

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**18521** *Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Elche n.º 1, por la que se rechaza la toma de razón de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don J. G. G., abogado, en nombre y representación doña M. A. D. C., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Elche número 1, doña Griselda Díaz Romero, por la que se rechaza la toma de razón de una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

I

Por el Juzgado de lo Social número 1 de Elche se expidió el día 24 de mayo de 2022 mandamiento recaído en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 447/2021 en el que, por decreto de la letrada de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, doña M. E. G. S., de fecha 25 de febrero de 2022, se acordaba el embargo sobre la finca registral número 69.667 del Registro de la Propiedad de Elche número 11. De la documentación resultaba que la ejecución trae causa de un procedimiento laboral derivado de un despido.

Del contenido del registro particular de la finca resulta que, conforme a la inscripción 4.ª, constaba inscrito dominio con carácter privativo a favor de la demandada. De la inscripción 5.ª, resultaba que la titular registral se había constituido como emprendedor individual de responsabilidad limitada, constituyendo la finca su vivienda habitual.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Elche número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada número 3805 Año 2.022.  
Veinticinco de mayo de dos mil veintidós.  
Asiento número S15 del Diario 244.

Calificado mandamiento expedido el día veinticuatro de Mayo de dos mil veintidós por el Letrado de la Administración de Justicia [sic] del Juzgado de lo Social número Uno de Elx, procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 000447/2021, presentado en esta Oficina bajo el asiento número 515 del Diario 244, presentado por telefax el día veinticinco de Mayo último y consolidado mediante presentación por correo del mismo posteriormente.

Hechos:

Resultando que se decreta la anotación preventiva de embargo trabada sobre la finca registral número 69.667 en el citado proceso de ejecución de títulos judiciales que se tramita contra doña A. R. A.

Resultando que la citada demandada se ha constituido en emprendedor individual de responsabilidad limitada, siendo el objeto de su empresa el comercio al por menor de prendas de vestir y tocado, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Alicante, y

que constituyendo la finca 69.667 su vivienda habitual, la misma no queda sujeta a responsabilidad a responsabilidad [sic] por sus deudas empresariales.

#### Fundamentos de Derecho:

De conformidad con la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. Según el artículo 10,3: "Practicada la inscripción a que se refiere el primer apartado de este artículo, el Registrador denegará la anotación preventiva de embargo trabado sobre el bien no sujeto a menos que del mandamiento resultare que se aseguran deudas no empresariales o profesionales o se tratará de deudas empresariales o profesionales contraídas con anterioridad a la inscripción de limitación de responsabilidad, o de obligaciones tributarias o con la Seguridad Social".

La precedente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323,1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación (...)

Elx, a fecha del sello electrónico que a continuación se expresa. La Registradora de la Propiedad Titular, Griselda Díaz Romero.—Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Griselda Díaz Romero registrador/a de Registro Propiedad de Elche (Elx) 1 a día veintidós de junio de dos mil veintidós.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. G., abogado, en nombre y representación de doña M. A. D. C., interpuso recurso el día 26 de julio de 2022 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

Que según resulta del informe mercantil que se acompaña, la fecha de comienzo de operaciones de la titular fue el día 22 de enero de 2019, así como que no está disponible el último depósito de cuentas a que se refiere el artículo 11 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Que el artículo 9 de la misma norma exige que el emprendedor inscrito deberá hacer constar en toda su documentación tal carácter, sin que tal formalidad se haya llevado a cabo como resulta de la documentación que se acompaña (carta de despido, nominas), y Que por todo ello se mantiene la solicitud de ejecución de embargo en la vivienda.

### IV

La registradora de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 31 de julio de 2022, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 42.2.º, 72 y 73 de la Ley Hipotecaria; 140, 165 y 166 del Reglamento Hipotecario, y 7, 9, 10 y 11 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

1. Del registro particular de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad resulta que la titular registral se ha constituido como emprendedor individual de responsabilidad limitada y que la finca tiene el carácter de vivienda habitual, en los términos previstos en el artículo 7 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

Presentado mandamiento del Juzgado de lo Social por el que se ordena se practique anotación preventiva de embargo como consecuencia de la ejecución de título judicial de condena al pago de determinada cantidad, es calificado de modo negativo por no

resultar del mismo ninguna de las circunstancias a que hace referencia el artículo 10.3 de la citada ley; es decir, por no resultar del mandamiento el carácter no empresarial de la deuda reclamada, de tratarse de deudas anteriores a la inscripción de limitación de responsabilidad o de deudas derivadas de obligaciones tributarias o con la Seguridad Social.

El recurrente entiende que la anotación debe practicarse por resultar del Registro Mercantil que la emprendedora de responsabilidad limitada no ha depositado sus cuentas y porque no ha hecho constar en su documentación su carácter de tal, todo lo cual resulta de la documentación que acompaña a su escrito.

2. El recurso no puede prosperar.

La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización establece en el Capítulo II de su Título I relativo al apoyo a la iniciativa emprendedora, un régimen especial de responsabilidad para los emprendedores personas físicas por deudas que traigan causa de su actividad (artículo 7).

A la fecha de la calificación que da lugar a la presente, dicho régimen se caracteriza porque deja fuera del ámbito de responsabilidad universal del deudor emprendedor persona física, su vivienda habitual en los términos que resultan del artículo 8 de la ley.

La norma exige, para poder beneficiarse de tal limitación, que el emprendedor haga constar en el Registro Mercantil su condición (artículo 9), con indicación de la vivienda, común o privativa, que resultará exenta de la responsabilidad derivada de deudas de origen empresarial o profesional, de modo que hecha constar la condición de emprendedor de responsabilidad limitada en el registro, se dé traslado al Registro de la Propiedad competente a fin de practicar la inscripción correspondiente y hacer efectiva su oponibilidad frente a terceros (artículo 10 de la ley).

Practicada la inscripción en el folio particular de la finca, el efecto de limitación de responsabilidad impedirá la práctica de una anotación de embargo en los términos que se especifican a continuación.

Dispone el artículo 10.3 de la reiterada norma: «Practicada la inscripción a que se refiere el primer apartado de este artículo, el Registrador denegará la anotación preventiva del embargo trabado sobre bien no sujeto a menos que del mandamiento resultare que se aseguran deudas no empresariales o profesionales o se tratare de deudas empresariales o profesionales contraídas con anterioridad a la inscripción de limitación de responsabilidad, o de obligaciones tributarias o con la Seguridad Social».

El obstáculo registral que supone la existencia de la inscripción de limitación de responsabilidad sobre la finca determina la calificación negativa (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), a salvo las excepciones que del propio texto resultan y que deben resultar del título presentado (artículos 72 y 73 de la Ley Hipotecaria).

3. El régimen de limitación de responsabilidad previsto en dichas normas se sujeta a determinados requisitos, algunos de los cuales son presupuesto de existencia (artículo 8.4), y otros de su mantenimiento (artículo 11).

El recurrente entiende que la emprendedora de responsabilidad limitada carece del beneficio previsto en la ley por incumplimiento de estos últimos; en concreto, porque no resulta del Registro Mercantil el depósito de sus cuentas anuales (artículo 11.2), y porque no resulta de su documentación la condición adquirida (artículo 9.2).

Para acreditar dichas circunstancias acompaña al escrito de recurso determinada documentación que, a su juicio, determina la pérdida del beneficio obtenido por la inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Dichos documentos aportados con el escrito de recurso no pueden ser tenidos en cuenta en esta Resolución. Dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «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».

En base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (*vid.*, por todas, Resolución de 25 de julio de 2017, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

También ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, en base al mismo fundamento legal (*vid.*, por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010, 7 de septiembre de 2015, 14 de diciembre de 2016, 17 de febrero de 2017, 23 de mayo de 2018, 15 de octubre de 2019 y 9 de mayo de 2022), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y que han sido aportados al interponer el recurso).

En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación con los documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la Propiedad o Mercantil al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (*vid.* artículo 108 del Reglamento Hipotecario).

Esta doctrina se ha visto recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

5. Sin perjuicio de lo anterior y dados los términos del escrito de recurso, esta Dirección General considera conveniente poner de manifiesto que la mera omisión de la cualidad de emprendedor de responsabilidad limitada en la documentación empresarial no puede tener el efecto que se pretende de hacer desaparecer la limitación de responsabilidad a que se refiere el artículo 7 de la ley de continua referencia.

Para que así fuera sería necesaria una expresa referencia legal, declaración que no existe y que no prejuzga las consecuencias que de aquel incumplimiento puedan derivarse.

No ocurre lo mismo respecto del incumplimiento de la obligación legal de depositar cuentas en el Registro Mercantil (artículo 11.2), pues la ley expresamente determina que, de producirse, el beneficio de limitación de la responsabilidad se pierde (artículo 11.3), si bien sólo en relación a las deudas de origen empresarial contraídas con posterioridad al plazo máximo para llevar a cabo el depósito, circunstancia que debe resultar del título de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento (artículo 10.3 de la ley en relación al artículo 72 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 11 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.