

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

3302 *Resolución de 3 de marzo de 2016, 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 Illescas nº 1, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre una finca, por no coincidir el D.N.I. del deudor embargado con el D.N.I. del titular registral.*

En el recurso interpuesto por doña A. C. F., en nombre y representación de «Pra Iberia, S.L.U.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Illescas número 1, don José Ernesto García-Trevijano Nestares, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre una finca, por no coincidir el D.N.I. del deudor embargado con el D.N.I. del titular registral.

Hechos

I

Por virtud de decreto firme dictado por el secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Illescas, en juicio ejecutivo de títulos no judiciales número 138/2013, se ordenó el embargo de la finca registral número 9.848 «inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Illescas», término municipal de Casarrubios del Monte, seguido contra don M. V. D., titular del D.N.I. número 2(...), pero dicha finca aparece inscrita a favor de un titular, también llamado don M. V. D., pero titular del DNI número 8(...), diferente al de la persona contra la que se sigue el procedimiento.

II

La referida documentación fue presentada en el Registro de la Propiedad de Illescas número 2 el día 24 de noviembre de 2015, y fue calificada negativamente con nota de defectos fechada el día 26 de noviembre de 2015, del siguiente tenor literal: «La extiendo en relación a la finca 9.848 de Casarrubios del Monte, conforme a los artículos 18, 66, 323 y concordantes de la Ley Hipotecaria, a continuación del documento arriba identificado, por los siguientes Hechos: Son los resultantes del documento, su presentación y del contenido de los asientos registrales. En el mandamiento calificado se ordena anotar el embargo sobre la finca registral 9.848 de Casarrubios del Monte, en procedimiento seguido contra don M. V. D., con d.n.i. 2(...). La finca aparece inscrita a favor de don M. V. D., con d.n.i. 8(...), persona distinta del demandado, por título de compraventa. Fundamentos de Derecho: El principio de tutela judicial efectiva –art. 24 CE– impone en el ámbito registral, que los actos con trascendencia jurídico-real inmobiliaria que accedan al Registro se otorguen por o contra los titulares registrales. En concreto, el artículo 20 LH ordena que se deniegue la anotación si la finca figura inscrita a favor de persona distinta del demandado. Acuerdo: En base a los anteriores hechos y fundamentos deniego la anotación solicitada respecto de la finca. El defecto señalado, tiene el carácter de insubsanable. Calificación alternativa: El interesado puede (...) Illescas, a 26 de noviembre de 2015 (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. C. F., en nombre y representación de «Pra Iberia, S.L.U.», interpuso recurso en el que alega lo siguiente: «Dña. A. C. F. (...) en nombre y representación de Pra Iberia S.L.U. (...) ante esa Dirección General comparece

y como mejor proceda en derecho, Expone: Primero.—Que la resolución aquí recurrida, dimanante del procedimiento ETNJ 138/2013 seguido en el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Illescas contra Adapta Infográficos, S.L. y M. V. D., deniega la anotación del embargo de la Finca 9.848 de Casarrubios del Monte. Segundo.—Que esta parte solicitó la anotación de embargo sobre la finca 9.848, inscrita en el Registro de la Propiedad de Illescas, inscrita al tomo 1375, libro 94 al folio 133, propiedad del titular D. M. V. D., con DNI 2(...), sobre el pleno dominio por título de compra-venta, tal y como se desprende de la nota simple expedida por el Registro de la Propiedad de Illescas 2 (...) Por todo lo anterior, el Juzgado mediante diligencia de fecha 05 de noviembre de 2015, acuerda librar el correspondiente mandamiento, por duplicado, a tal efecto y dirigido al Registro de la Propiedad Nº 2 de Illescas (...) Tercero.—Que en fecha 26 de noviembre de 2015 el Registro de la Propiedad de Illescas acuerda denegar la anotación del mandamiento de embargo en virtud del artículo 20 de la Ley Hipotecaria donde se establece 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” (...) Cuarto.—Que no estando de acuerdo con el contenido y razonamientos de la anterior resolución, es por lo que por medio del presente; interpongo dentro del plazo, Recurso contra la resolución de fecha de 26 de noviembre de 2015, a la vista de la denegación de la anotación de embargo de la finca 9.848 de Casarrubios del Monte; a fin de que sea resuelto por la Dirección General de los Registros y Notariado conforme a lo dispuesto en los trámites previstos en el artículo 66, 324, 327, 328 de la Ley Hipotecaria. Hechos: Primero y único.—Considera esta parte que la anotación de embargo solicitada sobre la finca 9.848 de Casarrubios del Monte, cumple todos los requisitos legales y no vulnera ninguno de los requisitos recogidos en nuestra Ley Hipotecaria pues, como se desprende de la nota simple aportada del Registro de la Propiedad 2 de Illescas, emitida en agosto de 2015, la titularidad de la finca en cuestión pertenece a M. V. D., con DNI 2(...) en pleno dominio; no constando en dicha nota el DNI 8(...) que se manifiesta en la resolución aquí recurrida, ni que la finca pueda tener más de un titular. Por todo ello, no es comprensible que se deniegue la anotación del embargo por pertenecer la titularidad a persona distinta del demandado, cuando queda acreditado que la finca aparece inscrita a nombre de don M. V. D., con DNI 2(...). Por todo lo cual, Solicita: Que tenga por admitido y por interpuesto el recurso dentro del plazo, ante la Dirección General de los registros y del Notariado contra la resolución del Registro de la Propiedad de Illescas de fecha de 26 de noviembre de 2015; y se acuerde la anotación de embargo de la finca 9.848 al cumplir con los requisitos legales».

IV

El registrador emitió informe el día 5 de enero de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 517 y siguientes, 538 y 549 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 9, 18, 20 y 226 de la Ley Hipotecaria; 51, 100, 166 y 140 del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de noviembre de 2009 y 25 de junio de 2015.

1. Se plantea en el presente recurso si puede anotarse un embargo, cuando el mandamiento se dirige contra persona cuyo nombre y apellidos coinciden con los del titular registral, pero no coincide el DNI que consta en el mandamiento, con el del titular registral.

Alega el recurrente, que debe anotarse el embargo, porque el DNI que consta en el mandamiento es el que resulta de una nota simple de la finca ahora embargada.

2. Como ya señalara esta Dirección General en su Resolución de 25 de junio de 2015 «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...».

Es indudable que el DNI es una de las circunstancias esenciales para la identificación del titular y el cumplimiento del requisito del tracto sucesivo, como resulta de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario y de lo que dispone el artículo 20 de la misma Ley Hipotecaria.

3. En el presente expediente, lo cierto es que los asientos proclaman un titular registral que no es el mismo que el demandado en el procedimiento ejecutivo, por mucho que tenga el mismo nombre y apellidos, pues no coincide el número del DNI, según Registro, dato que lleva cabalmente al registrador a la denegación del embargo, por falta de tracto sucesivo, al no ser la misma persona la deudora y el titular registral, por imperativo del principio constitucional de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución), una de cuyas manifestaciones es el principio hipotecario de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). A mayor abundamiento, el registrador señala en el informe que el deudor embargado tiene su domicilio en Borox y el titular registral en Casarrubios del Monte.

Cualquiera que sea la razón de la expedición de la nota simple informativa con un DNI incorrecto, que llevó a la confusión de pensar que las fincas pertenecían al demandado, lo cierto es que los asientos prevalecen sobre la publicidad formal que se pueda expedir.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 3 de marzo de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.