

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17506** *Resolución de 21 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 de Mazarrón, por la que se deniega la inscripción de mandamiento judicial de anotación preventiva de embargo sobre finca registral.*

En el recurso interpuesto por don D. M. M., en nombre y representación de «P. M., S. L.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Mazarrón, don Eduardo Cotillas Sánchez, por la que se deniega la inscripción de mandamiento judicial de anotación preventiva de embargo sobre finca registral.

##### Hechos

###### I

Por mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Totana, dimanante de autos de Procedimiento Ordinario número 355/2008, seguidos por «P. M., S. L.», contra doña N. E. G., se ordenaba anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 48.442.

###### II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente mandamiento, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha practicado con esta fecha la anotación B, de la finca registral número 48442 de Mazarrón, en el folio 43, del libro 724 de Mazarrón, Tomo 1854 del Registro. IDUFIR 300280004103347, pero sólo en cuanto a la mitad indivisa de la finca, en virtud de las cuales se han operado las mutaciones jurídico-reales contenidas en el documento despachado, y ha calificado negativamente con esta fecha la anotación solicitada en lo que se indica en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos. 1.º De la finca objeto de embargo en las precedentes actuaciones, finca registral 48442, solamente figura inscrita a favor de la demandada N. E. G. una mitad indivisa, figurando la otra mitad indivisa de la finca inscrita a favor de persona distinta de la demandada, por lo que respecto a la misma no es posible extender la anotación solicitada por impedirlo así los principios de tracto sucesivo, tutela judicial efectiva y proscripción de la indefensión. A tales hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho. 1.º Artículos 20.42 de la Ley Hipotecaria, 140 del Reglamento hipotecario, 24 de la Constitución. Dichos defectos se consideran insubsanables, por lo que se deniega la anotación solicitada en cuanto a una mitad indivisa de la finca. Cargas: Las que resultan de la nota simple que se acompaña. Se han practicado las operaciones registrales que se especifican en la minuta que se acompaña, cuyo importe asciende a euros, (IVA excluido) y sobre valores declarados. Ley 8/1989, disposición adicional 3.ª-2. Contra la presente (...) Queda notificado el presentante y/o Autoridad Judicial o Administrativa y/o Notario que expidió el documento, de la presente calificación negativa, conforme al artículo 322 y concordantes de la Ley Hipotecaria. Mazarrón, 13 de julio de 2009. El Registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del Registrador)».

###### III

Contra la anterior nota de calificación, don D. M. M., en nombre y representación de la mercantil «P. M., S.L.» interpone recurso en virtud de escrito de fecha 7 de agosto de 2009,

en base entre otros a los siguientes argumentos: «Primera.—Que en el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Totana con el número de autos de Procedimiento Ordinario número 355/2008 seguidos a instancias de mi principal frente a doña N. E. G., se ha dictado Providencia en fecha 27 de abril de 2009 por la que, tras presentar la pertinente caución para responder de eventuales daños y perjuicios, se accede a la medida cautelar interesada de Anotación de Embargo Preventivo en el Registro de la Propiedad de Mazarrón de finca registral n.º 48.442 de Mazarrón, librándose el oportuno mandamiento de embargo que fue debidamente presentado en dicho Registro de la Propiedad. Se acompaña copia del referido mandamiento y providencia del Juzgado como Documento n.º 1. Segunda.—Que la resolución recurrida deniega la inscripción de anotación de embargo preventivo de la referida finca en base a que la demandada, Sra. G., ostenta la titularidad de la mitad indivisa de la misma, considerando que sobre el resto de titularidades de la finca perteneciente a terceros pudieran derivarse perjuicios o causarles indefensión. Pues bien, ha de rechazarse esta argumentación en primer lugar, nada impide que se anote el embargo preventivo decretado por el Juzgado de Primera Instancia sobre la mitad indivisa de la finca n.º 48.442 de Mazarrón, de la que es titular la Sra. G., puesto que la situación de condominio de la finca no es óbice para que cada comunero tenga en propiedad una cuota ideal indivisa que puede transmitir, enajenar o gravar, y por tanto resulta susceptible de embargo o de anotación preventiva. En segundo lugar, el tercero o terceros titular o titulares de la otra mitad indivisa de la finca en cuanto a su titularidad y dominio no resultan afectados por una ulterior enajenación o transmisión de la otra mitad indivisa embargada preventivamente, ya que los efectos de dicha anotación de embargo sólo se van a circunscribir a la titularidad dominical de la Sra. G., pero es más dichos terceros en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.522 del Código Civil al encontrarse indivisa la finca tiene el Derecho de Retracto del Comunero para poder adquirir la mitad indivisa embargada con carácter preferente a cualquier otro licitador extraño, y por último, los posibles daños y perjuicios que se les pudiera irrogar están garantizados con la caución que ya se ha prestado por esta parte actora en el Juzgado para la adopción de la medida cautelar. Se acompaña copia de la resolución recurrida como Documento n.º 2. Tercera.—Que la resolución recurrida verdaderamente a quién causa indefensión es a mi mandante, P. M., S. L., y no a tercero, ni tampoco a la Sra. G., en paradero desconocido posiblemente huida al extranjero, quién ha abandonado por completo la satisfacción de sus obligaciones contractuales frente a terceros acreedores como mi principal, y ello es así puesto que mi mandante ha obtenido una medida cautelar decretada judicialmente después de acreditar una apariencia de buen derecho, un juicio indiciario favorable y después de haber prestado fianza o caución, quedando todo ello en letra muerta ante esta resolución arbitraria, escasamente motivada e injusta materialmente, ya que desde un prisma formalista lo que se fomenta es precisamente la morosidad del deudor y su irresponsabilidad civil frente a obligaciones adquiridas, sirviéndole así de subterfugio una situación de condominio para eludir el pago, lo cuál ha de rechazarse ab limine por razones de justicia material y de seguridad jurídica en el tráfico. Por lo demás, la anotación de embargo preventivo interesada cumple todos los requisitos de los artículos 42 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario para obtener una resolución favorable a su inscripción».

## IV

El Registrador emitió informe el día 28 de septiembre de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 20 y 324 de la Ley Hipotecaria.

1. El recurso debe ser desestimado, toda vez que la pretensión en él formulada, que es la de que se tome anotación preventiva sobre la mitad indivisa del deudor, ya fue realizada.

2. En efecto, como se deduce de la nota de calificación, se ha denegado la anotación preventiva de embargo únicamente respecto de la mitad indivisa perteneciente a tercera persona, por falta de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 Ley Hipotecaria). Y la pretensión del recurrente, que es la de que se practique la anotación de embargo sobre la mitad indivisa del deudor, está ya acogida como resulta claramente de la nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del 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, 21 de septiembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.