

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8806 *Resolución de 4 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Alcalá la Real referente a un mandamiento judicial por el que se decreta una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por don F.R.A., procurador de los Tribunales, en nombre y representación de don F.P.S. contra la nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad de Alcalá la Real, don José E. Luzón Tello, referente a un mandamiento judicial por el que se decreta una anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

En virtud de mandamiento dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Granada de fecha 26 de noviembre de 2019, se ordena la anotación preventiva de la demanda sobre las fincas registrales 13.893, 18.216, 23.787, 23.794 y 32.008 del término Municipal de Alcalá la Real.

A la vista del título, se practicó la anotación respecto de la finca 23.787, por constar inscrita a nombre de la demandada doña T.S.S.

II

Presentado el indicado documento en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real, fue objeto de la siguiente nota de calificación: Presentante: Don F. R. A. Interesados: doña T. S. S., don P. R. G. S. y don F. P. S. Naturaleza: Mandamiento Judicial. Objeto: Anotación preventiva de demanda como medida cautelar. Procedimiento: Pieza de medidas cautelares n.º 1530.01/2019, dimanante del Juicio Ordinario número 1530/2019 de fecha 20/11/2019. Juzgado: Primera Instancia Número Cuatro de Granada. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, y en relación única y exclusivamente con las fincas registrales 23.794, 32.008, 18.216 y 13.893 del término de Alcalá la Real resultan los siguientes: Hechos: 1.º) El día 26 de noviembre de 2019, bajo el asiento de presentación n.º 1.049 del Diario 100, fue presentado por medio de fax en este Registro de la Propiedad el mandamiento calificado, habiéndose consolidado el asiento de presentación mediante la aportación efectiva del mandamiento dentro del plazo reglamentario. 2.º) En el mandamiento presentado, se ordena tomar anotación preventiva de demanda como medida cautelar, sobre las fincas registrales 23.794, 32.008, 18.216, 13.893 y 23.787 del término municipal de Alcalá la Real. 3.º) Respecto a la finca n.º 23.794 del término municipal de Alcalá la Real, consultado el Registro se aprecia que la misma figura inscrita a favor de doña C. A. F., por haber sido transmitida por los demandados con anterioridad. 4.º) Respecto a la finca registral 32.008 del término de Alcalá la Real, consultado el Registro se aprecia que figura inscrita a favor de don F. G. S., titular distinto de los demandados. 5.º) Respecto a las fincas n.º 18.216 y 13.893 del término de Alcalá la Real, consultado el Registro se aprecia que ambas fincas están inscritas a favor del demandado don P. R. G. S. para su sociedad de gananciales con doña E. A. M. P., sin que dicho cónyuge aparezca demandado en el procedimiento en el que se decreta la anotación preventiva de la demanda.

Fundamentos de derecho.

1.º Respecto a lo señalado con los números 3 y 4 de los hechos: Es principio básico de nuestro sistema registral el de tracto sucesivo, en cuya virtud no pueden inscribirse o anotarse títulos por los que se declare, transmita, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá de constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los referidos actos. (artículo 20 párrafo primero de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, figurando las fincas a que se refiere el mandamiento presentado inscritas a nombre de personas distintas del demandado procede la denegación de la anotación. (artículo 20 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria).

2.º Respecto a lo señalado con el n.º 5 de los hechos: De conformidad con el artículo 1377 del Código Civil, en el régimen de gananciales los actos de disposición de bienes de esta naturaleza requerirán el consentimiento de ambos cónyuges. El principio de tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución, y su corolario registral, el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impiden la anotación sobre una finca cuyo titular registral no ha sido parte en el procedimiento.

Por todo ello vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 24 de la Constitución y la resolución de la DGRN de 12 de diciembre de 2006. Acuerdo: Denegar en relación única y exclusivamente con las fincas registrales 23.794 y 32.008 del término de Alcalá la Real y Suspende en relación única y exclusivamente con las fincas registrales 18.216 y 13.893 del término de Alcalá la Real, la anotación del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. (...) Alcalá la Real, a 23 de diciembre de 2019.—El registrador. Fdo: José E. Luzón Tello.

III

Contra la indicada nota de calificación, don F.R.A., procurador de los Tribunales, en nombre y representación de don F.P.S., interpuso recurso, alegando, resumidamente:

Primero. Existencia de un interés legítimo del demandante en que el registrador de la propiedad de Alcalá la Real realice la anotación de demanda en la finca 32.008 establece el artículo 4.1 a) de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo común de las administraciones Públicas, así como el artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la definición de interesado tanto en el proceso administrativo como en el proceso judicial y que comprende, en su integridad, al demandante.

Como se ha expuesto en el hecho primero de este recurso, la finca 32.008 es propiedad de F.G.S., padre del demandante, y objeto de la tutela cautelar que se persigue en la demanda; al tratarse de un bien integrante del caudal relicto y objeto de la litis entablada.

Es por lo que esta parte no entiende el porqué de la denegación adoptada en el acuerdo que se recurre y referente a la finca n.º 32.008.

Segundo. Pertenencia de las fincas n.º 18.216 y 13.893 a la sociedad de gananciales de uno de los demandados y en donde este tiene una participación que trae causa o forma parte del caudal relicto objeto de la litis.

El objeto de la medida cautelar solicitada y adoptada por la autoridad judicial en su auto, es la cuota global que corresponda al demandado en la sociedad de gananciales y la notación debe practicarse sobre los bienes que especifique dicho mandamiento en la parte que corresponda al derecho del mismo.

Como ha quedado acreditado en la resolución recurrida, las fincas número 18.216 y 13.893 del término de Alcalá la Real pertenecen a una sociedad de gananciales donde uno de los demandados, señor G. S., tiene una participación.

Esta parte lo que pide es que, sobre esa participación, se haga la anotación preventiva de demanda y nunca sobre la participación que tenga su esposa la señora M. P. en la sociedad de gananciales.

Es doctrina de la Dirección General de los registros y del Notariado que el defecto es subsanable si existe duda, como es el caso.

En la interpretación que hace el registrador, de la parte dispositiva del auto judicial que literalmente dice: «...anotación preventiva en las fincas son: finca 23.794, finca 32.008, finca 18.216, finca 13.893, finca 23.787, del Registro de la Propiedad de Alcalá la Real; debería, ante la duda, de haber solicitado aclaración del mandamiento al juzgado y no limitarse a suspender dicha anotación preventiva de las fincas 18.216 y 13.893.

Además, califica los defectos como insubsanables en lo referente a la denegación de la finca 32.008; cuando esta parte ha dejado acreditado que forma parte del caudal relicto propiedad del señor G. S., objeto de la litis, qué debería también haber sido comprobado por parte del registrador antes de calificar la anotación.

Por todo lo expuesto y alegado: A) Solicita a se revoque la denegación de la anotación preventiva de la demanda de la finca 32.008 inserta en la resolución el registrador de la propiedad de Alcalá la Real recurrida, pero el sentido de que se realice la anotación preventiva en dicha finca por ser propiedad de F. G. S., padre del demandante y hoy recurrente, por tener este un interés legítimo ya que forma parte del caudal relicto objeto de la litis. B) Se revoquen las suspensiones de las anotaciones preventivas demanda en las fincas 18.216 y 13.893 por ser las mismas integrantes del caudal relicto en cuestión y de una sociedad de gananciales en donde participa uno de los demandados. C) Se realice la notación preventiva de demanda en la cuota de participación que tiene el demandado, P. G. S., en dicha sociedad de gananciales y sobre las fincas sobre las fincas 18.216 y 13.893 que forman parte del caudal relicto del señor G. S.

IV

El registrador emitió informe con fecha 23 de febrero de 2020 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos, el artículo 24 de la Constitución española, el artículo 20 de la Ley hipotecaria; la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio de 2000.

1. La presente resolución tiene por objeto un mandamiento por el que se ordena la anotación preventiva de la demanda sobre varias fincas.

Para su debida resolución deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

– En el juzgado de 1.^a Instancia n.º 4 de Granada se sigue Pieza de Medidas Cautelares, en el procedimiento de acción de petición de herencia a instancia de don F.P.S. contra don P.R.G.S. y doña T.S.S.

– Por dicho juzgado se ordena anotación preventiva de demanda sobre las fincas registrales 23794, 32008, 18216, 13893 y 23787.

– El registrador califica negativamente respecto de las fincas 23794, 32008, 18216, 13893.

– Respecto de la finca n.º 23.794 del término municipal de Alcalá la Real, consultado el Registro se aprecia que la misma figura inscrita a favor de doña C. A. F., por haber sido transmitida por los demandados con anterioridad. Acuerda denegar por falta de tracto sucesivo.

– Respecto a la finca registral 32.008 del término de Alcalá la Real, consultado el Registro se aprecia que figura inscrita a favor de don F. G. S., titular distinto de los demandados. Acuerda denegar por falta de tracto sucesivo.

– Respecto a las fincas n.º 18.216 y 13.893 del término de Alcalá la Real, consultado el Registro se aprecia que ambas fincas están inscritas a favor del demandado don P. R. G. S. para su sociedad de gananciales con doña E. A. M. P., sin que dicho cónyuge aparezca demandado en el procedimiento en el que se decreta la anotación preventiva de la demanda. Fundamentos de Derecho. Acuerda suspender de conformidad con el artículo 1377 del Código Civil, en el régimen de gananciales los actos de disposición de bienes de esta naturaleza requerirán el consentimiento de ambos cónyuges.

El recurrente, recurre únicamente respecto de las fincas 32.008, 18.216 y 13.893, alegando resumidamente:

– Respecto de la finca 32.008 es propiedad de F.G.S., padre del demandante, y objeto de la tutela cautelar que se persigue en la demanda; al tratarse de un bien integrante del caudal relicto y objeto de la litis entablada.

– Respecto de las fincas n.º 18.216 y 13.893 por pertenecer a la sociedad de gananciales de uno de los demandados y en donde este tiene una participación que trae causa o forma parte del caudal relicto objeto de la litis y se realice la notación preventiva de demanda en la cuota de participación que tiene el demandado, P. G. S., en dicha sociedad de gananciales y sobre las fincas sobre las fincas 18.216 y 13.893 que forman parte del caudal relicto del señor G. S.

2. El presente recurso tiene por objeto resolver la calificación negativa formulada por el registrador de la Propiedad de Alcalá la Real respecto de un mandamiento dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Granada, en demanda entablada por don F.P.S frente a don P. R. G. S. y doña T. S. S. en acción de petición de herencia causada al fallecimiento de don F.G.S.

En relación con la finca 32.008, la misma se encuentra inscrita a nombre de F.G.S., habiéndose presentado la demanda contra don P.R.G.S. y doña T.S.S., sin que del mandamiento se acredite que los mismos sean herederos del titular registral.

El artículo 20 determina 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».

Como ya dijera la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio de 2000 «2. Para que una demanda sea anotable en el Registro de la Propiedad se requiere, aparte de que la pretensión o alguna de las pretensiones que constituyan su objeto lo permita, que se haya dirigido contra el titular registral de la finca o derecho objeto de la misma. Ésta, que es una exigencia del tracto sucesivo registral conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, supone en definitiva la garantía de que el titular registral no sufra en el propio Registro las consecuencias de una indefensión judicial proscrita por el artículo 24 de la Constitución. Es evidente que, de haber fallecido el titular registral sin que la finca o derecho haya sido previamente adjudicada, aquella exigencia se traduce en la necesidad de que sean demandados todos sus herederos y, en su caso, los demás interesados que en virtud del título sucesorio pudieran ostentar algún derecho sobre la finca o derecho objeto de la anotación. 3. Por tanto, en este caso ha de confirmarse el Auto apelado, ya que, hubiese sido o no alegado en la demanda, o constase o no probado en autos, que la persona en cuya herencia eran únicos interesados todos los demandados tenía, a su vez, la condición de heredera única de la titular registral, tal circunstancia no constaba en el mandamiento calificado, sin que por otra parte, limitado como está el recurso gubernativo

a las cuestiones directamente relacionadas con la calificación registral y las pretensiones fundadas en documentos presentados en tiempo y forma para su práctica (cfr. artículo 117 del Reglamento Hipotecario), proceda examinar las consecuencias que se hubieran derivado de haberse alegado tal extremo, existir una remisión al contenido del historial registral de otra finca, o haberse aportado documentos complementarios, pues todo ello hubiera dado lugar a una calificación distinta de la recurrida».

3. Respecto de las fincas registrales 18.216 y 13.893 ambas fincas están inscritas a favor del demandado don P. R. G. S. para su sociedad de gananciales con doña E. A. M. P sin que dicho cónyuge aparezca demandado en el procedimiento en el que se decreta la anotación preventiva de la demanda. Fundamentos de Derecho.

Frente a ello, el recurrente manifiesta que pertenecen a la sociedad de gananciales de uno de los demandados y en donde éste tiene una participación que trae causa o forma parte del caudal relicto objeto de la litis y se realice la anotación preventiva de demanda en la cuota de participación que tiene el demandado.

Del mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad «...se acuerda la adopción, sin previa audiencia de la parte demandada, de la siguiente medida cautelar: Anotación preventivas en las fincas son: 23794 –Finca 32008, –Finca 18216, – Finca 13893, –Finca 23787, del Registro de la Propiedad de Alcalá la Real» por lo que en el presente caso es imprescindible que la demanda se dirija contra ambos consortes.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación

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, 4 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.