas oportunas como fue el librar oficio a la Dirección General de la Policía indicando que el último domicilio conocido es en la finca de calle (...) Pues bien el resultado del oficio fue negativo a la Policía tampoco le consta el n.º de DNI de los mismos y por ello consultas telemáticas sin el n.º de DNI ya que podría dar lugar a averiguaciones incorrectas además de indebidas. A mayor abundamiento para agotar las vías de localización se solicitó se librara oficio a ese Registro de la Propiedad a fin de que comprobaran si en sus archivos constaban los mismos, El Juez considero que constando en la demanda nota registral y no figurar los Dnis estimó no efectuar dicha consulta. Y después de agotados los medios, es por Diligencia de Ordenación de fecha 25-9-2017 que habiendo resultado negativas las gestiones realizadas para averiguar el domicilio o residencia actual de D. J. M. V. y Dña. M. C. P. S. se les emplazara por medio de edictos (...)

En conclusión habiéndose agotado todos los medios de averiguación, incluso la información de este Registro con la emisión de la nota simple sin pie no ha sido posible conocer los n.º de dnis, siendo imposible su averiguación entendemos que el mandamiento que nuevamente se libre deberá reflejar esta circunstancia de la imposibilidad tras realizarse las averiguaciones y por otro lado reflejar el n.º de Cif de la Comunidad de Propietarios que si consta».

IV

La registradora de la Propiedad, por mantener su calificación, remitió el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 20, 42, 72, 75 y 254.2 de la Ley Hipotecaria; 155, 156, 164, 549, 550, 582, 659 y 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 23 de la Ley del Notariado; 51, 140 y 166 del Reglamento Hipotecario; 156 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de noviembre de 2004, 28 de octubre de 2005, 8 de enero de 2010 y 25 de junio de 2015.

1. Practicada el día 24 de noviembre de 1971 la inscripción de pleno dominio de determinada finca a nombre de dos cónyuges sin que hiciera constar ni el domicilio ni el documento de identidad, se plantea ahora si con ocasión de la presentación de un mandamiento de embargo dirigido contra los titulares registrales, puede exigirse que se justifiquen dichos datos para la práctica del asiento de anotación preventiva.

El fundamento legal alegado en la calificación de la registradora -letra a) del apartado 9 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario-, procede de la reforma que llevó a cabo el Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre. Hasta su entrada en vigor el citado precepto sólo exigía la constancia del documento de identidad y del domicilio «si constaren en el título».

2. Es innegable, como pone de relieve la registradora en su nota, que las circunstancias ahora exigidas deben constar en la inscripción o asiento que se practique. Así lo determina el artículo 51.9.^a del Reglamento Hipotecario por remisión del artículo 166 (en aplicación de la previsión del artículo 72 de la Ley Hipotecaria).

La cuestión por tanto es si, a la hora de redactar el nuevo asiento, deben exigirse dichas circunstancias no sólo en relación con la titularidad o derecho que se inscribe sino también en relación con la titularidad del asiento en que este se apoya.

Lo cierto es que así resulta de la propia letra del artículo 51.9.^a al disponer que «la persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas». En consecuencia, los requisitos de identificación de los titulares que deben constar en la nueva inscripción se predicen no sólo de quien va a ser el nuevo titular sino también de quien trae causa. Las circunstancias de domicilio y documento de identidad, así como las demás exigidas por el precepto citado, son por tanto exigibles para llevar a cabo la práctica del nuevo asiento, encontrando su fundamento en el más perfecto enlace entre la titularidad publicada hasta ahora y la que va a serlo en el futuro, propiciando así la más perfecta identificación tanto del transmitente del derecho como del adquirente y nuevo titular.

Dado que las circunstancias requeridas deben constar en el instrumento público en el que se documente la transmisión o gravamen del derecho inscrito (vid. artículos 23 de la Ley del Notariado y 156.4.^o y 5.^o de su Reglamento, así como el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria), el cumplimiento de los requisitos de inscripción a que se refiere el artículo 51.9.^a del Reglamento Hipotecario no plantea especial dificultad.

3. Determinado lo anterior procede analizar si en un supuesto como el que da lugar a este expediente, en el que se trata de practicar un asiento sin consentimiento del titular registral derivado de un documento de origen judicial, la regla analizada resulta de aplicación en toda su extensión.

La Ley de Enjuiciamiento Civil no exige para entablar ejecución que la demanda haga referencia al documento de identidad del demandado (artículo 549 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); además prevé expresamente la posibilidad de que al actor le resulte imposible señalar domicilio del demandado, pese a lo cual no se detienen las actuaciones judiciales que se llevan a cabo de forma diferente (vid. artículos 155, 156, 164 y 582 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Incluso la propia ley procesal, respecto de actuaciones de comunicación de los registradores de la Propiedad prevé la posibilidad de que no conste un domicilio en el Registro, llevándose a cabo los actos de comunicación en la forma que la misma prevé (vid. artículos 659 y 660).

Desde la perspectiva registral, lo especialmente relevante es que se produzca una perfecta identidad entre la persona demandada y embargada y la titularidad registral (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), al objeto de evitar que puedan practicarse anotaciones preventivas de manera incorrecta sobre fincas pertenecientes a personas distintas, lo cual es posible con aquellas que ostenten los mismos nombres y apellidos, con las gravísimas consecuencias si el proceso culmina en la ejecución y adjudicación. En este sentido la indicación del número de identificación fiscal u otros documentos oficiales que sirven para identificar a las personas constituyen un elemento especialmente importante para su perfecta identificación, por lo que ha de entenderse que por regla general este dato debe ser aportado.

Pero en el presente supuesto la registradora en su calificación no pone en duda la identidad de las personas cuya finca es embargada; además, el proceso es instado por la comunidad de propietarios y la finca embargada forma parte de la propia propiedad horizontal a que se refiere dicha comunidad de propietarios, por lo que se da plena identidad entre las personas demandadas y propietarias de la finca embargada y la titularidad registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 31 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.