

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9 del Código Civil, 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria; 51.9.º, 92, 93 y 613, 3.º de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998, 29 de octubre y 23 de noviembre de 2002, 3, 27, y 28 de enero y 21 y 24 de febrero y 19 de diciembre de 2003, 10 de enero de 2004 y 7 y 10 de julio de 2006 y 7 de marzo y 7 de junio de 2007.

1. En cuanto al primero de los defectos, desde un punto de vista dogmático, lo lógico sería que, en el momento de la adquisición de un bien por un extranjero casado, se acreditara su régimen económico-matrimonial para inscribir el bien según la determinación de dicho régimen, conforme a la regla general del artículo 51, 9.ª a del Reglamento Hipotecario; pero, teniendo en cuenta, por un lado, la problemática que plantea tal prueba, y, por otro, que lo determinante en el momento de la disposición del bien, será el régimen aplicable en tal momento, y no tanto el régimen vigente en la adquisición, este Centro Directivo primero y el artículo 92 del Reglamento Hipotecario (desde la reforma de 1982) después, estimaron que lo más práctico consiste en aplazar tal prueba para el momento de la enajenación, inscribiéndose la adquisición con una referencia al régimen aplicable, y demorando la prueba para el momento de la enajenación: En tal momento, o bien se acredita tal régimen, o bien intervienen ambos cónyuges, con cuya intervención se evita cualquier tipo de prueba.

Tratándose de anotación de embargo sobre bienes inscritos de la forma expresada, y, a pesar de lo que dice el recurrente, como también ha dicho esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «vistos») no puede entenderse que el marido es titular de una mitad indivisa de la finca pues la inscripción se hace «sin determinación de cuotas o partes indivisas». Por ello, en principio, habrán de aplicarse las normas que la legislación aplicable establezca para los bienes comunes del matrimonio (cfr. artículo 9, 2 y 3 del Código Civil). En el caso de que no se acrediten las normas aplicables, como ocurre en el caso presente, la única forma de solucionar el problema es dirigir la demanda contra ambos cónyuges, único supuesto en el que, si la anotación concluyera con la venta forzosa de la finca, el Juez podría actuar en representación de ambos titulares en caso de rebeldía. En este supuesto, además, el embargante se verá beneficiado, pues se podrá extender el embargo a la totalidad de la finca.

2. En cuanto al segundo de los defectos, consistente en la no expresión de la cantidad por la que se toma anotación, ha de ser mantenido. La eficacia que la anotación de embargo ha de tener en determinados supuestos (cfr. arts. 613.2 y 3) exige que se concrete la cantidad por la que se traba el embargo.

Por dicha causa, el artículo 166.3.º del Reglamento Hipotecario exige la precisión de las cantidades aseguradas.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 22 de septiembre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**16637** *RESOLUCIÓN de 23 de septiembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vitoria n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa por la que se adjudican determinados bienes inmuebles.*

En el recurso interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Vitoria Número 4, don Juan Alfonso Fernández Nuñez, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa por la que se adjudican determinados bienes inmuebles.

### Hechos

#### I

Presentada en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 4 certificación expedida por la Seguridad Social por la que se adjudicaban deter-

minados bienes inmuebles en virtud de procedimiento de apremio, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Vitoria 4. Notificación de calificación desfavorable. Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: Hechos: Presentado bajo el asiento número 1.723, del tomo 53 del Libro Diario, que corresponde al documento otorgado por el Notario Álava Tesorería General Seguridad Social, con el número, de fecha 27-11-2007, he resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes fundamentos de derecho: Aplicación del importe obtenido en la adjudicación: Se ha aplicado con carácter preferente a satisfacer a terceros de mejor derecho. Sin embargo, del documento presentado no resulta si esa tercería se ha seguido sólo contra la Tesorería General de la Seguridad Social o también contra los titulares de asientos registrales posteriores a la anotación que motiva la ejecución, ya que si sólo se siguió con la Tesorería, los titulares de asientos registrales posteriores sólo pueden quedar perjudicados en las cantidades garantizadas por la anotación de embargo que se ejecuta (artículos 616 y 672 L.E.C.). Igualmente debe hacerse constar que el sobrante, si lo hay, tras satisfacer al ejecutante dentro de los topes de las cantidades garantizadas por la anotación de embargo, se ha consignado a favor de los titulares de asientos registrales posteriores. En la certificación presentada se dice que se ha puesto a disposición de la Diputación Foral de Álava como acreedor inmediatamente posterior a las anotaciones ejecutadas, pero del Registro resulta la existencia de otros titulares con derecho preferente al de la Diputación (artículo 122 Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social R.D. 1.415/2004; artículo 175.2 R.H.). Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra la anterior calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente en el plazo de dos meses, en ambos casos contados desde la fecha de su notificación. El interesado tiene derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones, conforme al artículo 5 del R.D. 1.039/2003, para obtener una calificación sustitutoria. Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente. Vitoria, a 15 de febrero de 2008.—El Registrador de la Propiedad, Fdo. Juan Alfonso Fernández Nuñez».

#### II

Contra dicha nota de calificación, la Tesorería General de la Seguridad Social, mediante escrito de fecha 18 de Marzo de 2008, interpone recurso en base a los siguientes argumentos: con relación al primero de los defectos sobre aplicación del importe obtenido en la adjudicación y no haberse seguido la tercería contra los titulares de asientos posteriores a la anotación que motiva la ejecución, se alega que ninguno de los preceptos invocados en la nota, es decir, los artículos 616 y 672 de la ley de Enjuiciamiento Civil determina la obligatoriedad de que la tercería de mejor derecho se dirija frente a los anotantes posteriores a aquél que inicia la ejecución; se ha pagado a quien ha resultado ser acreedor preferente, por el orden de preferencia que se ha determinado al resolverse la tercería; que así lo exige el artículo 135.2 del Reglamento General de Recaudación y 132 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social; y el artículo 617 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que la tercería de mejor derecho se dirigirá siempre frente al acreedor ejecutante; la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha afirmado en su resolución de 7 de Mayo de 1999, según la cual en virtud del embargo todo el precio del remate del bien trabado, y no sólo una parte igual al importe de la obligación que determina la traba, queda afecto a las resultas del proceso, de manera que la suma realizada que resulte después de pagar al tercerista triunfante debe destinarse necesariamente al pago íntegro del actor, aunque suponga que queden afectas a la resultas del procedimiento cantidades superiores a las que como importe de la obligación del actor se refleja en la anotación respectiva. En cuanto al segundo defecto, relativos a la existencia de otros acreedores posteriores, se aclara que el crédito a favor del acreedor posterior Banco Santander Central Hispano ha quedado extinguido, tal como testó el órgano judicial ante el que se llevaba la ejecución, a requerimiento sobre el estado actual del crédito, por lo que queda acreditada la inexistencia de otros acreedores con derecho preferente al de la Diputación Foral de Álava, que es el único acreedor a cuyo favor se realizó la consignación del sobrante. En todo caso y además se considera que ha habido un exceso sobre la capacidad de control del sobrante de la subasta que atribuye al registrador el artículo 122 del Reglamento de Recaudación de la Seguridad Social; el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el artículo 175 del Reglamento Hipotecario.

## III

El Registrador emitió informe el día 3 de abril de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 135.2 del Reglamento General de Recaudación; artículo 132 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social; artículos 613.2, 617, 656 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y resoluciones de este Centro Directivo de 21 de febrero de 1991; 7 de mayo de 1999; 28 de marzo de 2001; 6 de julio de 2001; 2 de diciembre de 2002; 26 de septiembre y 4 de diciembre de 2003; 12 de febrero y 28 de junio de 2005, 30 de septiembre de 2005.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una certificación administrativa de adjudicación de determinados bienes inmuebles, expedida por la Tesorería General de la Seguridad Social. A juicio del registrador lo impiden dos defectos: el primero, que se ha pagado a un tercerista pero del documento presentado no resulta si esa tercería se ha seguido sólo contra la Tesorería General de la Seguridad Social o también contra los titulares de asientos registrales posteriores a la anotación que motiva la ejecución, ya que si sólo se siguió con la Tesorería, los titulares de asientos registrales posteriores sólo pueden quedar perjudicados en las cantidades garantizadas por la anotación de embargo que se ejecuta; el segundo, que sólo se ha consignado el sobrante a favor de un acreedor posterior, cuando del Registro resulta la existencia de otros acreedores posteriores con derecho preferente al cobro.

2. Con relación al primero de los defectos, debe darse la razón al recurrente. El embargo supone la afectación de los bienes embargados al resultado del procedimiento de ejecución, ya prevalezca el del ejecutante, ya prevalezca cualquier otro que interponga la correspondiente tercería de mejor derecho. Esta tercería se dirige frente al acreedor ejecutante (artículo 617 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y si existen otros créditos posteriores con mejor derecho, a éstos corresponderá hacer valer sus derechos en el procedimiento, sin que exista ninguna norma que imponga la obligación de dirigir la demanda de tercería frente a ellos.

3. Como este Centro Directivo tiene reiteradamente señalado (cfr. Resolución de 28 de marzo de 2001), dejando al margen ahora las hipótesis de ejecución colectiva en concurso de acreedores y centrándonos en el supuesto de ejecución singular, para que se produzca la concurrencia de acreedores que permita desenvolver la virtualidad de la denominada «preferencia», es preciso que el acreedor pretendidamente preferente acceda por vía de tercería de mejor derecho, a la ejecución ya instada por otro acreedor del ejecutado y que, tras una fase contradictoria entre el tercerista y el actor y ejecutado, recaiga sentencia declarando el orden de pago entre los acreedores concurrentes. Así pues es el acreedor pretendidamente «preferente» el que debe acudir a una ejecución ya iniciada por otro acreedor del común deudor, si quiere hacer valer su pretendida preferencia respecto del actor, y si no lo hace, dicha preferencia devendrá inoperante, pues el precio de remate del bien ejecutado se destinará en primer lugar al pago íntegro del ejecutante (cfr. artículo 613.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

4. En cuanto al segundo de los defectos, debe confirmarse la nota de calificación registral. La consignación del sobrante, caso de existir, a favor de acreedores posteriores, debe necesariamente incluir a los acreedores posteriores que aparezcan en la certificación de cargas expedida en el procedimiento de apremio (artículo 674 en relación con el 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). El recurrente alega que el crédito del único anotante posterior con derecho al sobrante ha sido satisfecho, levantándose el embargo, y para ello alega –en la tramitación del recurso, pero sin que ello fuera conocido por el registrador en el momento de la calificación– que el órgano judicial ante quien se lleva la ejecución así lo ha comunicado en contestación a un requerimiento sobre subsistencia de cargas. Pero lo cierto, es que este Centro Directivo en la resolución del recurso contra la calificación registral, no puede tener en cuenta documentos que fueron presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). Todo ello sin perjuicio de que este defecto sea fácilmente subsanable mediante la presentación de los documentos de los que resulte la cancelación del embargo que no se tuvo en cuenta al realizar la consignación del sobrante.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al primero de los defectos y confirmar la nota de calificación del Registrador en cuanto al segundo, en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 23 de septiembre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**16638**

*RESOLUCIÓN de 23 de septiembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Salones Mayca S.L., contra la negativa del registrador mercantil de Alicante, a inscribir determinada disposición estatutaria contenida en la escritura de constitución de dicha sociedad.*

En el recurso interpuesto por don Juan Carlos Moyano Herrero, en nombre de «Salones Mayca, S.L.», contra la negativa del Registrador Mercantil de Alicante, don Enrique Martínez Senabre, a inscribir determinada disposición estatutaria contenida en la escritura de constitución de dicha sociedad.

**Hechos**

## I

El 19 de septiembre de 2007, el Notario de Alicante don Pedro Ángel Navarro Arnal autorizó la escritura de constitución de la sociedad «Salones Mayca S.L.», en cuyos estatutos figuraba el siguiente artículo (párrafo primero): «Artículo 3. La sociedad tiene como objeto únicamente la explotación de máquinas recreativas y de azar, en establecimiento propio o ajeno, así como el mantenimiento o reparación de las mismas».

Posteriormente, 19 de octubre de 2007, el mismo Notario autorizó otra escritura de modificación de dicha disposición de los estatutos sociales de la referida sociedad, que, respecto del párrafo transcrito, quedó redactada en los siguientes términos: «Artículo 3. La sociedad tiene por objeto: Únicamente la explotación de máquinas recreativas y de azar, en establecimiento propio o ajeno, y en su caso el mantenimiento y reparación de las mismas, de acuerdo con el Reglamento de Máquinas Recreativas y de Azar. Así como la explotación de máquinas recreativas y de azar en salones regulados en el Reglamento de Salones Recreativos y Salones de Juego, y la realización de las actividades preparatorias, necesarias, accesorias, complementarias o relacionadas con los mismos».

## II

El 8 de noviembre de 2007 se presentó en el Registro Mercantil de Alicante la referida escritura de constitución de la sociedad Salones Mayca S.L., acompañada de la escritura de subsanación citada, motivando el asiento 754 del diario 236. Y fue inscrita parcialmente, según la calificación que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«... Examinado el precedente documento, conforme al artículo 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil se ha procedido a su inscripción al tomo 3.236 general, folio 207, hoja número A-109.438, inscripción 1.ª, en unión de escritura de subsanación otorgada en Alicante el día 19 de octubre de 2007 ante su Notario Don Pedro Angel Navarro Arnal, número 2.445 de protocolo.

No se ha inscrito en el objeto social las palabras «y la realización de las actividades preparatorias, necesarias, accesorias, complementarias o relacionadas con los mismos» por su carácter indeterminado. Artículos 13.b.1 de la ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 178 del Reglamento del Registro Mercantil.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15 del Reglamento del Registro Mercantil, contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

En relación con la presente calificación:

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1.039/93, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de la notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la