

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6838 *Resolución de 17 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrelavega n.º 1, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don F. V. A., en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Torrelavega, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrelavega número 1, don Ignacio Sampedro Martínez, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En mandamiento expedido el día 27 de marzo de 2025 por doña E. A. C., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de Torrelavega, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 50/2017, seguido contra don J. L. V. M., se ordenaba la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 39.571 de Torrelavega.

Según los libros del Registro de la Propiedad, dicha finca se encontraba inscrita a favor de doña V. L. M. M. respecto al usufructo y de doña S. V. M. en cuanto a la nuda propiedad, excónyuge e hija del demandado, respectivamente.

II

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

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba referenciado, ha resuelto denegar la práctica de los asientos solicitados en base a los siguientes:

Hechos

1.º) En el mandamiento ahora calificado, se ordena se practique anotación preventiva de embargo sobre la finca 39571 de Torrelavega, cuyos titulares Registrales actuales son doña V. L. M. M. y doña S. V. M., constando en la resolución que ahora se califica como parte demandada don J. L. V. M., siendo este por tanto, persona distinta de los actuales propietarios de la finca.

Fundamentos de derecho

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria:

Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Esta calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio Sampedro Martínez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Torrelavega 1 a día veintinueve de julio del dos mil veinticinco.

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. V. A., en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Torrelavega, interpuso recurso el día 17 de septiembre de 2025 alegando lo siguiente:

«Hechos

Primero. Que en fecha 2 de febrero del año 2017 esta Comunidad de Propietarios a la que represento presentó demanda de procedimiento monitorio frente a don J. L. V. M. como propietario de la vivienda sita en el piso (...) de la finca de la Comunidad actora, por reclamación de la cantidad de dos mil cuatrocientos setenta y dos euros (2.472€), más los intereses correspondientes por las cuotas impagadas tanto ordinarias como extraordinarias del inmueble entre los años 2013 a 2017.

La referida demanda se presentó contra su persona dado que la vivienda se trataba de un bien privativo heredado de sus fallecidos padres don L. V. S. y doña M. T. M. G., y lo mismo ocurría con el garaje en el cual se pretende hacer la anotación de embargo objeto del presente recurso.

Segundo. La referida demanda dio lugar al procedimiento monitorio n.º 75/2017 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Torrelavega, terminando mediante Decreto n.º 153/2017 de fecha 12 de abril de 2017 por el cual se condenaba al demandado a abonar a esta Comunidad de Propietarios la cantidad de 2.472€ más las costas causadas.

Posteriormente, y dada la falta de pago por parte del deudor, en fecha 19 de abril de 2017, se presentó la correspondiente demanda ejecutiva sobre el deudor, y después de 8 años de averiguaciones patrimoniales de toda clase de bienes y derechos del deudor por parte del Juzgado de Instancia n.º 6 de Torrelavega, ha sido cuando este Juzgado ha comprobado que el único bien susceptible de anotación de embargo era el garaje objeto del presente escrito.

Debe añadirse que esta no es la única anotación, dado que el Juzgado de Instancia n.º 2 de Torrelavega había acordado en fecha 18 de marzo del año 2021 una anotación de embargo por la cantidad de 989,01€ de principal más intereses y costas por otra deuda contraída con esta Comunidad de Propietarios también por el impago de una derrama comunitaria que dio lugar a la Ejecución 56/2015.

Tercero. Desea exponer esta parte cual ha sido el tracto registral de la finca objeto del presente escrito para así mostrar la intención de todos los implicados en este asunto, y como la única intención es la de evadir responsabilidades.

Como se ha indicado, el garaje sobre el que se pretende la inscripción se trataba de un bien privativo heredado de los fallecidos padres don L. V. S. y doña M. T. M. G., quienes lo adquirieron en el año 1980.

No es hasta el mes de agosto del año 2017 cuando se inscribe la titularidad del inmueble a nombre del deudor, y aparece en dicha inscripción que la finca se aporta a la sociedad de gananciales que tiene con doña V. L. M. M., una de las actuales titulares de la finca.

Y posteriormente, en el mes de septiembre del año 2022 aparece una transmisión en la cual se produce una donación de la nuda propiedad de la finca a favor de doña S. V. M. (hija del deudor), y se cede el usufructo de dicha finca a favor de doña V. L. M. M. (esposa del deudor).

De ello es fácil deducir que doña V. L. M. M., actual titular de la finca y esposa del deudor era sobradamente conocedora de las deudas contraídas por ambos consecuencia de los impagos producidos, y a pesar de que dicha carga aún no se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad, debía suponer que así se realizaría dado el antecedente ocurrido por la misma causa en el año 2015 que dio lugar a la anotación que existe a fecha actual.

Y lo mismo debe decirse de la hija del matrimonio, la titular de la nuda propiedad de la finca, doña S. V. M., quien ha aceptado recibir en donación la el [sic] inmueble cuando ya tiene una anotación de embargo, y que dados los lazos familiares, es del todo improbable que se la haya ocultado las deudas contraías [sic] por el matrimonio.

Cuarto. Además de que la finca ya contaba con una anotación de embargo por la cantidad de 989,01€ por otra deuda contraída con esta Comunidad de Propietarios; hay otra circunstancia de especial relevancia que debería mostrar que las partes eran conocedoras de la absoluta certeza de que esta finca acabase con más anotaciones de embargo por las misma causa, y es que se encuentra en tramitación la Ejecución 34/2023 seguida ante el Juzgado de Instancia n.º 7 de Torrelavega presentada en fecha 22 de febrero de 2023 contra don J. L. V. M. y contra doña V. L. M. M., ejecución que viene del procedimiento monitorio n.º 495/2021 por el cual se reclamó a los demandados la cantidad de dos mil setecientos ochenta euros (2.780€), más los intereses correspondientes por las cuotas impagadas tanto ordinarias como extraordinarias del inmueble entre los años 2017 a 2021.

Así, se antoja del todo ilógico pensar que ambas partes ocultaron a su hija que estas cargas procedentes de deudas gananciales del matrimonio no acabasen en una anotación de embargo, dada la existencia de tres ejecuciones judiciales por impago de cuotas comunitarias, y de las dos que se encuentran finalizadas, el Juzgado correspondiente dictó Decreto por el que procede el embargo sobre el inmueble.

Quinto. A mayor abundamiento, y observando las notas simples que se aportan junto al presente escrito, se observa la evolución de las actuaciones que han ido realizando los implicados en relación con este inmueble, los cuales han ido siempre en perjuicio de esta Comunidad de Propietarios a la que represento.

Así se observa como en la nota simple solicitada mayo del año 2017 la finca se encontraba libre de cargas cuando aún constaban como titulares registrales los padres de Sr. V. M.; como posteriormente en la nota simple solicitada en agosto del año 2018 la finca ya es titularidad del matrimonio formado por don J. L. V. M. y contra doña V. L. M. M., y consta una primera anotación de embargo administrativo por parte del Ayuntamiento de Torrelavega por importe de 4.515,54€; seguidamente en la nota simple solicitada en septiembre del año 2021 continúa siendo titularidad del matrimonio, y las anotaciones de embargo ya se han elevado al número de cinco, siendo cuatro de ellas embargos administrativos (2 de ellos del Ayuntamiento de Torrelavega, y 2 de la Agencia Tributaria de Santander), y el último de ellos de la deuda mantenida con la Comunidad de Propietarios actuante; y en cambio, en la última nota simple solicitada en el mes de junio del año 2024, se observa como la finca ha sido donada en el año 2022 a la hija del matrimonio y el usufructo de esta se ha cedido a la madre, y se han cancelado todas las anotaciones de embargo que se encontraban inscritas sobre el inmueble, salvo la referida a la deuda que mantienen con esta Comunidad de Propietarios.

De estas actuaciones la Comunidad a la que represento únicamente puede sacar una conclusión, y es que de contrario se ha buscado perjudicar a esta parte con las transmisiones realizadas sobre el inmueble objeto de la anotación de embargo que se pretende realizar, buscando todas las maneras posibles de evitar cumplir con las deudas que mantienen con esta Comunidad de Propietarios.

Sexto. La recurrida calificación desfavorable no puede en consecuencia ser compartida, por los siguientes motivos:

A) El Art. 42 de la Ley Hipotecaria reconoce la procedencia de la anotación preventiva de embargo ordenada por la autoridad judicial competente, sin distinguir la condición actual o pasada del deudor como titular registral, siempre que se acredite la afección del bien al procedimiento.

B) El hecho de que el deudor haya transmitido la finca no impide la práctica de la anotación si dicha transmisión se produjo con cargas anteriores vigentes o con conocimiento de la existencia de un procedimiento en curso. El adquirente sucede en la situación registral del transmitente y su derecho queda afecto a las cargas que gravaban la finca, conforme a los arts. 32 y 34 de la Ley Hipotecaria.

Es más, cabe destacar que los actuales titulares de la finca sobre la que se pretende la inscripción son la esposa e hija del deudor.

C) La Dirección General ha reiterado en numerosas resoluciones (por ejemplo, Resoluciones de 13 de noviembre de 2007, 18 de febrero de 2014, 9 de mayo de 2019) que, en aras de la efectividad de la tutela judicial, debe permitirse la anotación de embargo sobre bienes transmitidos por el deudor cuando la transmisión está sujeta a cargas que los hacen ejecutables.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha reiterado que el embargo produce efectos desde su decreto, aun antes de su anotación, y que el adquirente que adquiere con conocimiento de su existencia no puede considerarse tercero protegido. Así, la Resolución de la DGRN de 6 de septiembre de 1988 declaró que “el propietario de la finca embargada podrá transmitirla, pero el adquirente quedará sujeto a las resultas del procedimiento, salvo que hubiese adquirido de buena fe y sin conocimiento de la traba”.

En la misma línea, la Resolución de la DGSJFP de 9 de enero de 2023 recuerda que no puede oponerse el principio de tracto sucesivo cuando el adquirente conocía la existencia del embargo o del procedimiento, debiendo ventilarse la controversia en sede judicial con intervención del nuevo titular, pero sin impedir la anotación cuando la transmisión se produjo con cargas previas.

En consecuencia, siendo indudable que la finca objeto de embargo fue transmitida con cargas inscritas, y que el adquirente y el usufructuario conocían tal situación, así como la existencia de procedimientos judiciales posteriores que se encontraban en tramitación, y los cuales eran por las mismas causas que dieron lugar a la anotación de embargo existente, no cabe denegarse la anotación solicitada, pues lo contrario supondría frustrar la eficacia de la ejecución judicial y vaciar de contenido el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (Art. 24 CE).

Siendo igualmente cierto el Principio de tracto sucesivo y protección del titular registral, por el cual no se puede extender efectos de un procedimiento judicial a quien no fue parte ni tuvo intervención, salvo que lo consienta o haya sido parte, debe reiterarse que este principio no sería de aplicación al presente supuesto dado que el inmueble se ha transmitido mediante donación a la hija del matrimonio en septiembre del año 2022, fecha en la cual la (sic) estaba en tramitación la Ejecución que ha dado lugar a la anotación objeto del presente recurso; y a mayor abundamiento, se había presentado otra nueva demanda de procedimiento monitorio contra don J. L. V. M. y contra doña V. L. M. M., siendo casualmente esta última usufructuaria de la finca».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 2 de octubre de 2025 ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 9.1.e) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 1, 17, 18, 20, 34, 38, 40, 42 y 82 de la Ley Hipotecaria; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, 22 de abril de 2015 y 21 de septiembre de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de febrero de 1987, 26 de marzo de 1998, 3 y 7 de abril de 2001, 20 de marzo de 2003, 15 de noviembre de 2016 y 18 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General

de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de julio de 2022, 9 de enero de 2023 y 30 de enero de 2025.

1. La única cuestión que se plantea en este expediente es la posibilidad de practicar una anotación preventiva de embargo por deudas impagadas a la comunidad de propietarios, respecto de una finca registral que al tiempo de presentarse el mandamiento en el Registro figuraba inscrita a favor de la hija y excónyuge del demandado.

El registrador deniega la práctica de la anotación por exigencias del principio de tracto sucesivo.

El recurrente considera que tal principio no resulta de aplicación en el presente supuesto, al haber sido transmitida la finca en el año 2022 a la hija y a la entonces cónyuge del demandado –hoy excónyuge–, fecha en la que –según afirma– ya estaba en tramitación el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 50/2017, que ha dado lugar a la anotación objeto de este recurso, cuya demanda se presentó el día 19 de abril de 2017. Alega que las transmisiones se efectuaron con la exclusiva finalidad de eludir las responsabilidades del deudor frente a la comunidad de propietarios y que ambas adquirentes no podían desconocer la existencia de tales deudas, tanto por los estrechos vínculos familiares que las unen con el ejecutado como por constar previamente extendida sobre la finca una anotación de embargo a favor de la propia comunidad y hallarse en tramitación otro procedimiento de ejecución en el que también fue demandada la esposa del deudor.

Del historial registral resulta que el demandado, don J. L. V. M., adquirió la finca por herencia de sus padres en virtud de escritura autorizada el día 30 de octubre de 2012, inscribiéndose a su favor el día 23 de agosto de 2017. Dicha finca fue aportada a la sociedad conyugal con su esposa en escritura autorizada el día 11 de diciembre de 2012, practicándose la inscripción el día 24 de agosto de 2017.

Posteriormente, en escritura autorizada el día 17 de junio de 2022, los cónyuges procedieron a liquidar su sociedad conyugal, como consecuencia de su divorcio, adjudicándose la finca en distinta proporción, y en la misma fecha, donaron a su hija la nuda propiedad de la finca, reservándose la esposa el usufructo de la misma. Ambas inscripciones se practicaron el día 5 de septiembre de 2022.

2. Uno de los principios básicos de nuestro Derecho hipotecario es el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo exigen que el procedimiento del que dimana el mandamiento ordenando la extensión de una anotación, de embargo en este supuesto, se haya entablado contra los titulares registrales, sin que pueda alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna.

Como recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, «la fundamental función calificadora del Registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, 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 se otorguen los actos referidos, debiendo el Registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva

de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)».

En efecto, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria en su último apartado es claro a este respecto cuando 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».

Cuando el legislador quiere excepcionar la regla del tracto sucesivo –manifestación en sede registral del principio constitucional de la tutela judicial efectiva–, lo establece expresamente, como ha hecho para procedimientos criminales en el mismo artículo 20 de la Ley Hipotecaria o para embargos tributarios en el artículo 170.6 de la Ley General Tributaria.

Ninguna de estas circunstancias concurre en este expediente, por lo que prevalece la regla general contenida en dicho artículo, cual es la 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. El artículo 140.1 del Reglamento Hipotecario así mismo dispone que si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará o suspenderá la anotación, según los casos.

En el supuesto de este expediente, cuando el mandamiento se presenta en el Registro, la finca aparece inscrita a favor de personas distintas del demandado, por lo que no procede practicar la anotación preventiva ordenada y en consecuencia el recurso no puede ser estimado.

3. En cuanto a la alegación que realiza el recurrente, relativa al conocimiento por las titulares registrales de la existencia del procedimiento de reclamación de las deudas, lo cual a su juicio implica la ausencia de buena fe, constituye una presunción basada en circunstancias de hecho que excede de la calificación registral, debiendo ser apreciada, en su caso, por los tribunales de Justicia.

En cualquier caso, el conocimiento de la deuda y el hecho de adquirir la finca con las cargas que la gravan no implica que las titulares registrales actuales deban quedar excluidas de las actuaciones judiciales de las que resulta el embargo decretado, por el contrario, lo que si se constata es su falta de intervención en él.

Finalmente, tampoco puede compartirse el argumento del recurrente de que la finca fue transmitida con posterioridad a la interposición de la demanda, pues, además de que en tal fecha la finca ni siquiera constaba inscrita a favor del demandado, sino de sus progenitores, y de que el embargo se decretó en el año 2025, los principios expresados de tracto sucesivo y salvaguardia judicial de los asientos impiden practicar cualquier inscripción que pueda perjudicar a los titulares registrales que no han intervenido en el procedimiento en la forma legalmente prevista, evitando así la indefensión proscrita por nuestro ordenamiento, tal y como resulta de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 17 de diciembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.