

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**773** *Resolución de 5 de diciembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Alcorcón n.º 1, por la que se deniega la anotación de un mandamiento de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. C., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Alcorcón, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Alcorcón número 1, doña María Pilar Albarracín Serra, por la que se deniega la anotación de un mandamiento de embargo.

#### Hechos

##### I

Por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de los de Alcorcón se tramitó proceso de ejecución de títulos judiciales, siendo demandante una comunidad de propietarios de Alcorcón y demandado don O. G. J. G., en que se dicta resolución ordenando mandamiento de embargo.

##### II

Presentado testimonio de dicha resolución en el Registro de la Propiedad de Alcorcón número 1 de Alcorcón fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Alcorcón n.º 1 Juzgado: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 7 de Alcorcón. Presentante: P. C. –procuradora de los Tribunales de Alcorcón–, M. Nota de defectos artículo 322 de la Ley Hipotecaria. La Registradora que suscribe, tras consultar los libros del archivo de este Registro, y previo examen y calificación del mandamiento ordenado el día 15-07-2013 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 7 de Alcorcón, con número de procedimiento 796/2012, presentado bajo el Asiento 1.702 del Libro Diario 65, ha resuelto suspender la inscripción/anotación solicitada conforme a los siguientes Hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Es necesario hacer constar el NIF del demandado y CIF del demandante. Fundamento de Derecho: Artículo 254 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por el artículo 7 de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal. Advertencias: Prórroga del Asiento de Presentación artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Se ha practicado la prórroga del Asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles contados a partir del día en que se ha hecho la última notificación, en virtud del artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables No se ha practicado anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables por plazo de 60 días por no haberse solicitado por los interesados, en virtud de los artículos 42.9 y 65.2 de la Ley Hipotecaria. Temporalidad de la notificación. Esta notificación se hace dentro del plazo legal de 10 días hábiles contados desde la fecha de la calificación establecidos con arreglo al artículo 322 de la Ley Hipotecaria y 58.2 de la LRJAP-PAC. Contra la presente (...). Alcorcón, siete de agosto del año dos mil trece. La Registradora (Firma y sello del Registro). Fdo.: María Pilar Albarracín Serra, Registradora de la Propiedad del Distrito Hipotecario de Alcorcón número1».

## III

La anterior nota de calificación fue recurrida, el 20 de septiembre de 2013 por doña M. P. C., procuradora de los Tribunales en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Alcorcón, mediante presentación en el Registro de la Propiedad de Alcorcón, número 1, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado de escrito en base a la siguiente argumentación: que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria no fue redactado para este caso y por tanto no puede aplicarse; aquí se discute una anotación y no una inscripción; no hay comparecientes y se trata de un documento judicial y no una escritura pública; que pese a los intentos de búsqueda incluso por la policía no se puede localizar el NIF del demandado; que no consta en el Registro ni en la escritura pero en cualquier caso no tienen acceso a la misma; que fue incluso publicada en el «BOCAM» la sentencia, y, que la comunidad de propietarios quedaría indefensa si no se obtiene la anotación del embargo.

## IV

El 24 de septiembre se remitió por parte del Registro copia del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Alcorcón, sin que se realizase ninguna alegación por parte del mismo.

La registradora emitió informe en defensa de su nota el 8 de octubre y elevó el expediente ante este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 254 de la Ley Hipotecaria en su redacción por Ley 36/2006, de 20 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, y la Resolución de este Centro Directivo de 12 de noviembre de 2011.

1. Facilitado el CIF de la comunidad de propietarios embargante, la única cuestión que plantea este recurso es si es necesaria la constancia del NIF (número de identificación fiscal) del titular de una finca con ocasión de la práctica de una anotación de embargo. Se dan las siguientes circunstancias: el embargado está ilocalizable habiendo sido declarado en rebeldía procesal; la inscripción de dominio se practicó en 1979 y en el Registro, según certifica su titular, no consta el dato del número de documento nacional de identidad y finalmente por el Juzgado se intentó, infructuosamente y por varias vías, la obtención del NIF del embargado, cuyo nombre y apellidos no son españoles y se ignora su nacionalidad.

2. La ley 36/2006, de 29 de noviembre, da redacción al artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria. Lo hace con la finalidad de combatir un tipo de fraude fiscal, consistente en la ocultación de la verdadera titularidad de los bienes inmuebles por su adquisición a través de personas interpuestas y a fin de hacer aflorar todas las rentas que se manifiestan a través de las transmisiones de inmuebles en las distintas fases del ciclo inmobiliario. Su Exposición de Motivos recalca que las novedades que introduce se dirigen a la obtención de aquella información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y del empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Por ello en su nueva redacción el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria dice que «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

3. Sin perjuicio de procurar llevar a efecto la máxima colaboración tributaria, ya puso de relieve la Resolución de este Centro Directivo de 12 de noviembre de 2011, que el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria ha de interpretarse atendiendo a su espíritu y finalidad (artículo 3.1 del Código Civil).

Por ello, en el presente caso en el que no hay transmisión actual de un bien inmueble; el embargado no es compareciente ni representado en una escritura pública; se trata de una resolución judicial dirigida a la extensión de una anotación preventiva y no consta en el Registro de la Propiedad, por la fecha de la inscripción, dato alguno en relación al NIF del propietario del bien embargado, debe considerarse que no es precisa la constancia del NIF, máxime cuando si es entendido de otra manera, la imposibilidad de su obtención acarrearía el perjuicio de la acción procesal y con ello la imposibilidad de hacerse pago de la deuda por parte de la Comunidad de Propietarios acreedora.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 5 de diciembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.