

Resoluciones y sentencias

I. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Por MANUEL AMORÓS GUARDIOLA,
TIRSO CARRETERO GARCÍA y
EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

12. PERSONALIDAD JURÍDICA DE LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO ADMINISTRATIVO: NO ES SUSCEPTIBLE DE ANOTACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL MANDAMIENTO DE EMBARGO DECRETADO POR EL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA A FAVOR DE UNA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA, CUYOS ESTATUTOS YA HABÍAN SIDO APROBADOS POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO, MIENTRAS NO SEA INSCRITA EN EL REGISTRO DE ENTIDADES COLABORADORAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y SE JUSTIFIQUE SUFICIENTEMENTE EL CUMPLIMIENTO DE ESE REQUISITO EN TIEMPO HÁBIL PARA SU CALIFICACIÓN.

Resolución de 15 de marzo de 1975 (B. O. del E. de 17 de abril).

A) *Antecedentes de hecho.*—De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Reparcelaciones se constituyó la Entidad Urbanística Colaboradora denominada «Comunidad de Propietarios de la Urbanización Marbesa», siendo aprobados sus Estatutos por el Ayuntamiento de Marbella con fecha 3 de marzo de 1972,

y definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga el 15 de abril del mismo año, pero sin que se hubiera producido su inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo. La Empresa «Contracta», asociada a la Comunidad, no satisfizo las cuotas correspondientes, que ascendían a la cantidad de 317.700 pesetas de principal, por lo que, a solicitud de la Entidad Colaboradora, el Ayuntamiento de Málaga decretó mandamiento de embargo sobre una finca perteneciente a la Entidad deudora, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 211 de la Ley del Suelo.

Recibido en el Registro el citado mandamiento, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de embargo ordenada en el precedente mandamiento por carecer la 'Comunidad de Propietarios Marbesa' de personalidad jurídica activa para figurar como titular de un asiento registral. Insubsanable.»

Interpuesto recurso gubernativo contra la anterior calificación por don Fritz Koeller, como Presidente de la «Comunidad de Propietarios Marbesa», el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, subrayando el criterio de que la personalidad y capacidad del que pretende un asiento en el Registro no se presume, sino que debe acreditarse con la documentación precisa al presentar el título. Y la Dirección General confirma el auto apelado y la nota del Registrador basándose en los siguientes considerandos (1):

B) *Doctrina de la Dirección General.*—Que las Entidades Urbanísticas de Compensación, cuya constitución podrá ser impuesta o aprobada por el Órgano urbanístico competente—artículo 38 del Decreto de 7 de abril de 1966—, gozarán de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que se lleva en la Dirección General de Urbanismo—artículo 39—, y tienen carácter jurídico-administrativo, con la misión de colaborar con el Órgano bajo cuya tutela actúen o controle su gestión.

Que entre las diversas funciones que competen a dichas Entidades se encuentra la de velar por la buena conservación de los elementos e instalaciones comunes de la urbanización, así como la de las zonas verdes y espacios libres de uso público, pudiendo percibir las cuotas correspondientes—artículo 48 del mencionado Decreto—en lugar de los Ayuntamientos u Órganos que les sustituyan, en tanto no transcurre el plazo de los beneficios que con fundamento en la Ley del Suelo se le hayan concedido, y con la facultad de utilizar el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el artículo 211, 3.º, de la misma Ley en caso de impago de las cuotas.

Que en el supuesto de este recurso, la Entidad Urbanística Colaboradora denominada «Comunidad de Propietarios Marbesa»—todavía no inscrita en el Registro General de la Dirección de Urbanismo—, en base al mencionado artículo 211 de la Ley del Suelo, solicita del Ayuntamiento de Marbella que utilice la ejecución forzosa y la vía de apremio para el cobro de las cuotas que adeuda uno de los propietarios, e instruido el correspondiente expediente se expide el mandamiento objeto de la calificación registral.

Que se está, por tanto, ante la calificación de un documento administrativo, a los que, según reiterada jurisprudencia de este Centro, se les ha de aplicar las mismas reglas—artículo 99 del Reglamento Hipotecario—que a los documentos judiciales, si bien gozan los Registradores de un mayor rigor para el ejercicio de la función calificadora, pues son

(1) En los «Vistos» de esta Resolución se recogen los artículos 18, 72 y 73 de la Ley Hipotecaria; 25, 99, 127 y 165 del Reglamento para su ejecución; 77 y 211 de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956; 3, 38, 39, 40 y 48 del Reglamento de Reparcelaciones de Suelo de 7 de abril de 1966; el Reglamento General de Recaudación de 14 de noviembre de 1968; y las Resoluciones del Centro Directivo de 5 de marzo de 1953 y 20 de marzo de 1964.

más amplias sus atribuciones, en particular si se trata de ejecuciones administrativas contra deudores por el concepto de contribuciones, en donde han de examinar, como, entre otras, pusieron de relieve las Resoluciones de 5 de marzo de 1953 y 20 de marzo de 1964, si se cumplieron los trámites esenciales del procedimiento.

Que debe extremarse todavía más el cuidado cuando, como en el caso que se examina, la autoridad que decreta el embargo no lo hace a favor de la Hacienda Pública, supuesto normal, sino a favor de Entidades particulares, a las que excepcionalmente corresponde el derecho de poder acudir para el cobro de sus créditos frente a sus asociados a un procedimiento tan singular, que no tiene parangón en casos similares, como sucede en la Ley de Propiedad Horizontal, en donde para el cobro de los gastos comunes, a los que todo propietario tiene que contribuir—artículo 9, 5.º—, ha de acudir por la Junta a la vía judicial.

Que por no haberse planteado en la nota discutida, no se entra en el examen de si en el escueto mandamiento de embargo expedido se cumplieron los trámites esenciales del procedimiento de apremio regulado en el Reglamento General de Recaudación, y en especial la práctica de notificaciones al deudor, a que se refiere el artículo 99 de dicho texto legal, todo ello sin perjuicio de que, con arreglo al artículo 127 del Reglamento Hipotecario, y teniendo en cuenta además que algunos de los documentos no le fueron presentados en tiempo y forma oportunos, pueda alegar nuevos defectos no comprendidos en la presente calificación.

Que de los artículos 72 y 73 de la Ley Hipotecaria se deduce que las anotaciones deben contener las circunstancias que se exigen para las inscripciones, y si son ordenadas en mandamiento judicial, cuando resulten de los títulos y documentos que se hayan tenido a la vista para dictar la providencia de anotación, criterio este último que tiene su fundamento en la cooperación con la Administración de Justicia, y por eso no parece que en tal clase de documentos deba entrar a calificar el Registrador la personalidad del demandante o embargante, que ya habrá sido examinada por el Tribunal o autoridad judicial competente; pero frente a este justificado criterio, la alegación hecha por el recurrente en el escrito de apelación de que por el mismo motivo debe limitarse el funcionario calificador a examinar la legalidad del mandamiento de embargo librado por el Ayuntamiento sin entrar a discutir una personalidad que esta autoridad administrativa le tiene reconocida, la prevención adoptada por el Registrador aparece sobradamente justificada: a) por el reconocimiento expreso que la propia Entidad Urbanística hace al interponer el recurso de encontrarse en vías de gestación, al estar aprobada su constitución por el Ayuntamiento de Marbella y la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga y faltar la inscripción en el Registro del Ministerio de la Vivienda; b) porque un procedimiento tan excepcional establecido para el cobro de unas cuotas exige como contrapartida el cumplimiento por parte del acreedor de todos los requisitos legales.

C) COMENTARIO.—A diferencia de lo que ocurría en otros tiempos, en la propiedad urbana actual se observa la existencia de un elemento colectivo o comunitario cada vez más intenso y desarrollado. Como manifestaciones elementales de este fenómeno podríamos recordar, en el plano más general, la permanente intervención del Estado o de las Entidades Municipales en los procesos de urbanización, y en el plano más concreto e institucional, la necesidad de regular las relaciones que afectan a las Comunidades de Propietarios establecidas sobre los elementos comunes de esa compleja propiedad urbana. Así se aprecia, por ejemplo, en los Estatutos de la propiedad horizontal o de las urbanizaciones privadas.

Ese elemento comunitario se traduce muchas veces en la necesaria organización de una comunidad o junta de personas afectadas por la titu-

laridad común resultante de la propiedad de cada uno de los elementos susceptibles de aprovechamiento separado (pisos, parcelas). Problema de titularidades *ob rem* o derechos subjetivamente reales y obligaciones *propter rem* vinculadas a la titularidad activa del derecho principal. En este sentido podemos señalar, como ejemplo nada nuevo dentro de la configuración de las fincas urbanas y de la regulación de su tráfico jurídico, la existencia de la comunidad de los propietarios de las varias parcelas respecto al disfrute y sostenimiento de los gastos de los elementos que resultan comunes a todos ellos: calles, escuela, iglesia, mercado, instalaciones deportivas, etc.

La cotitularidad de ahí resultante, necesariamente derivada de la estructura y finalidad de los aprovechamientos individuales, plantea a su vez un importante problema de técnica jurídica: si esa colectividad va a funcionar como tal comunidad de bienes, o si va a estar dotada de personalidad jurídica. Es decir, si la comunidad resultante, al margen de la configuración individual de cada uno de los propietarios separados, puede actuar como una organización unitaria, dotada de órganos de funcionamiento, gestión y administración, y susceptible de ser titular de derechos y obligaciones en forma independiente de cada uno de sus miembros.

Desarrollando lo establecido en la Ley del Suelo (texto primitivo de 12 de mayo de 1956, anterior a su reciente reforma por Ley 19/1975, de 2 de mayo), los artículos 38 y 39 del Reglamento de Reparcitaciones (aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril) reconocieron personalidad jurídica a las Entidades Urbanísticas de Compensación, siempre que estén inscritas en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, establecido en la Dirección General de Urbanismo. Sin entrar ahora en el examen de otras cuestiones relacionadas con esta importante disciplina normativa (2), es lo cierto que en el terreno del Derecho positivo, las Entidades Urbanísticas de Compensación, constituidas válidamente de acuerdo con la Ley del Suelo y el Reglamento de Reparcitaciones vigente e inscritas en el Registro correspondiente, gozan de personalidad jurídica desde el momento de su inscripción.

El problema de fondo planteado en el presente recurso hace referencia a la adquisición de personalidad jurídica por la Comunidad de Propietarios de una urbanización particular, constituida como Entidad Urbanística Colaboradora, y a la justificación de aquella cualidad de persona jurídica. Todo ello en relación con el embargo a su favor decretado por el Ayuntamiento de Málaga sobre una finca de una de las Empresas asociadas a la Comunidad, que no había pagado su cuota correspondiente; y, específicamente, con la posible anotación en el Registro del embargo administrativo así trabado. Cuestión, pues, de acreditar suficientemente ante el Registrador la personalidad jurídica de la Entidad acreedora.

(2) La naturaleza jurídico-administrativa de estas Entidades Urbanísticas, su finalidad y sus tipos; su constitución voluntaria o forzosa; los requisitos y naturaleza del acto constitutivo, así como el control y homologación administrativa de su constitución; el carácter administrativo o no del Registro de Entidades Urbanísticas; la naturaleza constitutiva de la inscripción como requisito para la atribución de personalidad jurídica independiente; el objeto de la inscripción, la calificación previa a la misma y sus efectos; la mayor o menor amplitud de las Entidades susceptibles de inscripción; los fines de publicidad que con ellas se obtienen, además de su carácter constitutivo; la conexión entre el Registro administrativo aludido y el Registro Mercantil; la justificación político-legislativa de ese reconocimiento de personalidad jurídica y de sus requisitos, etc.

Para el estudio de las distintas clases de Asociaciones urbanísticas (para la ejecución de una obra urbanizadora programada o para la conservación de la obra ya ejecutada) y de su inscribibilidad general en el Registro de Entidades Urbanísticas, al margen del específico tipo de las Juntas de Compensación, véanse el Dictamen del Consejo de Estado de 6 de febrero de 1975 sobre la posible inscripción de las Asociaciones de Propietarios en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y el estudio de JOSÉ LUIS VILLAR PALASÍ «Sobre la personalidad y el acceso al Registro de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras», ambos en RDU (Revista de Derecho Urbanístico), número 43, mayo-junio de 1975, págs. 71-97 y 13-19.

La necesaria precisión y determinación de los tres elementos que estructuralmente integran la relación jurídica registral—sujeto, objeto y contenido—se proyecta también, y con todo rigor, respecto al sujeto de esa relación jurídica: titular del derecho o persona a cuyo favor se formaliza el asiento correspondiente. El titular registral es elemento tan importante o incluso más que el contenido de facultades que integran el derecho inscrito—siempre difícil de precisar y calificar en su eficacia real—o que la finca sobre la cual ese derecho se proyecta. En el plano dogmático, la teoría del titular registral es uno de los capítulos fundamentales del Derecho registral.

Cuando el que pretende convertirse en titular registral es una persona jurídica, entonces debe justificarse el adecuado cumplimiento de todos los requisitos legales necesarios para gozar de esa personalidad independiente (3). No se trata ya de actuar como persona jurídica, ni siquiera de serlo legalmente, sino de acreditar suficientemente esa cualidad ante el Registrador para que el asiento solicitado pueda practicarse. Como es bien sabido, y a pesar de la compleja y distinta regulación que afecta a cada clase específica de persona jurídica, de todos aquellos requisitos, uno de los más relevantes y generalizados es el de la necesaria inscripción en un Registro público. En línea de principio, resulta inadmisibles concebir la atribución de personalidad jurídica a una Asociación o grupo de personas si no consta oficialmente formalizada en el Registro público correspondiente. Ello tanto por la necesidad de controlar adecuadamente el cumplimiento de las exigencias legales para gozar de la personificación, cuanto por las repercusiones que el ente así creado tiene en sus relaciones con las demás personas. De ahí que la inscripción determinante de esa personalidad jurídica y la publicidad registral que con ella se exterioriza tengan normalmente eficacia constitutiva, y no meramente oponible en el tráfico frente a los terceros (4).

En el presente caso, y dando por supuesta la posibilidad de trabar embargo en procedimiento administrativo de apremio a favor de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización, de acuerdo con el artículo 211 de la Ley del Suelo, la cuestión concreta suscitada era la de acreditar la personalidad jurídica de la Entidad Urbanística acreedora. No habiéndose realizado su inscripción en el Registro General de Entidades Urbanísticas, a pesar de la aprobación administrativa definitiva de sus Estatutos, resulta claro que no se había cumplido la exigencia establecida en el artículo 39, 1.º, del Reglamento de Reparcelaciones; que, por tanto, no podía gozar de personalidad jurídica; y que no era susceptible de anotación en el Registro el embargo trabado a su favor en esas condiciones. De modo que se nos aparece perfectamente justificada la calificación negativa del Registrador, al denegar la anotación preventiva de embargo solicitada, y la doctrina de la Dirección General contenida en el presente recurso, al confirmar la nota del Registrador e impedir dicha anotación preventiva, mientras no se justificara suficientemente la adquisición de personalidad jurídica por parte de la entidad a cuyo favor se traba el embargo en el expediente administrativo correspondiente.

A pesar de que en este recurso la solución negativa impuesta por el Centro Directivo parece irreprochable, la complejidad del caso discutido

(3) Sobre tales extremos deberá proyectarse la calificación registral. El juicio de valor que realiza el Registrador al ejercer su función calificadora se extiende a la «capacidad de los otorgantes» (artículo 18 L. H.), expresión ésta que puede estimarse sinónima de personalidad jurídica cuando se hace referencia a este tipo de entidades.

(4) Como manifestación legal de ese condicionamiento institucional recordemos las funciones del Registro Mercantil, del Registro de Asociaciones (Ley de 1964) o del Registro de Cooperativas (Ley de 1974). Más dudoso es el problema vinculado a la personalidad jurídica de las sociedades civiles, en relación con la interpretación del artículo 1.669 del Código civil. Confróntese al respecto la autorizada opinión del profesor FEDERICO DE CASTRO en *Temas de Derecho Civil*, Madrid, 1972, páginas 83-85.

apunta a otros varios problemas conexos, no siempre tan claros de perfiles, como fácilmente se descubre al leer los Considerandos. Señalemos en breve resumen, antes de terminar, alguna de esas cuestiones complementarias:

a) La entidad acreedora y solicitante de la anotación de embargo era la «Comunidad de Propietarios de la Urbanización Marbesa». Como se desprende de su propia denominación, y especialmente se reconoce en el segundo de los Considerandos transcritos, las finalidades que cumplen estas Comunidades o Asociaciones de Propietarios son, entre otras y principalmente, las de atender a la conservación y administración de los elementos comunes de la urbanización. De ahí su necesidad en estas realidades urbanísticas comunitarias y el reconocimiento legal de su existencia y funcionamiento independiente a través de la atribución de personalidad jurídica en determinadas condiciones.

Para ello es necesario la inscripción en el Registro correspondiente. Pues bien, el artículo 39 del Reglamento de Reparcelaciones permite la inscripción en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras a «las Entidades Urbanísticas a que se refiere este Reglamento». Pero el artículo 38, párrafo uno, del mismo Reglamento sólo contempla la figura de las Entidades Urbanísticas de Compensación. ¿Quiere ello decir que sólo gozarán de personalidad jurídica estas últimas Entidades? ¿O, por el contrario, serán susceptibles de inscripción en aquel Registro especial cualesquiera Entidades Urbanísticas y, por tanto, también las Asociaciones de Propietarios creadas para aquellas finalidades?

El tema, dudoso en el terreno interpretativo, encierra una indudable importancia práctica y ha sido objeto de un reciente y documentado dictamen por parte del Consejo de Estado (5). En el estudio que precede a la opinión del alto Cuerpo Consultivo, y al interpretar los preceptos del Reglamento de Reparcelaciones, se afirma que pueden inscribirse en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras tanto las Entidades Urbanísticas de Compensación, cuya constitución es aprobada o impuesta por el Órgano competente, como las Entidades Urbanísticas colaboradoras, constituidas voluntariamente por los propietarios afectados por un Plan parcial de Ordenación, que tengan por objeto practicar la reparcelación de los terrenos y todas las operaciones relacionadas con la urbanización (art. 38, 1, 2 y 3). De otra parte, se estima que no hay en la Ley del Suelo que contradiga este criterio, según el cual la inscripción en aquel Registro no se limita a las Entidades Urbanísticas de Compensación, y que dicho Registro no está regulado especialmente en esa Ley. Para terminar dictaminando: 1.º Que son inscribibles en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras todas las Asociaciones de Propietarios para ejecutar la obra urbanizadora a que se refiere la Ley del Suelo. 2.º Que son igualmente inscribibles las *Asociaciones de Propietarios para la conservación de la obra urbanizadora* que se constituyan en las *urbanizaciones particulares*, a que se refiere el artículo 41 de la Ley del Suelo.

Personalmente, nos adherimos a esta autorizada opinión. Porque aparte las dificultades legales que plantea en orden a justificar legalmente el reconocimiento de esa personalidad y la precisa determinación de sus requisitos, todo lo cual es imprescindible y debe armonizarse con el criterio contenido en nuestros cuerpos legales fundamentales (art. 35 del Código civil y arts. 23 y 26 de la L.R.J.A.E.), sin embargo, parece la solución más adecuada. En atención a la realidad social de las urbanizaciones privadas y a la necesidad de que las Asociaciones de Propietarios así establecidas para la conservación de la urbanización funcionen con inde-

(5) Vid. su texto en RDU, núm. 43, mayo-junio 1975, págs. 71-79, referido en la precedente nota 2 de este comentario.

pendencia jurídica. Siempre, claro, que esa personalidad jurídica resulte legalmente reconocida y estén suficientemente regulados los requisitos necesarios para su reconocimiento.

En consecuencia, siempre que la «Comunidad de Propietarios de la Urbanización Marbesa» se hubiera inscrito en el Registro de Entidades Colaboradoras debería gozar de personalidad jurídica y podría ser titular registral de la anotación preventiva de embargo solicitada.

b) Si el embargo hubiera sido realizado en un procedimiento judicial, ¿podría extenderse la calificación registral del mandamiento correspondiente al análisis de la personalidad jurídica de la Entidad acreedora que va a la ejecución? ¿O bastará con que el Juez la dé por acreditada en el procedimiento sin necesidad de referir en el mandamiento los datos que justifiquen esa personalidad?

A diferencia de la amplitud reconocida a la función calificadora en general—artículo 18 de la Ley Hipotecaria: legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, capacidad de los otorgantes, validez de los actos dispositivos—, la calificación de los documentos judiciales resulta regulada con mayores limitaciones—artículo 99 del Reglamento Hipotecario: competencia del Juzgado o Tribunal, congruencia de lo mandado, formalidades del documento y obstáculos derivados del Registro—. La aplicación práctica de este precepto y demás concordantes, así como su armonización con aquel criterio general, plantea no pequeños problemas. Hasta el punto de que el tema de la calificación de los documentos judiciales ha sido uno de los más controvertidos y necesitado de amplio desarrollo jurisprudencial.

En el caso concreto planteado, y a pesar del estrecho cauce reglamentario referido, nos inclinamos a pensar que el Registrador debe poder examinar la personalidad jurídica de la Entidad acreedora. Ciertamente que el Juez no puede ordenar el embargo si no le consta previamente que quien lo solicita, cuando no es persona física, goza de personalidad jurídica. Y que cuando se trata de un problema de fondo que afecta a la capacidad procesal del solicitante y a la validez del acto procesal correspondiente, no debe ser revisado por el Registrador. Pero no es menos cierto que, aun supuesta esa personalidad jurídica de la Entidad acreedora, debe ser justificada o acreditada ante el Registrador para el despacho del mandamiento. No tanto porque se resuelva y decida sobre esa personalidad en trámite de calificación, cuanto porque esos datos que la acrediten deben constar en el Registro: por la seguridad que así se otorga *erga omnes* al embargo trabado sobre una finca registral, por la necesidad de exactitud y claridad en los asientos, y por la concordancia entre los Registros públicos. Si se recuerda que normalmente la adquisición de personalidad deriva de la inscripción en el Registro correspondiente. Y que la forma de acreditar aquella resulta de la exhibición de sus datos registrales.

Siendo todo esto así en materia de embargos judiciales, con doble motivo lo será cuando se trate de un embargo administrativo. Y ello con independencia de que el embargo referido lo sea o no a favor de Entidades particulares. Aunque la excepcionalidad del caso así planteado aconseja, con mayor razón aún, extremar la calificación registral. Como acertadamente señala la Dirección General en los Considerandos cuarto y quinto.

c) Si en toda inscripción debe constar, como circunstancia esencial de la misma determinante de su validez formal, la persona jurídica a cuyo favor se haga cuando sea esta última titular registral (art. 9, 4.º, de la Ley Hipotecaria), parece razonable establecer que en tales casos la persona jurídica, aparte su domicilio y persona física que la represente en el acto inscribible (art. 51, 9.º, del Reglamento Hipotecario), deberá identificarse por los datos de su inscripción en el Registro público correspondiente.

Como forma de acreditar frente a todos su cualidad de tal persona jurídica, como dato de identificación y como requisito de su naturaleza. De modo que la inscripción hecha a favor de una sociedad anónima, pongo por ejemplo, deberá contener las circunstancias de su inscripción en el Registro Mercantil.

Pero el artículo 72 de la Ley Hipotecaria determina que los asientos de anotación preventiva contendrán las mismas circunstancias exigidas para las inscripciones «en cuanto resulten de los títulos o documentos presentados». También la inteligencia de este impreciso precepto plantea algunas dificultades. ¿Cómo establecer la necesidad legal de un requisito, si al mismo tiempo se hace depender éste de que se haya cumplido o no en el documento antecedente? Si en el mandamiento judicial de embargo se ha omitido alguna circunstancia esencial, ¿también entonces deberá extenderse la anotación? (6).

Como resumen de esta espinosa cuestión creemos que una norma tan especial debe ser interpretada restrictivamente. Que las anotaciones preventivas en general, y las de embargo en particular, como asientos registrales que son y medios técnicos de formalización de la relación jurídica registral correspondiente, deben contener unas circunstancias mínimas e inderogables. Que la adecuada determinación del titular registral es esencial para la validez del asiento. Y que, por tanto, cuando la Entidad a cuyo favor se traba el embargo es una persona jurídica, la anotación preventiva debe contener los datos que justifiquen esa personalidad jurídica. Es decir, los de su inscripción en el Registro correspondiente.

M. A. G.

(6) Véase igualmente el artículo 73 L. H., que suaviza todavía más esa exigencia formal.