

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3708** *Resolución de 13 de marzo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Adeje, por la que se deniega anotación de embargo sobre varias fincas.*

En el recurso interpuesto por don M. M. C., abogado, en nombre y representación de «Diseños Armeñime, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Adeje, don Octavio Linares-Rivas Lalaguna, por la que se deniega anotación de embargo sobre varias fincas.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento, expedido el día 28 de abril de 2016 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Granadilla de Abona, doña A. M. S. M., se decretó el embargo de varias fincas registrales inscritas a favor de distintas sociedades mercantiles en procedimiento de ejecución seguido contra el administrador y socio único de dichas sociedades.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Adeje, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Referencia: N.º de entrada: 3686/2016 Clase de documento: Anotación Preventiva Fecha del documento: 28-04-2016 Autoridad: A. M. S. M., Letrada de la Administración de Justicia Juzgado Prim. Inst. e Instru. n.º 4 de Granadilla. Procedimiento/expediente/diligencia: 399/2007 Asiento: 906/0 –Diario: 114 Fecha presentación del documento: veintiocho de julio de dos mil dieciséis Nota de calificación Examinado el documento arriba referenciado, a la vista de su contenido y de los asientos del Registro y de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha sido calificado negativamente por el Registrador que suscribe, por lo que se ha denegado la inscripción/anotación solicitada por el/los siguiente/s defecto/s que tiene/n el carácter de insubsanable/s: Hechos: 1.–En el mandamiento que se califica se ordena la anotación preventiva de embargo, siendo demandados don N. S. C. y doña M. D. H. P. 2.–Según los datos obrantes en este Registro, a mi cargo, las fincas registrales números 28.765, 9977, 28.685 y 28667, aparecen inscritas a favor de la Entidad Parque Temático de Armeñime, S.A.; las finca registrales 17.314, 25.625, 25.060, y 28.665 de Adeje, aparecen inscritas a favor de la Entidad Natur Produkte, S.L.; y la finca registral 26.170 de Adeje, aparece inscrita a favor de la Entidad Jardín Rural del Sur S.L., no siendo las mismas partes en el procedimiento. Fundamentos de Derecho: I.–Conforme al Artículo 20 Ley Hipotecaria, en su párrafo primero establece: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declare, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre será otorgados los actos referidos». En el mismo sentido R.D.G.R.N 26 de Marzo de 1992 y 20 de Octubre de 1994. En el presente caso, las fincas constan inscritas a nombre de personas distintas de los demandados. II.–El artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil solo prevé la anotación preventiva de suspensión cuando el embargo traiga causa del que figure como titular registral, lo que no consta en el presente caso. III.–El artículo 21.1 de la Constitución, para evitar la indefensión, exige que el que figure como titular registral sea parte en el procedimiento, enlazando así como el

principio de tracto sucesivo y de salvaguarda judicial de los asientos, tal como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado. Parte Dispositiva En virtud de lo expuesto, don Octavio Linares-Rivas Lalaguna, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Adeje, acuerdo: Primero. Denegar la inscripción/anotación pretendida en el documento calificado, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación. Segundo. Notificar la presente calificación al presentante y autorizante del documento calificado, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota (...) En Adeje, a 03-08-2016. El registrador, Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Octavio Linares Rivas Lalaguna con firma electrónica reconocida». Presentado nuevamente el mismo mandamiento judicial, acompañado de diligencia expedida el día 14 de octubre de 2016 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Granadilla de Abona, doña A. M. S. M., donde se hizo constar que las fincas «son de la titularidad real del ejecutado Sr. don N. S. C., con N.I.F. (...) en su condición de socio único de las empresas Parque Temático Armeñime, con C.I.F. (...), Natur Produkte S.L., con C.I.F. (...), y Jardín Rural del Sur. S.L., con CIF. (...); las que constan inscritas como titulares», fue objeto de la siguiente nota de calificación «Referencia: N.º de entrada: 3686/2016 Clase de documento: Anotación Preventiva Fecha del documento: 28-04-2016 Autoridad: A. M. S. M. Procedimiento/Expediente/Diligencia: 399 Asiento: 906/0 -Diario: 114 Fecha presentación del documento: veintiocho de julio de dos mil dieciséis Nota de calificación Examinado nuevamente el documento arriba referenciado, a la vista de su contenido y de los asientos del Registro y de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha sido calificado negativamente por el Registrador que suscribe, por lo que se ha resuelto no practicar asiento alguno en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: I.-Que el precedente mandamiento ha sido presentado nuevamente con fecha 24 de Octubre de 2016,- durante la vigencia del asiento de presentación número 906/0 del diario 114, junto con Diligencia de Constancia, expedida el 14 de octubre de 2016 por doña A. M. S. M., Letrada de la Administración de Justicia del indicado Juzgado. II.-Una vez calificado nuevamente dicho mandamiento y la diligencia relacionado se observa que no puede practicarse la anotación decretada, por constar las fincas indicadas en el mismo, a nombre de las Entidades Parque Temático de Armeñime, S.A, Natur Produkte, S.L., y Jardín Rural del Sur, S.L., entidades distintas del demandado y no haberse dirigido contra dichas entidades el presente procedimiento. III.-No es posible el embargo decretado en un procedimiento seguido contra una persona física, si las fincas figuran inscritas a favor de una persona jurídica, por mucho que éste sea socio y administrador único de aquella y se alegue que su titularidad real son del ejecutado. (Resolución de 17 de febrero de 1993). Parte dispositiva En virtud de lo expuesto, don Octavio Linares-Rivas Lalaguna, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Adeje, procede a confirmar la nota de calificación emitida en fecha 03-08-2016. Primero. Denegar la inscripción/anotación pretendida en el documento calificado, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación. Segundo. Notificar la presente calificación al presentante y autorizante del documento calificado, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota (...) En Adeje, a 03-11-2016. El registrador, Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Octavio Linares Rivas Lalaguna con firma electrónica reconocida».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. M. C., abogado, en nombre y representación de «Diseños Armeñime, S.L.», interpuso recurso el día 19 de diciembre de 2016 en virtud de escrito y en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «Antecedentes de hecho: Primero.-Con fecha 28/4/2016 el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Granadilla en el curso del procedimiento de ejecución 399/2007 emite mandamientos de anotación preventiva de las fincas registrales cuya anotación de embargo se acuerda por primera vez en diligencia de 24/06/2013 y que son inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad de Adeje a nombre de varias empresas propiedad

del ejecutado don N. S. C., en concreto: 1. Fincas de la entidad Parque Temático Armeñime S.A. (...) 2. Fincas de la entidad Natur Produkte S.L. (...) 3. Finca de la entidad Jardín Rural del Sur S.L. (...) Se presenta el 28/7/2016 ante el Registro de la Propiedad de Adeje para su inscripción causando entrada núm. 3686/2016. Segundo.—El Sr. Registrador de la Propiedad de Adeje expide el 3/8/2016 nota de calificación negativa denegando la inscripción conforme al art 20 de la Ley Hipotecaria entendiéndose que «en el presente caso, las fincas constan inscritas a nombre de personas distintas a los demandados». Fue notificada dicha nota el 8/8/2016. Tercero.—A instancias del interesado el Juzgado emite diligencia de constancia de 14/10/2016 por el cual hace constar que «se adiciona el mandamiento de fecha 28 de abril pasado librado en las actuaciones, de anotación de embargo de fincas, en el sentido de que: son de la titularidad real del ejecutado Sr. don N. S. C., con N.I.F. (...) en su condición de socio único de las empresas Parque Temático Armeñime (...), Natur Produkte S.L. (...) y Jardín Rural del Sur, S.L. (...); las que constan inscritas como titulares», haciendo constar a continuación la relación de fincas a embargar. Cuarto.—El Sr. Registrador de la Propiedad de Adeje expide el 3/11/2016 nota de calificación negativa indicando que «II.—Una vez calificado nuevamente dicho mandamiento y la diligencia relacionado se observa que no puede practicarse la anotación decretada por constar las fincas indicadas en el mismo, a nombre de las Entidades Parque Temático de Armeñime, S.A., Natur Produkte, S.L. y Jardín Rural del Sur, S.L., entidades distintas del demandado y no haberse dirigido contra dichas entidades el presente procedimiento». Continúa indicando que «III.—No es posible el embargo decretado en un procedimiento seguido contra una persona física, si las fincas figuran inscritas a favor de una persona jurídica, por mucho que éste sea socio y administrador único de aquella y se alegue que su titularidad real son (sic) del ejecutado (Resolución de 17 de febrero de 1993)». (...). Resaltamos desde ya que no estamos ante un Socio que sea administrador único de una sociedad que tiene más socios, sino ante un socio que es el socio único de la sociedad, de la que posee el 100% x 100% que creó como pantalla para proteger a su patrimonio ante sus acreedores. Quinto.—Entendiendo esta parte que la mencionada nota es improcedente es por lo que se formula el presente recurso (...) A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: Primero. Cuestiones formales. I. (...) III. La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si pueden inscribirse las anotaciones de embargo sobre los bienes de las empresas titulares registrales teniendo en cuenta que el ejecutado es el socio Unicode las empresas. Segundo. Fondo de la cuestión 1. Aclaración de las circunstancias de titularidad de los bienes. Según consta en las notas registrales de inscripciones de las tres entidades titulares de las fincas registrales el ejecutado D. N. S. C. es el administrador único de las mismas (...) Lo que es más importante aún, se trata de que es el socio único de todas ellas, directamente de Parque Temático de Armeñime S.A. según consta en la inscripción 1.ª y Natur Produkte S.L., según consta en la inscripción 4.ª e indirectamente de Jardín Rural del Sur S.L. de la cual es socio único Natur Produkte, S.L. según consta en la inscripción 4.ª; (...) Por tanto, el ejecutado es el propietario al 100% de las empresas y por ende de las fincas inscritas a nombre de las mismas, y es por ello que el Juzgado ha decretado el embargo de las mismas. 2. Falta de motivación de la nota de calificación. Se limita el Registrador a negar la posibilidad de realizar la inscripción de las anotaciones de embargo aun reconociendo que el ejecutado es socio único de las empresas titulares registrales. No argumenta dicha conclusión, sino que únicamente menciona la «Resolución de 17 de febrero de 1993» (entendemos de la DGRN). La calificación negativa no está debidamente motivada porque en primer lugar no desarrolla la aplicación de la normativa citada sino que se limita a mencionarla y en segundo lugar porque efectivamente no resulta de aplicación al caso dicha normativa. Indica la resolución de la DGRN de 17/2/1993 en su Fundamento Segundo que la razón de que se sujete a calificación registral los actos judiciales es «con el fin de que el titular registral no sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal como ocurría en el presente caso en que se pretende extender los efectos ejecutivos de una sentencia firme a persona que no ha sido parte ni resulta condenada». Pero es que en el caso de la Resolución mencionada el

demandado es la empresa sociedad limitada, contra la cual se debería dirigir la orden de embargo y los bienes cuyo embargo se intenta son propiedad del administrador único de la sociedad. Está claro que no es el mismo caso, pues en este otro caso es claro que los bienes de la esfera personal del administrador están afectos por otras cuestiones que podrían impedir su embargo como bienes de la empresa. Pero no así en el caso inverso que nos ocupa en que no es necesario el levantamiento de velo por ser conocida la identidad del propietario real de las empresas y en todo caso dirigirse el procedimiento contra éste. Por otra parte, rechaza dicha Resolución de la DGRN en su Fundamento Cuarto las razones del recurrente e indica que «son todas cuestiones que no pueden ser decididas en este recurso sino enjuicio entablado personalmente contra el titular registral y en el que ha de tener la posibilidad de defenderse». En este caso no hay indefensión alguna al ejecutado ni es necesario procedimiento alguno adicional pues esta ejecución lleva abierta desde 2007, no se han localizado otros bienes del ejecutado y él mismo ha afirmado en varias ocasiones que se puede embargar una de las fincas incluidas en los mandamientos, la finca registral 28.765 que consta inscrita a nombre de Parque Temático Armeñime, S.A. De hecho, afirma haberla ofrecido como bien suficiente para cubrir las deudas que mantiene con esta parte (...) Por tanto, no siendo necesario litigio alguno adicional en el que se realice el levantamiento del velo societario por tratarse precisamente de una deuda del socio único y no de las empresas y no produciéndose indefensión alguna al socio único de las empresas titulares de las fincas cuando que en un primer momento el propio ejecutado ofreció como socio único de las empresas una de las fincas inscritas a nombre de las empresas para el pago de su deuda, se deriva que no solo la falta de aplicabilidad de la resolución mencionada en la nota de calificación negativa a efectos de argumentar la falta de inscripción sino que en todo caso procede la calificación positiva teniendo en cuenta que el propio ejecutado ha reconocido ostentar la titularidad de las fincas como socio único al 100%. Por todo lo anterior, Solicito, que se tenga por presentado este escrito y los documentos unidos al mismo y por presentado recurso contra la nota de calificación negativa de 3/11/2016 del mandamiento judicial de anotación preventiva de embargo referido en el encabezado presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Adeje y, seguidos sean los trámites oportunos, resuelva el presente recurso estimando las pretensiones que contiene, de modo que se proceda a la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de Adeje de los mandamientos de anotación de embargo en los términos que resulten de la resolución».

## IV

El Registrador emitió informe el día 2 de enero de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 20, 40, 82, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la disposición final tercera de la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre del Código Penal, que adiciona un nuevo párrafo final al artículo 20 de la Ley Hipotecaria; los artículos 99 y 100 del Reglamento Hipotecario; 592, 593, 594 y 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 17 de diciembre de 2002, 16 de mayo de 2013 y 18 de febrero de 2016; la Sentencia número 85/1991, de 22 de abril, del Tribunal Constitucional, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de septiembre de 2005, 20 de julio y 23 de noviembre de 2012, 28 de enero, 13 y 27 de febrero, 30 de mayo y 22 de julio de 2013 y 12 de junio de 2016.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de anotar un embargo sobre varias fincas inscritas a nombre de sociedades mercantiles cuando el procedimiento de ejecución se ha dirigido contra el socio único y administrador de las mismas.

Alega el recurrente que el embargo debería poder anotarse y ello porque la demanda se dirige contra el administrador y único socio de dichas sociedades y se acompaña al mandamiento de una diligencia en la que cuál la letrada de la Administración de Justicia manifiesta que son titularidad del ejecutado. Dicha pretensión es rechazada por el registrador por entender que la demanda se dirige contra persona distinta del titular registral.

2. En primer término, se hace preciso analizar la alegación del recurrente de que la calificación no está suficientemente fundada.

En relación con esta cuestión, esta Dirección General ha declarado reiteradamente (Resoluciones de 20 de julio de 2012 y 27 de febrero de 2013) que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación negativa haya sido expresada de modo escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra en este caso el contenido del escrito de interposición del recurso.

3. Como ha señalado este Centro Directivo el documento presentado es de naturaleza judicial, cuya calificación debe ajustarse a los extremos del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, es decir, a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que resultan del Registro y todo ello teniendo en cuenta que la calificación deberá realizarse únicamente con los que resulta del título o de los pronunciamientos del Registro. Del Registro de la Propiedad resulta que las fincas figuran inscritas a nombre de tres mercantiles y sin embargo el procedimiento se dirige contra su socio y administrador único.

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. entre otras muchas Resoluciones de 28 de enero y 13 de febrero de 2013) el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte»».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de

circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

En el supuesto objeto de recurso, se pretende embargar bienes que están a nombre de varias sociedades mercantiles de las que el demandado es socio y administrador único.

La constitución de una sociedad mercantil, aun en el caso de que exista un único socio, supone la creación de un nuevo sujeto de derechos y obligaciones aunque en el tráfico se desenvuelva a través de una persona física que sea ese socio único y en este caso, administrador. Dice el artículo 1911 del Código Civil que del cumplimiento de sus obligaciones responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros. Por tanto, para responder frente a sus acreedores, la sociedad cuenta con su patrimonio personal. Si debiera de responder en todo caso de las deudas personales de los socios podría suponer un fraude a los derechos de los acreedores de la sociedad. Por ello, los supuestos en los que una persona, ya sea física o jurídica, deba responder de las deudas de otra son excepcionales y deben ser objeto de interpretación restrictiva.

4. Señala el artículo 592.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que el letrado de la Administración de Justicia embargará los bienes del ejecutado. El propio Tribunal Constitucional tiene declarado «la actividad judicial en la ejecución solo puede actuar válidamente sobre el patrimonio del condenado» (Sentencia número 85/1991, de 22 de abril).

Esto no obstante, de los artículos 593 y 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil resulta que en determinadas circunstancias, el embargo de bienes ajenos puede ser eficaz. Dice el artículo 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que «el embargo trabado sobre bienes que no pertenezcan al ejecutado será, no obstante, eficaz» siempre que el verdadero titular no hiciese valer sus derechos por medio de una tercería de dominio. Tratándose de bienes inmuebles, la inscripción de los bienes a favor del ejecutado será indicio suficiente de la pertenencia, dada la presunción establecida por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria que actúa a favor y en contra del titular registral de manera que el requisito de la pertenencia al deudor de los bienes objeto de embargo queda sustituido en la práctica, en el ámbito registral y con vistas a la anotación de embargo, por la comprobación de que el bien trabado figura inscrito a favor del ejecutado.

5. En nuestro sistema registral, todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él (cfr. artículos 20 –especialmente el párrafo último, adicionado por la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre– y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no es sino desenvolvimiento del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Por ello, en vía de principio, la anotación preventiva de embargo debe practicarse siempre que la acción se interponga frente al titular registral y suspenderse o denegarse –según los casos– cuando la finca esté inscrita a favor de otra persona.

En efecto, el último párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que «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».

Ahora bien, establece la excepción de que «en los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o Tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento».

Es decir, este párrafo prevé, excepcionalmente, la posibilidad de anotar, sin cumplir estrictamente con las exigencias del principio de tracto sucesivo; pero tal supuesto se

contempla solo para procesos incardinados en la jurisdicción penal, y como tal supuesto excepcional, no es susceptible de interpretación extensiva; adoptándose como medida cautelar y haciendo constar en el mandamiento que el verdadero titular de los bienes embargados es el imputado.

Cuando el legislador quiere excepcionar la regla del tracto sucesivo (manifestación en sede registral del principio constitucional de la tutela judicial efectiva) lo establece expresamente. Así ha ocurrido respecto de los supuestos contemplados en el artículo 170, párrafo sexto, de la Ley General Tributaria, en la redacción dada por Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria, que ampara la posibilidad de tomar anotación preventiva de prohibición de disponer sobre bienes inmuebles de una sociedad, sin necesidad de que el procedimiento recaudatorio se dirija contra ella, cuando se hubiera embargado al obligado tributario acciones o participaciones en ella y ejerza sobre la misma un control efectivo, siempre que en el mandamiento se justifique la relación de control.

La posibilidad de embargar bienes de sociedades de capital –por tanto no solo con personalidad propia sino con limitación de responsabilidad a las aportaciones efectuadas– por deudas de los socios que la integran, exige acudir a la doctrina del levantamiento del velo de la personalidad jurídica. Esta doctrina jurisprudencial consiste (véanse Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 17 de diciembre de 2002 y 16 de mayo de 2013) en un instrumento jurídico que se pone al servicio de una persona, física o jurídica, para hacer efectiva una legitimación pasiva distinta de la que resulta de la relación, contractual o extracontractual, mantenida con una determinada entidad o sociedad a la que la ley confiere personalidad jurídica propia, convirtiendo a los que serían «terceros» –los socios o la sociedad– en parte responsable a partir de una aplicación, ponderada y restrictiva de la misma, que permita constatar una situación de abuso de la personalidad jurídica societaria perjudicial a los intereses públicos o privados, que causa daño ajeno, burla los derechos de los demás o se utiliza como un medio o instrumento defraudatorio, o con un fin fraudulento y que se produce, entre otros supuestos, cuando se trata de eludir responsabilidades personales, y entre ellas el pago de deudas. Esta doctrina jurisprudencial que se refiere al denominado «levantamiento del velo» de la personalidad jurídica tuvo su origen en la técnica procesal utilizada por los jueces norteamericanos del *disregard of legal entity* a través del cual se apartaba la personalidad jurídica penetrando en el sustento personal de sus miembros, y en aquellos casos en que la sociedad trataba de cometer abusos. Se trata de evitar una situación de burla de derechos de terceros, un trasvase de bienes propios de una persona física, a un ente social, constituido por dichas personas, que no deja de ser alarmante para una convivencia en la que debe primar la seguridad jurídica. En definitiva, como señala la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 2016, «(...) resulta claro que la regla o concreción normativa que nos revela la doctrina del levantamiento del velo queda referenciada en la protección del derecho de crédito y su necesario entronque con el plano de la responsabilidad patrimonial del deudor, pues se trata de evitar que el abuso de la personalidad jurídica pueda perjudicar el legítimo pago de la deuda existente».

Pero esa decisión, que tiene que tomar el juez, sobre el levantamiento del velo, no puede adoptarse al margen de un procedimiento civil entablado contra la propia sociedad titular del bien (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), salvo en los supuestos legalmente admitidos, que como se ha visto son excepcionales y de interpretación restrictiva.

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

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, 13 de marzo de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.