

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**1407** *Resolución de 9 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, por la que se deniega la anotación de un mandamiento de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña Cristina R. A. y don Pedro R. A. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, por la que se deniega la anotación de un mandamiento de embargo.

#### Hechos

##### I

El 11 de marzo de 2009 se expidió por el Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid mandamiento ordenando al Registro de la Propiedad 27 de Madrid la toma de anotación preventiva del embargo ordenado por providencia de 27 de febrero del mismo año sobre la finca 2/23278 de dicho Registro.

##### II

Presentado dicho mandamiento el 17 de abril de 2009 en el Registro de la Propiedad de Madrid 27, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 2.8 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña R. A. Cristina, el día 17/04/2009, bajo el asiento número 1751, del tomo 30 del Libro Diario y número de entrada 846, que corresponde al mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 33 de Madrid, en autos 1230/2008, de fecha 11/03/2009, ha resuelto suspender la anotación ordenada en tanto se aclare las cantidades correspondientes a cada demandante en las cantidades reclamadas, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario. 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 esta calificación cabe recurso (...) Madrid, 23 de abril de 2009. La Registradora (firma ilegible). Fdo: María del Carmen Iglesias Mayoralgo».

##### III

Contra la anterior nota de calificación, doña Cristina R. A. y don Pedro R. A. interponen recurso en virtud de escrito de fecha 25 de mayo de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: 1.º Que no son condueños de la finca sino meros acreedores; 2.º Que en consecuencia consideran no les es aplicable el artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

##### IV

La Registradora elevó el expediente a este Centro Directivo, expresando que hacía valer su nota como informe en caso necesario, el día 27 de mayo de 2009.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1137 y 1140 del Código Civil; artículos 3, 9, 42, 72 y 73 de la Ley Hipotecaria; artículos 584, 613 y 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; artículos 51, 54 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1998 y 30 de noviembre de 2006; y la Resolución de este Centro Directivo de 18 de marzo de 2006.

Se debate en este recurso la posibilidad de anotar o no un mandamiento de embargo ordenado en procedimiento seguido por dos personas, acreedores solidarios de un crédito, contra su deudor. La Registradora deniega la práctica de la anotación preventiva de embargo por entender que debe indicarse la cuota o parte perteneciente a cada uno de los acreedores.

1. La cuestión ha de resolverse con base en la naturaleza jurídica de las anotaciones de embargo. Como ha reiterado este Centro Directivo el embargo es una afección real en virtud de la cual el bien trabado queda vinculado «erga omnes» al proceso en el que se decreta –y no al crédito que lo motiva– al efecto de facilitar la actuación de la Justicia. La anotación de embargo no es constitutiva ni supone la afección de un bien al pago de un determinado crédito, sino que publica frente a terceros la afección de la finca al resultado del procedimiento de ejecución (cfr. Resolución de 18 de marzo de 2006 entre otras).

2. Partiendo de estas consideraciones, debe determinarse si procede o no exigir la determinación de cuotas en la anotación preventiva del mismo. Al respecto, el artículo 54 del Reglamento Hipotecario exige la fijación de las mismas en las inscripciones de porciones indivisas de derechos. Si consideramos, como se desprende de la jurisprudencia y doctrina citada, que el embargo no tiene naturaleza de derecho real, sino de mera afección de los bienes a las consecuencias de un procedimiento, hemos de concluir que las exigencias del artículo 54 del Reglamento Hipotecario no son aplicables a las anotaciones preventivas de embargo, máxime cuando, como en el presente caso, se trata de un embargo ordenado en procedimiento seguido a instancia de varios acreedores solidarios, en el que cualquiera de ellos puede ejercitar el crédito por la totalidad (cfr. artículos 1.137, 1.140 y 1.142 del Código Civil). Por ello, considerado que la anotación del embargo no altera la naturaleza del crédito, no cabrá exigir la fijación de las cuotas que representa el crédito del actor en la cantidad total reclamada.

3. No puede mantenerse a este respecto que según lo establecido en el artículo 72 de la Ley Hipotecaria, las exigencias de las inscripciones previstas en el artículo 54 del Reglamento deban extenderse también a las anotaciones de embargo. Del tenor del artículo 75 de la misma Ley, en relación con lo establecido en el artículo 30, resulta que la especificación de las cuotas que representan el crédito de cada actor dentro de la cantidad reclamada en el procedimiento no figura entre los requisitos esenciales de la anotación, pues lo importante es que quede claro el procedimiento ejecutivo al que queda afecta la finca dentro del cual podrá vencer el crédito del actor o el titular de un crédito de mejor derecho.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan 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, 9 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.