

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2003 *Resolución de 5 de febrero de 2018, 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 Esplugues de Llobregat, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don S. J. P. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, don José Luis Valle Muñoz, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En mandamiento expedido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Esplugues de Llobregat, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 76/2016, seguido contra don J. D. S. y una entidad mercantil, se ordenó la práctica de anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 20.174 de Esplugues de Llobregat.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente mandamiento y examinado el historial registral de la finca a la que afecta, el registrador que suscribe no ha practicado la anotación solicitada, por el obstáculo que surge del Registro de que dicha finca consta inscrita a favor de persona contra la cual no se sigue ningún tipo de actuaciones, y no poder proceder a la anotación del embargo preventivo por no ser la titular registral parte ejecutada del procedimiento ni tratarse de un procedimiento criminal, siendo éste el único supuesto en el que podría embargarse preventivamente el bien, al ser don J. D. S. el verdadero titular del mismo, según resulta del mandamiento. Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos.—El día 14 de julio de 2017 se presentó el asiento de presentación del mandamiento calificado según así resulta del asiento 2265 del Diario 48. En dicho mandamiento, dimanante del procedimiento ejecución de títulos judiciales 76/2016—F seguidos contra don J. D. S. y Asteroide Bit SL, se decreta la anotación preventiva de embargo sobre los derechos de propiedad que ostenten sobre la vivienda unifamiliar sita en la calle (...) de Esplugues de Llobregat. Examinado el historial registral de dicha finca resulta que dicha vivienda, consta inscrita en pleno dominio a favor de Virenten 6 SL en virtud de decreto firme de fecha 14 de octubre de 2015 dictado por la letrada de la Administración de Justicia de la Audiencia Provincial, y dicha sociedad no es parte demandada en las actuaciones que han motivado el embargo, y tal y como resulta del propio mandamiento sólo podrá tomarse anotación de embargo preventivo si se trata de un procedimiento criminal, no siendo el caso del que nos ocupa. Fundamentos de Derecho.—Tal y como resulta del propio mandamiento, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece: “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.” Teniendo en cuenta los citados

hechos y fundamentos de Derecho, se ha suspendido la práctica de la inscripción solicitada. No se ha tomado anotación de suspensión al no haberse solicitado. Medios de impugnación (...) Esplugues de Llobregat, a 04 de agosto de 2017. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don José Luis Valle Muñoz con firma electrónica reconocida». A la vista de la anterior nota de calificación, don S. J. P. L. presentó instancia en el Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat el día 3 de noviembre de 2017, solicitando la práctica de anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable. En base a este escrito, el registrador emitió una segunda nota de calificación: «Examinada la precedente instancia suscrita por Don S. J. P. L., el 2 de noviembre de 2017, y con entrada número 2903/2017 del día 3 de noviembre de 2017, en la que se solicita que se prorrogue durante sesenta días el asiento de presentación 2265 del Diario 48, a través de la correspondiente anotación preventiva de suspensión, por tratarse los defectos objetados en la nota de defectos por mí firmada el 4 de agosto último, de carácter subsanable, se deniega dicha práctica de la anotación de suspensión solicitada por observarse, en base a los datos resultantes del nuevo escrito presentado, que dichos defectos son de carácter insubsanable. Hechos: El día 14 de julio de 2017 se presentó en este Registro (asiento 2265 del Diario 48, número de entrada 1991/2017), mandamiento dictado en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales (número 76/2016-F), dictado por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia 2 de Esplugues de Llobregat, doña P. B. S., en el que se ordenaba practicar anotación preventiva de embargo al amparo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria sobre la finca registral 20174 de Esplugues, la cual constaba inscrita a favor Virenten 6, SL, persona que no aparecía en el procedimiento como parte ejecutada. Dicho mandamiento fue calificado con la siguiente nota “calificado el precedente mandamiento y examinado el historial registral de la finca a la que afecta, el registrador que suscribe no ha practicado la anotación solicitada por el obstáculo que surge del Registro de que dicha finca consta inscrita a favor de persona contra la cual no se sigue ningún tipo de actuaciones, y no poder proceder a la anotación del embargo preventivo por no ser la titular registral parte ejecutada del procedimiento ni tratarse de un procedimiento criminal, siendo éste el único supuesto en el que podría embargarse preventivamente el bien, al ser Don J. D. S. el verdadero titular del mismo, según resulta del mandamiento”. Siguen los hechos y los fundamentos de derecho. Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho, se suspendió la práctica de la anotación de embargo solicitada, no tomando anotación preventiva al no ser solicitada. La nota de suspensión es de 4 de agosto de 2017. El día 3 de noviembre Don S. J. P. L., como se ha indicado, presenta escrito solicitando la prórroga del asiento de presentación a través de la práctica de la anotación preventiva de derecho subsanable. Sin embargo, de las alegaciones realizadas, se desprende que en este momento se puede colegir que el defecto era insubsanable, algo que no podía valorarse cuando se calificó el documento con nota de 4 de agosto, pues lo que podría considerarse falta de un requisito que podría haberse producido y no reflejarse en el mandamiento presentado (no acreditarse que fuese parte en el procedimiento la titular registral), ahora se comprueba que, no es un requisito existente sino que la prórroga se solicita para que, en un nuevo plazo, y con anulación del Decreto que dio lugar al mandamiento, se proceda a partir de ahora a subsanar lo que entonces no existía, lo que demuestra la ausencia total de título a los efectos del Registro. Así, el mandamiento presentado a inscripción, de 14 de julio de 2017, tiene su razón de ser en un auto de 19 de enero de 2017 en el cual tampoco fue parte la titular registral y en un Decreto de la misma fecha, dictado por la indicada Letrada de la Administración de Justicia, sra. B., en el que se declaran embargados los derechos de propiedad que la parte ejecutada ostente sobre la finca 20174, que, como ha quedado señalado, son inexistentes. Si bien en el citado auto, en su razonamiento segundo se estiman las alegaciones formuladas por la parte actora en relación con la verdadera titularidad de la finca 20174, como ha señalado la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 13 de marzo de 2017 (BOE de 4 de abril), “esa decisión, que tiene que tomar el juez, sobre el levantamiento del velo, no puede adoptarse al margen de un procedimiento civil entablado contra la propia

sociedad titular del bien (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), salvo en los supuestos legalmente admitidos, que como se ha visto son excepcionales y de interpretación restrictiva”. En el escrito ahora presentado, Don S. J. P. L., señala “a fin de subsanar la infracción procesal relatada, la Letrada de la Administración de Justicia dicta el Decreto de 26 de octubre de 2017 declarando la nulidad del anterior de 19 de enero, al tiempo que dictó la correspondiente Diligencia de Ordenación de esa misma fecha, llamando al procedimiento a la mercantil ‘Virenten 6, SL’ y, que la Letrada de la Administración de Justicia tiene previsto dictar en fechas venideras el pertinente Decreto en sustitución del de 19 de enero de 2017, acordando la anotación preventiva. Admitir la prórroga por defecto subsanable significaría una reserva de rango a favor de un procedimiento inexistente, el que tiene que seguirse con el titular registral, que ha comenzado con posterioridad, algo contrario a nuestro sistema registral en el que las meras expectativas de la obtención de un derecho no acceden, por regla general a los libros del Registro. Será el nuevo mandamiento que se libre, una vez que haya comparecido la titular registral, el que debe provocar un nuevo asiento registral, el cual tendrá la prioridad derivada de su propia fecha lo que es especialmente relevante en este caso al existir asientos posteriores pendientes de despacho. Fundamentos de Derecho.– Artículo 20,7 de la Ley Hipotecaria” 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. Artículo 42 de la Ley Hipotecaria: Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: 1.º El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. 2.º El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor. Artículo 65 de la Ley Hipotecaria: Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables. Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título. En el caso de contener alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva. Para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados. Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 13 de marzo de 2017. En nuestro sistema registral, todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él (cfr. artículos 20 –especialmente el párrafo último, adicionado por la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre– y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no es sino desenvolvimiento del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Por ello, en vía de principio, la anotación preventiva de embargo debe practicarse siempre que la acción se interponga frente al titular registral y suspenderse o denegarse –según los casos– cuando la finca esté inscrita a favor de otra persona. En efecto, el último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria 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”. Ahora bien, establece la excepción de que “en los procedimientos criminales 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 imputado, 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. Así ha ocurrido

respecto de los supuestos contemplados en el artículo 170, párrafo sexto, de la Ley General Tributaria, en la redacción dada por Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria, que ampara la posibilidad de tomar anotación preventiva de prohibición de disponer sobre bienes inmuebles de una sociedad, sin necesidad de que el procedimiento recaudatorio se dirija contra ella, cuando se hubiera embargado al obligado tributario acciones o participaciones en ella y ejerza sobre la misma un control efectivo, siempre que en el mandamiento se justifique la relación de control. La posibilidad de embargar bienes de sociedades de capital –por tanto no solo con personalidad propia sino con limitación de responsabilidad a las aportaciones efectuadas– por deudas de los socios que la integran, exige acudir a la doctrina del levantamiento del velo de la personalidad jurídica. Pero esa decisión, que tiene que tomar el juez, sobre el levantamiento del velo, no puede adoptarse al margen de un procedimiento civil entablado contra la propia sociedad titular del bien (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), salvo en los supuestos legalmente admitidos, que como se ha visto son excepcionales y de interpretación restrictiva. Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, se ha denegado la práctica de la anotación solicitada. Medios de impugnación (...) Esplugues de Llobregat, a 06 de noviembre de 2017. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don José Luis Valle Muñoz con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. J. P. L., interpuso recurso el día 10 de noviembre de 2017 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «Consideraciones 1. Tal y como se expresa en el Acuerdo de Calificación de 06/11/2017, por medio de escrito fechado en 02/11/2017, que tuvo entrada en la sede del Registro de la Propiedad de referencia el 03/11/2017, interesé, a través de la correspondiente anotación preventiva de suspensión, la prórroga del asiento de presentación que dio lugar a la anotación nº 265 en el Libro Diario nº 48. 2. La petición descrita en el apartado precedente se asentaba, conforme también se consigna en el Acuerdo de Calificación objeto de recurso, en que el mandamiento presentado a inscripción, fechado en 14/07/2017, tiene su razón de ser en el Auto de 19/01/2017, recaído en el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 76//2016–F, mediante el cual y, al amparo del art. 551 de la L.E.C [“1. Presentada la demanda ejecutiva, el Tribunal, siempre que concurren los presupuestos y requisitos procesales, el título ejecutivo no adolezca de ninguna irregularidad formal y los actos de ejecución que se solicitan sean conformes con la naturaleza y contenido del título, dictará auto conteniendo la orden general de ejecución y despachando la misma.”], la titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Esplugas de Llobregat resuelve: “Parte dispositiva. Acuerdo embargar la finca 20174 inmatriculada en el Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat en el ámbito del presente procedimiento de ejecución.”; por consiguiente el mentado Auto de 19/01/2017 conforma el título destinado a ser inscrito en la hoja registral abierta en el susodicho Registro de la Propiedad en relación al inmueble inmatriculado como Finca Registral 20174. 3. Una vez recaído el Auto de 19/01/2017, el Letrado de la Administración de Justicia adscrito al órgano judicial identificado, en cumplimiento del mandato recogido en el nº 3 del citado art. 551 de la L.E.C. [“3. dictado el auto por el juez o magistrado, el letrado de la administración de justicia responsable de la ejecución, en el misino día o en el siguiente día hábil a aquél en que hubiera sido dictado el auto despachando ejecución, dictará el decreto en el que se contendrán: 1.º Las medidas ejecutivas concretas que resultasen procedentes, incluido si fuera posible el embargo de bienes.”] dictó el Decreto fechado en 19/01/2017 resolviendo en el siguiente sentido: “Parte dispositiva. Acuerdo el embargo sobre los bienes propiedad de J. D. S. y Asteroide Bit, S.L., en cantidad suficiente para cubrir la suma de 40177,51 euros por principal adeudado, más otros 12053,27 euros que se señalaron en su día provisionalmente para intereses y costas, sin perjuicio de ulterior liquidación y tasación. Declaro embargados, a instancia de la parte ejecutante y como bienes de J. D. S. titular del NIF (...) y Asteroide Bit, S.L., titular del CIF (...) los que se

detallan a continuación: Derechos de propiedad que ostente sobre la finca registral núm. 20174 tomo 2219 libro 331 folio 75 inmatriculada en el Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat que consta a nombre de la sociedad limitada Vireten 6 S.L. sita en C/ (...) de Esplugues de Llobregat...", así como el pertinente "Mandamiento" dirigido al Señor Registrador de la Propiedad del Registro de Esplugues de Llobregat. 4. Por lo tanto el título a que se refiere la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 13/03/2017 ["La posibilidad de embargar bienes de sociedades de capital –por tanto no solo con personalidad propia sino con limitación de responsabilidad a las aportaciones efectuadas– por deudas de los socios que la integran, exige acudir a la doctrina del levantamiento del velo de la personalidad jurídica. Pero esa decisión 'resolución judicial (sentencia o auto)', que tiene que tomar el juez, sobre el levantamiento del velo, no puede adoptarse al margen de un procedimiento civil entablado contra la propia sociedad titular del bien (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), salvo en los supuestos legalmente admitidos, que como se ha visto son excepcionales y de interpretación restrictiva.] Lo conforma el Auto de 19/01//2017, respondiendo el Decreto de 19/01/2017 y el Mandamiento en cuestión a meros instrumentos procesales orientados a ejecutar la decisión, plasmada en esa resolución judicial de carácter decisorio, que no de mero trámite procesal, de trabar embargo sobre un bien inmueble tras aplicarse la citada teoría del levantamiento del velo y, como tales, caso de que incurran en algún defecto resultan susceptibles de ser subsanados adoptándose a tal efecto las oportunas decisiones judiciales de carácter meramente procesal. Es decir el Auto de 19/01/2017 equivaldría a la escritura pública destinada a ser inscrita. 5. Ciertamente el inicial Mandamiento que se presentó a inscripción el 19/04/2017 y, que dio lugar al asiento 1386 del Diario 48, no obstante ser retirado a fin de liquidar el correspondiente impuesto, siendo reintegrado el 17/05/2017, adolecía de los defectos plasmados en la 'Nota de Calificación' de 08/06/2017; lo que provocó, a fin de subsanar dichos defectos, el que se tramitara la obtención del correspondiente mandamiento destinado a sustituir al anterior, o sea, el fechado en 14//07/2017, que dio lugar al asiento de presentación 2265 del Diario 48, el cual seguía adoleciendo del mismo defecto, es decir, del mismo no se desprendía que el procedimiento en el que recayó el Auto de 19/01/2017 hubiera sido dirigido contra la persona titular del inmueble cuyo embargo se había acordado por dicha resolución judicial, al haberse obviado cumplir con el trámite procesal previsto en el art. 593.2 de la L.E.C. ["2. Cuando por percepción directa o por manifestaciones del ejecutado o de otras personas, el Secretario judicial tuviera motivos racionales para entender que los bienes que se propone trabar pueden pertenecer a un tercero, ordenará mediante diligencia de ordenación que se le haga saber la inminencia de la traba. Si, en el plazo de cinco días, el tercero no compareciere o no diere razones, el Secretario judicial dictará decreto mandando trabar los bienes, a no ser que las partes, dentro del mismo plazo concedido al tercero, hayan manifestado su conformidad en que no se realice el embargo. Si el tercero se opusiere razonadamente al embargo aportando, en su caso, los documentos que justifiquen su derecho, el Secretario judicial, previo traslado a las partes por plazo común de cinco días, remitirá los autos al Tribunal para que resuelva lo que proceda."] tal y como pone de manifiesto el Sr. Registrador por medio de su "Nota de Calificación" de 04/08/2017. 6. A fin de subsanar el defecto de que adolecía el Mandamiento de 14/07/2017, que no el Auto de 19/01/2017, que es la razón de ser de aquel, o sea, el título destinado a ser inscrito, presenté ante referido órgano judicial escrito interesando la declaración de nulidad del Decreto de 19/01/2017 como premisa procesal destinada a dar cumplimiento a la previsión recogida en el ya citado art. 593.2 de la L.E.C.; petición que fue estimada por la Letrada de la Administración de Justicia adscrita al mismo, dictando, tanto el Decreto de 26/10/2017, declarando la nulidad del a su vez Decreto de 19/01//2017 a resultas de la infracción del art. 593.2 de la L.E.C.; como la Diligencia de Ordenación, también de 26/10/2017, dando cumplimiento al trámite previsto en el citado art. 593.2 de la L.E.C., o sea, llamar al procedimiento a la titular registral del inmueble inmatriculado ante el enunciado Registro como Finca Registral 20174, o sea, a la mercantil "Vireten 6, S.L."; para que una vez transcurrido el término de cinco días previsto en dicha

norma, a computar desde la notificación de la Diligencia de Ordenación de 26/10/2017, dictar el Decreto destinado a hacer ejecutiva la decisión adoptada mediante Auto de 19/01/2017, así como el pertinente Mandamiento dirigido al Registrador subsanado los defectos de que adolecía el fechado en 14/07/2017. 7. No puedo compartir el criterio del Registrador en cuanto a que: "..., que la Letrada de la Administración de Justicia tiene previsto dictar en fechas venideras el pertinente Decreto en sustitución del de 19 de enero de 2017, acordando la anotación preventiva. Admitir la prórroga por defecto subsanable significaría una reserva de rango a favor de un procedimiento inexistente, el que tiene que seguirse con el titular registral, que ha comenzado con posterioridad, algo contrario a nuestro sistema registral en el que las meras expectativas de la obtención de un derecho no acceden, por regla general, a los libros del Registro."; ya que la Diligencia de Ordenación de 26/10/2017 no supone la llamada al titular registral de la Finca Registral 20174, o sea, la mercantil "Vireten 6, S.L.", a un nuevo procedimiento, sino al procedimiento del que dimana el Auto de 19/01/2017 que, conforme expresa el propio Señor Registrador, es la razón de ser del mandamiento en su momento presentado a inscripción y, que para resultar inscrito precisa ser subsanado en el sentido de que del mismo resulte que dicha mercantil ha sido llamada al procedimiento. Por consiguiente la prórroga interesada no supone una "reserva de rango a favor de un procedimiento inexistente", ya que el procedimiento, reiterando lo recién manifestado, es el mismo en el que ha recaído el tantas veces citado Auto de 19/01/2017, o sea, el de Ejecución del Título Judicial consistente en el Decreto 458/2014, de fecha 18/12/2014, recaído en el a su vez Procedimiento de Juicio Monitorio 227/2014 sustanciado ante el mismo Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Esplugas de Llobregat, durante cuya tramitación "la del procedimiento en que ha recaído el Auto de 19/01/2017", con la finalidad de dar cumplimiento a lo resuelto por el Decreto 458/2014, de fecha 18/12/2014, se adoptó la concreta medida de ejecución consistente en trabar embargo, tras estimar la Juzgadora que concurrían las circunstancias determinantes de la aplicación de la denominada teoría del levantamiento del velo, sobre el inmueble cuya titularidad registral corresponde a la mercantil "Vireten 6, S.L.". Por lo tanto, no resulta preciso entablar un nuevo procedimiento judicial ejercitando una acción, como pudiera ser la declarativa de dominio, destinada a obtener un pronunciamiento en el sentido de atribuir la titularidad del inmueble en cuestión al Sr. J. D. S., por la sencilla razón de que en el procedimiento en curso, o sea, en el de Ejecución de Títulos Judiciales 76/2016, ya ha recaído ese pronunciamiento (Auto de 19/01/2017), el cual para hacerse definitivamente efectivo, precisa del dictado del correspondiente Decreto ex – art. 551.3 de la L.E.C., así como del Mandamiento dirigido al Registrador, una vez concluya el trámite previsto en el art. 593.2 de la L.E.C. 8. En definitiva, el Mandamiento de 14/07/2017, contrariamente al criterio del Registrador, resulta subsanable, puesto que se trata de sustituir dicho Mandamiento "librado con fecha 14/07/2017 por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Esplugas de Llobregat en el marco del procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 76/2016" por otro del que resulte que se ha procedido, una vez observado el trámite previsto en el art. 593.2 de la L.E.C. por medio de Diligencia de Ordenación de 26/10/2017, a llamar a ese mismo procedimiento, tras recaer el Auto de 19/01/2017, al titular registral de la Finca Registral 20174. La Audiencia Provincial de Madrid, Sección 8.ª, por medio de su Sentencia 170/2015, de 23 Abr. 2015 (Rec. 525/2014), se pronuncia en el sentido que se postula tal y como resulta del Fundamento de Derecho Tercero de la misma; a saber: Tercero.–Motivo segundo del recurso.–Infracción del artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Sobre la subsanación de defectos de la resolución y la admisión de prueba en el juicio verbal.–Se invoca la falta de subsanación, adoleciendo la sentencia de motivación al respecto; y así debe aceptarse; el Registrador parte de una calificación correcta en el plano objetivo de cumplimiento estricto de legalidad, pero totalmente aséptica al no ponderarse y ni siquiera invocarse, las concretas circunstancias del mandamiento, cuáles eran tratarse de un mandamiento expedido dentro de un proceso penal, y en el que de forma clara se expresaba la condición de "acusado" del "propietario" de la vivienda, refiriendo exclusivamente en sus Fundamentos de Derecho los artículos 20.2 de la Lev

Hipotecaria, que no el apartado 7º, y el artículo 24.1 de la CE. En coherencia con lo manifestado en el anterior fundamento de derecho, y teniendo en cuenta el tenor literal del artículo 18 de la LH, en el sentido de que “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”, en principio, le estaba vedado el examen interno del mandamiento, por lo que carecía de competencia para suplir su defecto de la concreta constancia de existencia de indicios racionales a que se refiere el precepto, como elemento objetivo de formalidad extrínseca, pero sí debería haberse decantado por esa subsanación del defecto a que se refiere el artículo 65 de la LH, pues no debe olvidarse que el precepto exige al Registrador atender a los efectos de la calificación, “tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos con el relacionado”, y es claro que, aunque no se especificase la existencia de indicios racionales, ni en la parte dispositiva ni en el contenido del mandamiento y resolución transcrita en el mismo, en relación con la titularidad de la vivienda, se colegía o podía colegirse de la contundente declaración reseñada en el mandamiento de ser el “propietario 100%”, y aunque esta fuera improcedente en lo que a anotación directa se refiere, por los anteriores fundamentos, conformado el manifiesto cumplimiento de los requisitos atinentes a la forma y solemnidad del mandamiento, por su naturaleza judicial, lo más razonable hubiera sido admitir esa posibilidad de subsanación por su contenido intrínseco al tratarse de la apertura del juicio oral y la pieza de responsabilidad civil, confiriendo plazo al efecto, a fin de aclarar si esa manifestación se refería siempre a su relación con la existencia de indicios racionales por la evidencia del proceso penal en curso y su cualidad de acusado, y nunca como declaración taxativa, y aislada del reconocimiento y declaración de la cualidad de propietario al 100%, en términos civiles estrictos, que así dicho, desde luego no podía asumirse. Al decir que debería haberse decantado por la subsanación, estamos reconociendo expresamente que ambas decisiones, en un sentido u otro, eran en principio asumibles, aunque más razonable y ajustada a derecho esta última, pues todo partía del defecto formal objetivo del mandamiento, en los términos antes apuntados y con un pronunciado carácter de exceso semántico al definir esos indicios racionales transmutándolos en propiedad al 100%, y, sin embargo, el momento procesal donde pudo restablecerse la eficacia y cumplimiento de lo dispuesto por el Juzgado, en cuanto al embargo preventivo acordado, fue indebidamente desaprovechado por el Juzgado al no admitirse, por aplicación de un criterio riguroso y desacorde con la finalidad del procedimiento, el documento acreditativo de esa existencia de indicios racionales bastantes de titularidad material, que no la propiedad formal de la vivienda por parte del acusado, a través de la copia del Auto de la Audiencia Provincial de 28 de Junio de 2013, denegado en el acto de la vista, en el que se ratificaba el embargo de la vivienda al considerarse verdadero propietario el imputado, por cierto incluyendo dicho Auto referencia expresa al artículo 20 de la L.H., por considerar el Juzgado que era extemporáneo, al ceñirse el procedimiento, según se dice en la sentencia, a la calificación del Registrador en base exclusivamente a los documentos aportados, concita de los artículos 18, 100 y 326 de la L.H., sin que por otra parte conste en la sentencia dictada motivación alguna atinente al contenido del mandamiento, en cuanto al Decreto transcrito y su incidencia en la anotación denegada. Pues bien, no se desconoce que el artículo 326 citado, establece que el recurso “deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma”, pero tampoco podía omitir la Juzgadora de instancia la propia referencia legal del artículo 324 de la LH a los trámites del juicio verbal, esto es, un procedimiento contencioso de naturaleza declarativa, relacionado necesariamente con la debida interpretación integradora y finalística del precepto, en los términos a que se refiere el artículo 1º de la L.H, por la necesaria salvaguarda de los tribunales respecto a los asientos del Registro, pero en íntima conexión con la tutela judicial efectiva, pues ni la inscripción registral ni la

propia función jurisdiccional pueden constituirse en sí mismo como finalidad, sino como instrumento de garantía jurídica de los ciudadanos, que en el presente caso, al cerrarse los ojos a cualquier otro dato que no fuera la inicial documentación presentada, y centrarse exclusivamente en la procedencia o no del asiento, se privó al propio Juzgado y al Registrador como parte del procedimiento, de conocer el contenido del citado Auto, que sin género de dudas acreditaba, efectivamente, el carácter indiciario de esa titularidad de la vivienda por parte del acusado, cumpliendo el requisito exigido para la anotación solicitada, lo que, efectivamente, hubiera determinado en buena lógica, no una revocación de la correcta calificación del Registrador en cuanto al embargo preventivo, que era improcedente por los fundamentos expuestos, y la aplicación del citado artículo 326 de la LH, pero si la consecuente estimación parcial de la demanda y la consiguiente subsanación del defecto, atendiendo a la verdad formal y material, al concurrir esos indicios racionales de la excepción contenida en el artículo 20.7.º del mismo Cuerpo legal, que justificaban la anotación ordenada por el Mandamiento judicial, dentro del ámbito de sus competencias, nunca discutidas. Por eso el legislador se remite al juicio verbal contradictorio, siendo claro que de aplicarse sus normas con el rigor referido del Juzgado de instancia, se produciría por supuesto la inadmisión de prueba alguna al respecto, que no fueran los documentos aportados inicialmente, limitándose la litis a una mera comprobación y concordancia documental de la anotación discutida, cuando, como se ha constatado en el presente caso, existen o pueden existir con carácter general, circunstancias concretas que justifican esa intervención judicial, no constreñida exclusivamente al análisis formal de los documentos presentados para la anotación y su procedencia, lo que incluso sería más propio de un órgano técnico como la DGRN, sino la tutela efectiva de los derechos en juego, que, en el presente caso, partían del embargo acordado en el proceso penal para evitar la improcedente insolvencia del acusado, cuando constaba ese carácter de titular indiciario de la vivienda en cuestión y por ende la consiguiente posible transmisión a terceros, burlando la reclamación dineraria pendiente, y también la resolución del Juzgado penal, lo que finalmente podría haberse producido, según se desprende de los documentos aportados, incluida la admisión a trámite de la querrela planteada al efecto. Dicho de otra forma, no se discute que el examen y control de la calificación del Registrador, obvia y legalmente se tiene que corresponder con los documentos inicialmente presentados, lo que no impide la admisión de cualquier otro, en el trámite de solicitud de prueba, que pudieran incidir en la cuestión de fondo y finalidad de la anotación interesada, tratándose de cuestiones tan distintas como complementarias. A ello se suma que igualmente la entidad demandante actuó de forma pasiva, a juicio de la Sala, al no constar en los hechos de la demanda, que dentro de los sesenta días de prórroga del asiento, se hubiera interesado del Registro o del propio Juzgado el ejercicio de las facultades a que se refiere el artículo 323.1ª, en relación con el artículo 42.9 ambos de la Ley Hipotecaria, puestas de manifiesto por el Registrador en su calificación denegatoria, y en último extremo haber interesado la nueva remisión del correspondiente Mandamiento, en los términos estrictos y literosuficientes a que se refiere el artículo 20.7 de la L.H, que desde luego no constaban en el inicialmente expedido, objeto de denegación. Todo ello sin perjuicio de la posible consolidación que pudiera producirse del asiento de presentación, de acuerdo con las alegaciones del recurso. Todo lo anteriormente expuesto lleva a colegir la estimación del recurso, revocando la sentencia de instancia, dictando otra en su lugar por la que estimando la solicitud de subsanación del defecto reseñado, se proceda por el Juzgado de Instrucción reseñado, a la nueva expedición del mandamiento en los términos reseñados en el artículo 20.7 de la L.H., haciendo constar expresamente los indicios racionales de titularidad del acusado de la vivienda, adicionando en su caso aquellos que hubieran podido producirse en el ínterin de este procedimiento, de acuerdo siempre con el libre criterio judicial del Juzgado de Instrucción, pero dando cumplimiento a los requisitos de la Ley Hipotecaria, con la exigible precisión que exige la norma objeto de aplicación. No se hace especial pronunciamiento en costas de la primera instancia, por las evidentes dudas de hecho y derecho suscitadas, por los fundamentos expuestos. Dicha Sentencia, en lo que concierne al fragmento transcrito, resulta de aplicación analógica al supuesto que nos

concierno, puesto que habiendo recaído la resolución judicial, cual es el Auto de 19/01/2017, acordando, esgrimiendo la teoría del levantamiento del velo, el embargo del inmueble inmatriculado en el Registro de la Propiedad de referencia como la Finca Registral 20174, por considerar que, en verdad material, pertenece al Sr. J. D. S., aunque aparezca ante el mentado Registro de la Propiedad como titular formal la mercantil "Vireten 6, S.L", se trata de subsanar el defecto de que adolecía el Mandamiento fechado en 14/07/2017 procediendo a sustituirlo, en el marco del mismo procedimiento judicial, por otro del que resulte que dicha mercantil ha sido llamada a ese mismo procedimiento; lo que se desprende de la Diligencia de Ordenación de 26/10/2017, la cual dará paso, una vez cumplido el trámite que contempla, al dictado del Decreto previsto en el art. 551.3 de la L.E.C, así como al libramiento del correspondiente Mandamiento dirigido al Registrador del mentado Registro, salvo que tras comparecer en el procedimiento formulando oposición la enunciada mercantil, prospere su tesis hasta el punto de dejar sin efecto el embargo acordado mediante el constantemente citado Auto de 19/01/2017; y todo ello dentro del plazo de sesenta (60) días durante los que tendrá vigencia la anotación preventiva de suspensión».

IV

El registrador suscribió informe el día 20 de noviembre de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis, 20, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 98, 100, 140.1.^a y 432 del Reglamento Hipotecario; 24 de la Constitución Española; 593 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1993, 26 de marzo de 1998, 7 de octubre de 2004, 1 de agosto, 19 de septiembre y 14 de octubre de 2006, 27 de abril de 2007, 5 de noviembre de 2009, 23 de mayo y 22 de julio de 2013, 12 de marzo de 2014 y 29 de enero de 2018.

1. Se discute en el presente expediente si cabe practicar una anotación preventiva de embargo sobre el pleno dominio de la finca registral 20.174 del Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, cuando dicho pleno dominio resulta inscrito en favor de la mercantil «Vireten 6, S.L.», siendo así que la parte demandada es la anterior titular registral de la misma, don J. D. S.

2. Con carácter previo ha de manifestarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma.

En este sentido, se acompañan al escrito de recurso diversos documentos que no fueron debidamente presentados en el Registro en el momento de emitir el registrador su calificación por lo que de la misma forma que éste no ha tenido tal información o documentación para analizar el caso, tampoco pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la posibilidad de su posterior presentación, a fin de procederse a una nueva calificación.

3. Como ha manifestado este Centro Directivo el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.

Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya

instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de ninguna manera, ya que lo contrario supondría extender sus consecuencias a quien o ha sido parte violando el principio de tutela judicial efectiva y en definitiva el artículo 24 de la Constitución.

4. Conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos»), al tratarse de un mandamiento de embargo sobre finca que aparece inscrita a favor de una persona no es la persona demandada como deudora procede, en consecuencia, la denegación de la anotación solicitada, por aplicación de los principios de tracto sucesivo y legitimación (cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 140.1.ª del Reglamento para su ejecución).

En efecto, cuando se presenta el mandamiento de embargo las fincas aparecen inscritas a nombre de personas contra las que no se ha dirigido el procedimiento las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la denegación de la nota recurrida toda vez que el procedimiento de que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral (artículo 20 de la Ley Hipotecaria); sin que pueda alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues si bien es cierto que los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

El último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone 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».

El necesario cumplimiento del principio de tracto sucesivo debe ser calificado por el registrador en su nota de calificación, incluso al tratarse de un documento judicial, al suponer –dicha falta de tracto– un obstáculo que surge del registro y que impida la inscripción, tal y como se recoge en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

5. El último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria 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».

Ahora bien, establece la excepción de que «en los procedimientos criminales 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 imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento».

Es decir, este párrafo prevé, excepcionalmente, la posibilidad de anotar, sin cumplir estrictamente con las exigencias del principio de tracto sucesivo; pero tal supuesto se contempla solo para procesos incardinados en la jurisdicción penal, y como tal supuesto excepcional, no es susceptible de interpretación extensiva; adoptándose como medida cautelar y haciendo constar en el mandamiento que el verdadero titular de los bienes embargados es el imputado.

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. Así ha ocurrido respecto de los supuestos contemplados en el artículo 170, párrafo sexto, de la Ley General Tributaria, en la redacción dada por la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria, que ampara la posibilidad de tomar anotación preventiva de prohibición de disponer sobre bienes inmuebles de una sociedad, sin necesidad de que el procedimiento recaudatorio se dirija contra ella, cuando se hubiera embargado al obligado tributario acciones o participaciones en ella y ejerza sobre la misma un control efectivo, siempre que en el mandamiento se justifique la relación de control.

La posibilidad de embargar bienes de sociedades de capital –por tanto no solo con personalidad propia sino con limitación de responsabilidad a las aportaciones efectuadas– por deudas de los socios que la integran, exige acudir a la doctrina del levantamiento del velo de la personalidad jurídica. Esta doctrina jurisprudencial consiste (véanse Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 17 de diciembre de 2002 y 16 de mayo de 2013) en un instrumento jurídico que se pone al servicio de una persona, física o jurídica, para hacer efectiva una legitimación pasiva distinta de la que resulta de la relación, contractual o extracontractual, mantenida con una determinada entidad o sociedad a la que la ley confiere personalidad jurídica propia, convirtiendo a los que serían «terceros» –los socios o la sociedad– en parte responsable a partir de una aplicación, ponderada y restrictiva de la misma, que permita constatar una situación de abuso de la personalidad jurídica societaria perjudicial a los intereses públicos o privados, que causa daño ajeno, burla los derechos de los demás o se utiliza como un medio o instrumento defraudatorio, o con un fin fraudulento y que se produce, entre otros supuestos, cuando se trata de eludir responsabilidades personales, y entre ellas el pago de deudas. Esta doctrina jurisprudencial que se refiere al denominado «levantamiento del velo» de la personalidad jurídica tuvo su origen en la técnica procesal utilizada por los jueces norteamericanos del «disregard of legal entity» a través del cual se apartaba la personalidad jurídica penetrando en el

sustento personal de sus miembros, y en aquellos casos en que la sociedad trataba de cometer abusos. Se trata de evitar una situación de burla de derechos de terceros, un trasvase de bienes propios de una persona física, a un ente social, constituido por dichas personas, que no deja de ser alarmante para una convivencia en la que debe primar la seguridad jurídica. En definitiva, como señala la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2016, «(...) resulta claro que la regla o concreción normativa que nos revela la doctrina del levantamiento del velo queda referenciada en la protección del derecho de crédito y su necesario entronque con el plano de la responsabilidad patrimonial del deudor, pues se trata de evitar que el abuso de la personalidad jurídica pueda perjudicar el legítimo pago de la deuda existente».

6. Especial consideración merece el artículo 593 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al disponer que: «1. Para juzgar sobre la pertenencia al ejecutado de los bienes que se proponga embargar, el Secretario judicial, sin necesidad de investigaciones ni otras actuaciones, se basará en indicios y signos externos de los que razonablemente pueda deducir aquélla. 2. Cuando por percepción directa o por manifestaciones del ejecutado o de otras personas, el Secretario judicial tuviera motivos racionales para entender que los bienes que se propone trabar pueden pertenecer a un tercero, ordenará mediante diligencia de ordenación que se le haga saber la inminencia de la traba. Si, en el plazo de cinco días, el tercero no compareciere o no diere razones, el Secretario judicial dictará decreto mandando trabar los bienes, a no ser que las partes, dentro del mismo plazo concedido al tercero, hayan manifestado su conformidad en que no se realice el embargo. Si el tercero se opusiere razonadamente al embargo aportando, en su caso, los documentos que justifiquen su derecho, el Secretario judicial, previo traslado a las partes por plazo común de cinco días, remitirá los autos al Tribunal para que resuelva lo que proceda».

Respecto de los bienes inmuebles inscritos, el apartado tercero del mismo artículo 593 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que «tratándose de bienes cuyo dominio sea susceptible de inscripción registral, se ordenará, en todo caso, su embargo a no ser que el tercero acredite ser titular registral mediante la correspondiente certificación del Registrador, quedando a salvo el derecho de los eventuales titulares no inscritos, que podrá ejercitarse contra quien y como corresponda».

Por su parte el artículo 658 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que «si de la certificación que expida el registrador resultare que el bien embargado se encuentra inscrito a nombre de persona distinta del ejecutado, el Secretario judicial, oídas las partes personadas, ordenará alzar el embargo, a menos que el procedimiento se siga contra el ejecutado en concepto de heredero de quien apareciere como dueño en el Registro o que el embargo se hubiere trabado teniendo en cuenta tal concepto».

Estos preceptos no son sino desarrollo procesal de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, la llamada tercería registral, cuando en su apartado tercero establece que «en caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento».

La expresión heredero debe ser entendida como sucesor a título universal, esto es que el adquirente se subrogue en todos los derechos y obligaciones del transmitente (lo que por ejemplo ocurriría también en casos de fusión) debiendo quedar debidamente acreditada esta circunstancia en la forma prevista en el artículo 166.1.^ª1.º del Reglamento Hipotecario o, en sentido más amplio, en el recogido en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria.

7. En el presente caso y desde el punto de vista registral instado un procedimiento civil de ejecución en la que ha sido demandada persona distinta del titular registral, no tratándose de un supuesto de transmisión universal, y no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, lo adecuado es la denegación, por aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que no existe un precepto similar al que en el ámbito penal sanciona el artículo 20, párrafo último, anteriormente expuesto.

En consecuencia, 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, 5 de febrero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.