

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12671** *Resolución de 18 de noviembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Aoiz n.º 1, por la que se suspende una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. M. G., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de una comunidad de propietarios, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Aoiz número 1, don José María Lora Rodríguez, por la que se suspende una anotación de embargo.

#### Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Aoiz número 1, mandamiento del Juzgado de primera Instancia número 5 de Pamplona.

II

Dicho mandamiento es calificado con la siguiente nota: «Presentado mandamiento expedido por duplicado, por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Pamplona, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales n.º 457/2011 a instancia de la comunidad de propietarios (...) contra Miguel Rico y Asociados, S.A., y otros por el que se ordena la anotación preventiva de embargo sobre las fincas n.º 8463, 8462, 8464, 8465, 8466, 8467, 8468, 8469, 8470 y 8471 de Huarte, causando el asiento de presentación n.º 2058 del libro Diario 124, el Registrador que suscribe, deniega la anotación de embargo ordenada, por figurar las fincas embargadas inscritas a favor de persona distinta a la demandada, en concreto Miguel Rico y Asociados Promoción SL y lógicamente con NIF distinto. Contra la precedente nota (...) Aoiz, 20 de junio de 2014 Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don José María Lora Rodríguez con firma electrónica reconocida».

III

El 18 de agosto de 2014 tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia, recurso contra dicha calificación interpuesto por doña M. C. M. G., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de una comunidad de propietarios. En él alega que en la demanda figura la expresión «y otros»; que hubo una fusión por absorción de las entidades «Miguel Rico y Asociados, S.A.», y «Miguel Rico y Asociados Promoción, S.L.», a nombre de quien figuran las fincas; que por ello ha pedido al Registro Mercantil de Pamplona certificación detallada al respecto por lo que pide suspensión de los plazos del presente recurso, y que además el Tribunal Supremo en numerosas Sentencias ha fijado los criterios relativos al levantamiento del velo y concepto de grupo de empresas, de la que se deduce que ambas, titular y demandada son las mismas, además en las propias notas registrales aparece como una se subroga en las hipotecas que gravan los inmuebles de la otra adquiriendo sin más la carga como propia.

## IV

No consta informe del Juzgado número 5 de Pamplona, a quien se dio traslado a tal efecto.

## V

El registrador mantuvo su calificación y emitió informe en defensa de su nota.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 20 y 327 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero y 3 de marzo de 2001, 17 de septiembre de 2003 y 21 de abril de 2010, entre otras.

1. Con carácter previo a la resolución del presente recurso debe señalarse respecto a la solicitud del recurrente en orden a paralizar el procedimiento hasta que pudiera aportar un dato relevante en el recurso, que no es posible provocar un trámite de suspensión no previsto en la Ley Hipotecaria –cfr. artículo 327 de dicha Ley–, sin que ello obste a su defensa y en general a su posición jurídica pues en cualquier momento pudo haber retirado el documento y para ser presentado nuevamente a calificación junto con aquellos documentos complementarios que considere coadyuvan a la obtención del asiento solicitado.

2. Entrando en la resolución del recurso, se ordena practicar una anotación de embargo sobre bienes inscritos a nombre de persona jurídica distinta de la demandada. Argumenta la recurrente que debe aplicarse la teoría del levantamiento del velo pues el titular y el demandado son idénticos sujetos; que además se han fusionado y que la demanda ya indica que lo es contra el demandado y otros.

El principio de tracto sucesivo, esencial en el sistema registral y ligado al de legitimación y fe pública, exige que para que una resolución judicial pueda afectar al titular registral deba haber sido parte del procedimiento, previa la correspondiente notificación procesal y con ello debe habersele garantizado su derecho de audiencia y defensa procesal.

3. Por lo tanto, se requiere una total correspondencia entre el titular registral y el sujeto demandado, correspondencia que en el caso de una sociedad alcanza no sólo a su denominación sino también a su código de identificación fiscal (CIF). En el presente caso, no se da esta circunstancia en cuanto se trata de personas jurídicas distintas, sin que corresponda por ser un tema de exclusiva competencia de los tribunales de Justicia, en el procedimiento civil correspondiente, valorar la identidad final de los socios de la titular registral, tema alejado del que ahora nos ocupa.

Alega la recurrente que hubo una fusión por absorción de las entidades «Miguel Rico y Asociados, S.A.», y «Miguel Rico y Asociados Promoción, S.L.», a nombre de quien figuran las fincas. De conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria estas alegaciones no pueden ser apreciadas en el presente recurso, por cuanto, como afirma dicho precepto, 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. Acreditada dicha fusión podrá practicarse la anotación preventiva de embargo en los términos señalados por esta Dirección General en su Resolución de 30 de septiembre de 2013.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 18 de noviembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.