

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15559** *Resolución de 2 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación dictada por la registradora de la propiedad de Cádiz n.º 1, por la que se deniega la anotación de un mandamiento de embargo.*

En el recurso interpuesto por don F. O. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cádiz número 1, doña María Cristina de Santa-Pau Fernández Moscoso, por la que se deniega la anotación de un mandamiento de embargo.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento judicial dictado por doña I. G. G., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cádiz., se decretó el embargo de las fincas registrales número 22.266 y 25.180 del Registro de la Propiedad de Cádiz número 1. Los autos de ejecución de títulos judiciales se siguen a instancia de don F. O. G. contra doña L. A. H. Tanto la finca 22.266 como la finca 25.180 se encontraban inscritas a favor de los cónyuges don L. A. O. y doña J. H. M.

##### II

Presentado dicho mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad de Cádiz número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1028/2019.

Juzgado: Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Cádiz.

N.º autos: Ejecución Títulos Judiciales 7/2017.

Antecedentes de hecho:

Con fecha tres de abril del año actual fue presentado en este Registro de la Propiedad el documento que consta en el encabezamiento, habiendo sido retirado por el presentante el día diecisiete siguiente y devuelto a este Registro para su anotación el día veintiséis del mismo mes y año.

En el día de la fecha el referido documento ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la anotación, con arreglo a lo siguiente:

Fundamentos jurídicos:

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose su calificación a los extremos determinados en dichos artículos y tratándose de documentos judiciales se extiende además a la competencia del Juzgado y Tribunal y a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado.

Segundo. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140 de su Reglamento se denegará la anotación por figurar inscrita la finca a favor de persona distinta del deudor.

Tercero. El precedente mandamiento se dirige contra Doña L. A. H., encontrándose las fincas 22.226 [sic] y 25.180 inscritas a favor de los cónyuges Don L. A. O. y Doña J. H. M., para su sociedad conyugal, personas distintas de la demandada.

Parte dispositiva:

Calificado el mandamiento, a la vista de los libros del registro y de los fundamentos de derecho expresados, deniego la anotación, por el defecto insubsanable siguiente.

Por figurar dichas fincas 22.226 [sic] y 25.180 inscritas a favor de personas distintas de la demandada.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Cádiz, a quince de Mayo de dos mil diecinueve (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora.)»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. O. G. interpuso recurso el día 5 de junio de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Hechos:

Primero. Que con fecha 3 de abril de 2019, fue presentado en dicho Registro de la Propiedad documento procedente del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de los de Cádiz, en autos 7/2017 sobre procedimiento ejecutivo, siendo el ejecutante quien suscribe y la ejecutada Doña L. O. G. con DNI (...).

Segundo. En dicho documento judicial, el cual obra en el expediente administrativo y nos remitimos en aras de economía procesal, por parte de la Sra. Letrada de la Administración de Justicia, entregaba mandamiento al Sr. Registrador con indicación expresa en su parte dispositiva sobre las fincas que se decretaba el embargo y de los que se tenía conocimiento de la propiedad de la ejecutada. Concretamente se fijaba la finca registral (vivienda) n.º 22.266 y la finca registral (garaje) n.º 25.180.

Fundamentos de Derecho:

### I

Competencia. En cuanto a la competencia, es competente el órgano al que tengo el honor de dirigirme por ser el mismo que dictó la resolución que ahora se impugna, tal como dispone el artículo 123.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

### II

Legitimación. Ostento plena legitimación para interponer el presente recurso toda vez soy directamente afectado por la resolución impugnada y, en consecuencia, titular de un interés directo, personal y legítimo.

### III

Procedimiento. En cuanto a formalidades procedimentales, el presente recurso cumple con los requisitos que exigen expresamente los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

## IV

Asunto de fondo. La resolución dictada vulnera la normativa Registral y su propio Reglamento, por cuanto el Sr. Registrador comete el grave error, dicho con el máximo respeto, de denegar la anotación sobre una finca que no corresponde con la decretada vía judicial.

Y esto es así, en base a que la finca registral que debe de dar anotación es la n.º 22.266 y no la 22.226, como ha sido el caso presente.

Sí se muestra conformidad con la finca 25.180.»

## IV

La registradora emitió informe el día 16 de junio de 2019, reconociendo que en la nota de despacho se cometió el error material de hacer constar como número de finca respecto de la que se denegaba el embargo la 22.226 y no la finca 22.266 que figuraba en el mandamiento, manteniéndose en lo demás en la nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 105 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero, 18 y 31 de mayo y 1 julio de 2011, 10 de febrero de 2012 y 21 de noviembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1986, 23 de abril de 2014 y 21 de septiembre de 2017.

1. Se debate en el presente recurso si puede anotarse un mandamiento de embargo sobre fincas inscritas a nombre de personas distintas de los ejecutados. El recurrente entiende que la finca registral sobre la que debe practicarse la anotación de embargo es la número 22.266 y no la 22.226 que se expresa en la nota de calificación. La registradora en su informe reconoce que en la nota de despacho se cometió el error material de hacer constar como número de finca respecto de la que se denegaba el embargo la 22.226 y no la finca 22.266, que es a la que correctamente se refiere el mandamiento, manteniéndose en lo demás en la nota de calificación por figurar esta finca a nombre de persona distinta del ejecutado.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto debe resolverse la cuestión previa de la rectificación de la nota de calificación registral, pues la registradora en su informe reconoce que se ha cometido un error en la nota de calificación en cuanto a la numeración de la finca respecto de la cual se ha denegado la anotación de embargo. Cabe recordar aquí que existe un trámite de reforma de la calificación registral durante la tramitación del recurso. Así el artículo 327 párrafos sexto y séptimo establecen que «el Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente y, en su caso, al Notario, autoridad judicial o funcionario en los diez días siguientes a contar desde que realizara la inscripción. Si mantuviera la calificación formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior».

Debió por tanto la registradora haber rectificado su calificación y habérselo notificado al recurrente, para que en su caso desistiera del recurso y no haber tratado este asunto

en sede de informe, teniendo en cuenta además que en él no pueden alegarse nuevas circunstancias distintas las expresadas en la nota de calificación.

3. Por razones de economía procesal, entendiendo que no es un vicio que determine la nulidad radical del procedimiento seguido y sin perjuicio de lo que pueda acordarse, procede entrar en el fondo del asunto. Desde un punto de vista sustantivo debe confirmarse la nota de calificación registral (una vez rectificadas en cuanto a la numeración) pues las fincas a las que se refiere el mandamiento figuran inscritas a nombre de personas distintas de los ejecutados.

Es doctrina reiterada de este centro directivo que el principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribiera la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata (artículos 20, 40 y 82 Ley Hipotecaria). De ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

4. Finalmente debe recordarse al recurrente que el recurso contra las notas de calificación no se rige por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, como él invoca en el escrito de interposición, sino por la legislación hipotecaria (artículos 322 y siguientes).

En efecto, respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto, resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios: a) la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto -artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa-; b) por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) es cierto que esta Dirección General de los Registros y del Notariado es un órgano administrativo y que sus Resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la Propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra las calificaciones negativas de los registradores de la Propiedad); d) la Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil; e) de esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral; f) lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión

específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento, y g) en concreto, los efectos del silencio o falta de resolución tempestiva se regulan en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que exista una remisión al régimen administrativo del silencio administrativo. Esta doctrina ha sido lógicamente asumida por la oficial de este Centro Directivo, y nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo números 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, 959/2011, de 10 febrero de 2012, y más recientemente por la número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido.

Por tanto, como han afirmado las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de abril de 2014 y 21 de septiembre de 2017, esta jurisprudencia obliga a recuperar la doctrina clásica de este Centro Directivo en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, doctrina que fue sintetizada en la Resolución de 26 de junio de 1986. Dijimos entonces, y hoy a la vista de la reseñada jurisprudencia debemos reiterar, que «indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (cfr. artículo 16 del Reglamento del Registro Civil y párrafo X del Preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la Propiedad -aunque como los jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación-, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa -las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble- son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (cfr. artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1.º, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria)».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación 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, 2 de septiembre de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.