

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8971** *Resolución de 25 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2, por la que se suspende una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por don J. A. N. T., Abogado, como Administrador, y doña N. C. M. P., como Presidenta, de una comunidad de propietarios, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, por la que se suspende una anotación de embargo.

#### Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Eivissa se tramitan los autos de ejecución de títulos judiciales número 103/2013, en los que actúa como actora una comunidad de propietarios, y como parte demandada doña M. C. P. N. Consta en los autos decreto de la secretaria judicial, doña O. T. P., de fecha 22 de julio de 2013, en cuya parte dispositiva se acuerda el embargo de la décima parte del derecho de dominio que la ejecutada tiene sobre determinada finca registral.

II

Presentado el oportuno mandamiento ante el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 2 Presentante: A. M. M. Autorizante: Juzgado 1.ª instancia n.º 4 Eivissa Documento: Mandamiento de anotación de embargo expedido el día 4 de febrero de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Eivissa, procedimiento 103/2013 a instancias de Com. Prop. (...) contra M. C. P. N., que ha motivado el asiento número 1.225 del diario 101. Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que dicho título ha sido suspendido por los siguientes defectos que se estiman subsanables: es preciso hacer constar el domicilio y un documento de identidad de la demandada. Artículo 51. 9.ª a) R.H. Por los referidos derechos y fundamentos de derecho se ha suspendido lo referido, sin perjuicio de la posibilidad de solicitar, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la propia Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Eivissa, a 6 de marzo de 2015».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. N. T., abogado, y doña N. C. M. P., en el concepto en que intervienen, interpusieron recurso en virtud de escrito de fecha 9 de abril de 2015, en el que alegan, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que la demandada en el juicio monitorio del que provienen las actuaciones es titular registral en virtud de escritura pública del año 1982, que se inscribió en el Registro de la Propiedad sin que ni notario ni registrador solicitaran entonces determinación de domicilio y

documentación; Segundo.—Que, ante la calificación del registrador, y puestos al habla con la Policía Nacional, resulta que la persona ejecutada no aparece en su base de datos, por lo que no se ha podido obtener certificación al respecto; Tercero.—Que tampoco se ha podido obtener copia de la escritura que provocó la inscripción en su día, pues el notario archivero no reconoce legitimación a la comunidad de propietarios, negándose el juez que conoce de los autos a realizar la solicitud, y Cuarto.—Que, en definitiva, resulta que se solicitan ahora unos datos que no se exigieron en su día, generando una situación de confianza en lo publicado que se defrauda ahora al exigir aquéllos.

## IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 29 de abril de 2015, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el Juzgado, no realizó alegaciones.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 9, 42, 72 y 75 de la Ley Hipotecaria; 549 y 550 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51, 140 y 166 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de noviembre de 2004, 28 de octubre de 2005 y 8 de enero de 2010.

1. Practicada el día 26 de julio de 1982 la inscripción de una décima parte de determinada finca a nombre de una persona sin que hiciera constar ni el domicilio ni el documento de identidad, se plantea ahora si con ocasión de la presentación de un mandamiento de embargo dirigido contra la titular registral, puede exigirse que se justifiquen dichos datos para la práctica del asiento de anotación preventiva.

El fundamento legal alegado en el acuerdo del registrador —letra a) del apartado 9 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario—, procede de la reforma que llevó a cabo el Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre. Hasta su entrada en vigor el citado precepto sólo exigía la constancia del documento de identidad y del domicilio «si constaren en el título».

2. Es innegable, como pone de relieve el registrador en su nota, que las circunstancias ahora exigidas deben constar en la inscripción o asiento que se practique. Así lo determina el artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario por remisión del artículo 166 (en aplicación de la previsión del artículo 72 de la Ley Hipotecaria).

La cuestión por tanto es si a la hora de redactar el nuevo asiento deben exigirse dichas circunstancias no sólo en relación a la titularidad o derecho que se inscribe sino también en relación a la titularidad del asiento en que este se apoya.

Lo cierto es que así resulta de la propia dicción del artículo 51.9.ª al afirmar: «La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas». En consecuencia los requisitos de identificación de los titulares que deben constar en la nueva inscripción se predicán no sólo de quien va a ser el nuevo titular sino también de quien trae causa. Las circunstancias de domicilio y documento de identidad, así como las demás exigidas por el precepto citado, son por tanto exigibles para llevar a cabo la práctica del nuevo asiento encontrando su fundamento en el más perfecto enlace entre la titularidad publicada hasta ahora y la que va a serlo en el futuro, propiciando así la más perfecta identificación tanto del transmitente del derecho como del transmisario y nuevo titular.

Dado que las circunstancias requeridas deben constar en el instrumento público en el que se documente la transmisión o gravamen del derecho inscrito (vid. artículos 23 de la Ley del Notariado y 156.4.º.5.º de su Reglamento, así como el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria), el cumplimiento de los requisitos de inscripción a que se refiere el artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario no plantea especial dificultad.

3. Determinado lo anterior procede analizar si en un supuesto como el que da lugar a este expediente, en el que se trata de practicar un asiento sin consentimiento del titular

registral derivado de un documento de origen judicial, la regla analizada resulta de aplicación en toda su extensión.

La Ley de Enjuiciamiento Civil no exige para entablar ejecución que la demanda haga referencia al documento de identidad del demandado (artículo 549 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); además prevé expresamente la posibilidad de que al actor le resulte imposible señalar domicilio del demandado, pese a lo cual no se detienen las actuaciones judiciales que se llevan a cabo de forma diferente (vid. artículos 155, 156, 164 y 582 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Incluso la propia Ley procesal, respecto de actuaciones de comunicación de los registradores de la Propiedad prevé la posibilidad de que no conste un domicilio en el Registro, llevándose a cabo los actos de comunicación en la forma que la misma prevé (vid. artículos 659 y 660).

Desde la perspectiva registral lo especialmente relevante es que se produzca una perfecta identidad entre la persona demandada y embargada y la titularidad registral (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), al objeto de evitar que puedan practicarse anotaciones preventivas de manera incorrecta sobre fincas pertenecientes a personas distintas, lo cual es posible con aquellas que ostenten los mismos nombres y apellidos, con las gravísimas consecuencias si el proceso culmina en la ejecución y adjudicación. En este sentido la indicación del número de identificación fiscal u otros documentos oficiales que sirven para identificar a las personas constituyen un elemento especialmente importante para su perfecta identificación, por lo que ha de entenderse que por regla general este dato debe ser aportado.

Pero, en el supuesto de hecho que motiva el presente expediente, el registrador en su nota de calificación no pone en duda la identidad de la persona embargada, se trata de una persona extranjera, con nombre y apellidos poco frecuentes, además el proceso es instado por la comunidad de propietarios y la finca embargada forma parte de la propia comunidad de propietarios, por lo que se da plena identidad entre la persona demandada y embargada y la titularidad registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 25 de junio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.