

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10779** *Resolución de 2 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Llerena, por la que se deniega la práctica de anotación preventiva de embargo sobre una finca por no constar la misma inscrita a nombre del embargado.*

En el recurso interpuesto por doña M. G. P., abogada, en nombre y representación de la mercantil Movimientos y Afirmados Doyca, SL., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Llerena, don Julio Soto Antúnez, por la que se deniega la práctica de anotación preventiva de embargo sobre una finca, por no constar la misma inscrita a nombre del embargado.

#### Hechos

I

Mediante mandamiento, dictado el día 20 de diciembre de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Llerena, se ordenaba el embargo de una finca de Llerena a favor de Fenomoi, SL, reseñándose su calle y número de situación, así como su referencia catastral, sin que constasen los datos de su inscripción registral.

II

Presentado el indicado mandamiento en el registro de la Propiedad de Llerena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 6289 del año: 2021.  
Asiento N.º: 1227 Diario: 158.  
Presentado el 27/12/2021 a las 12:52:00.  
Presentante: C. L., M. M.  
Interesados: Fenomoi, SL, Movimientos y Afirmados Doyca SL.  
Naturaleza: Mandamiento Judicial.  
Objeto: anotación de embargo preventivo.  
N.º Juicio: 488/2021 de 20/12/2021.  
Juzgado: Juzgado de 1.ª Instancia N.º 1 de Llerena, Llerena.

#### Hechos

I

En el documento que consta en el encabezamiento, que fue presentado en este Registro con los datos que resultan del mismo, no aparece la finca inscrita a favor de la persona contra la se sigue el procedimiento.

#### Fundamentos de Derecho.

Las anotaciones de embargo tendrán acceso al Registro siempre que la finca aparezca inscrita a favor de la persona contra la cual se dirija el procedimiento, en el sentido que establece al artículo 20 LH "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".

Acuerdo.

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que precede ha suspendido la inscripción, por los motivos que constan en los fundamentos de derecho.

Prórroga del asiento de presentación: Conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, se entenderá prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días contados conforme a dicho precepto. Contra la presente calificación (...)

Llerena, veinticuatro de enero del año dos mil veintidós El registrador, Fdo.: Julio Soto Antúnez (firma ilegible).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. G. P., abogada, en nombre y representación de la mercantil Movimientos y Afirmados Doyca, SL, interpuso recurso el día 3 de marzo de 2022 mediante escrito con el siguiente contenido:

«Que con fecha 28-01-2022 se nos ha notificado dentro del Procedimiento de ejecución de títulos judiciales n.º 0000488 /2021 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 1 de Llerena (que deriva del juicio monitorio n.º 0000638/2019 seguido en el mismo Juzgado), Calificación Negativa de fecha 24-01-2022 del Excmo. Sr. Registrador de la Propiedad de Llerena, para inscribir el embargo de la finca con referencia catastral n.º 1867128QC6316N0001YQ situada en calle (...) Llerena (Badajoz), y siendo dicha Calificación perjudicial y contraria a Derecho, al amparo de los Arts. 324 y ss. de la LH, interponemos recurso contra dicha Calificación Negativa de fecha 24-01-22, con fundamento en los siguientes

Hechos y fundamentos de Derecho.

Primero. Mi mandante, Movimientos y Afirmados Doyca S.L., interpuso Demanda de Juicio Monitorio en reclamación de cantidad contra Fenomoi SL, con CIF (...), incoándose el juicio monitorio n.º 0000638/2019 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 1 de Llerena, el cual a su vez derivó en el proceso de ejecución de títulos judiciales 0000488/2021, el cual, solicitada averiguación patrimonial de la ejecutada con CIF (...), apareció inscrita a su nombre, finca con referencia catastral n.º 1867128QC6316N0001YQ situada en calle (...) Llerena (Badajoz).

Solicitado el embargo de dicho bien por mi mandante, el Juzgado, antes de acordar el Mandamiento de Embargo, solicita a esta parte que aporte Nota Simple de dicha finca, y así mi representada, la solicitó, y la aportó en noviembre de 2021 a los autos.

El Juzgado entonces, dicta Mandamiento de Embargo de la finca con referencia catastral n.º 1867128QC6316N0001YQ situada en calle (...) Llerena (Badajoz) (...)

En fecha 28-01-2022, nos es notificado Calificación Negativa de fecha 24-01-2022 del Excmo. Sr. Registrador de la Propiedad de Llerena, para inscribir el embargo de la finca con referencia catastral n.º 1867128QC6316N0001YQ situada en calle (...) Llerena (Badajoz), "por no estar inscrita dicha finca a nombre de la ejecutada" (...)

En el mes de febrero de 2022, mi representada vuelve a pedir al R.º de la Propiedad, Nota simple de la finca, la cual sigue inscrita a nombre de la ejecutada (...)

Segundo. Analizada toda la documentación unida a este Recurso, vemos que la finca con referencia catastral n.º 1867128QC6316N0001YQ situada en calle (...) Llerena (Badajoz), está inscrita a nombre de Fenomoi S.L.U., con CIF (...), que es la misma parte ejecutada del proceso ejecución de títulos judiciales 0000488/2021, seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 1 de Llerena.

En este sentido, la única diferencia que podemos advertir para que el Registrador de la Propiedad de Llerena haya denegado la inscripción, es que el referido proceso se sigue contra Fenomoi S.L., con CIF (...), y no contra Fenomoi S.L.U., con CIF (...), luego la diferencia radica en un mero error tipográfico en nuestra demanda monitoria, al no

poner "S.L.U.", y sí poner "S.L." pero teniendo ambas sociedades el mismo CIF = CIF (...), resulta evidente que se trata de la misma mercantil, no pudiendo tener 2 sociedades el mismo CIF.

Por todo ello, resulta evidente que la finca con referencia catastral n.º 1867128QC6316N0001YQ situada en calle (...) Llerena (Badajoz), está inscrita a nombre de Fenomoi S.L.U., con CIF (...), y que dicha entidad es la parte ejecutada en el proceso judicial antes referido, pues es identificada con su CIF, y debe por lo tanto anotarse el embargo.

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General para su remisión al R.º de la Propiedad de Llerena: Que admita el presente Recurso y los documentos adjuntos contra la Calificación Negativa de fecha 24-01-2022 del Excmo. Sr. Registrador de la Propiedad de Llerena, por la que deniega la inscripción registral del embargo de la finca con referencia catastral n.º 1867128QC6316N0001YQ situada en calle (...) Llerena (Badajoz), titularidad de Fenomoi S.L.U., con CIF (...), debiendo anularse la anterior calificación negativa de fecha 24-01-22, o bien dictarse nueva calificación positiva, y anotar registralmente el embargo a nombre de mi mandante Movimientos y Afirmados Doyca S.L. con respecto a la finca con referencia catastral n.º 1867128QC6316N0001YQ situada en calle (...) Llerena (Badajoz), titularidad de Fenomoi S.L.U., con CIF (...).»

#### IV

Con fecha 15 de marzo de 2022, don Julio Soto Antúnez, registrador de la Propiedad de Llerena, remitió a este Centro Directivo el preceptivo informe en defensa de su nota de calificación.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8, 9, 13, 18, 21, 72 y 75 de la Ley Hipotecaria; 166 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1992, 5 de febrero de 2001 y 11 de octubre de 2005.

1. Se plantea en este recurso si cabe anotar un embargo en el Registro de la Propiedad.

El registrador manifiesta lo siguiente en la nota de calificación: «En el documento que consta en el encabezamiento, que fue presentado en este Registro con los datos que resultan del mismo, no aparece la finca inscrita a favor de la persona contra la se sigue el procedimiento».

La recurrente manifiesta lo siguiente: «la única diferencia que podemos advertir para que el Registrador de la Propiedad de Llerena haya denegado la inscripción, es que el referido proceso se sigue contra Fenomoi S.L., con CIF (...), y no contra Fenomoi S.L.U., con CIF (...), luego la diferencia radica en un mero error tipográfico en nuestra demanda monitoria, al no poner «S.L.U.», y sí poner «S.L.» pero teniendo ambas sociedades el mismo CIF = CIF (...), resulta evidente que se trata de la misma mercantil, no pudiendo tener 2 sociedades el mismo CIF. Por todo ello, resulta evidente que la finca con referencia catastral n.º 1867128QC6316N0001YQ situada en calle (...) Llerena (Badajoz), está inscrita a nombre de Fenomoi S.L.U., con CIF (...), y que dicha entidad es la parte ejecutada en el proceso judicial antes referido, pues es identificada con su CIF, y debe por lo tanto anotarse el embargo».

Es en el informe emitido por el registrador cuando se expresa con mayor claridad el defecto apreciado al señalarse, resumidamente, que no consta inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de la demandada ninguna finca con referencia catastral número 1867128QC6316N0001YQ situada en la referida calle de Llerena. Únicamente, consta inscrita una finca a nombre de la demandada sin referencia catastral, ni número de gobierno.

2. Debe recordarse la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 4 de abril de 2019 y 18 de febrero y 4 de noviembre de 2021, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

También ha mantenido la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma. Por las anteriores consideraciones, en el presente caso la nota de calificación es totalmente insuficiente. Además, es posteriormente, en su preceptivo informe, donde expresa más detalladamente los motivos en que fundamenta su calificación; motivos que, por cierto, son distintos de las objeciones que apunta de manera insuficiente en su nota de calificación.

Y debe recordarse que también es doctrina reiterada (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014, 12 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2019, 7 de enero de 2020 y 18 de febrero de 2021) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos.

3. El recurso debe ser estimado, pues la insuficiente motivación de la nota de calificación ha llevado a la recurrente a fundar su recurso en la no coincidencia de la persona del demandado y no en la indubitada identificación de la finca embargada.

Por lo demás, aun cuando no se puede decidir sobre cuestiones planteadas indebida y extemporáneamente en el informe del registrador (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), esta Dirección General considera oportuno recordar que es indudable que, si la finca relacionada en el documento judicial puede identificarse indubitadamente (por ejemplo si en la calle de su situación no figura inscrita ninguna otra finca a nombre de la persona contra la que se sigue el procedimiento), debe practicarse la anotación ordenada, aunque el documento no contenga todos los datos descriptivos exigidos por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Tradicionalmente esta Dirección General ha sido muy flexible en la exigencia de estos requisitos en los documentos judiciales. Pero, es preciso que los datos contenidos en los mandamientos permitan identificar indubitadamente la finca, dadas las graves consecuencias que pueden derivarse de la indebida práctica de una anotación preventiva de embargo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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