

los Registros y del Notariado, debiéndose acompañar el título objeto de la calificación, en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. La resolución expresa o presunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado será recurrible ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. La demanda deberá interponerse en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución practicada al interesado, o tratándose de recurso desestimado por silencio administrativo, en el plazo de un año desde la fecha de interposición del recurso gubernativo ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que está situado el inmueble. Todo ello sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contener entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo. Valladolid, a 18 de marzo de 2002. El Registrador, Firma Ilegible.»

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la citada calificación, y alegó: 1.º Que la causa o causas impeditivas de la inscripción puede estar en el artículo 49 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o en cualquiera de los por él llamados; y, como consecuencia de lo anterior (concreción de la causa) no hay en la nota motivación jurídica de la misma, y se solicita que para conocer la motivación jurídica, se dé traslado al recurrente del informe de la Registradora a este recurso, conforme a lo dispuesto en los artículos 84.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. 2.º Que no obstante lo anterior, por economía temporal, en base a la transmisión verbal del empleado de la Registradora al interesado, parece ser que la causa impeditiva de la inscripción se encuentra en que la certificación del técnico, justificativa de la finalización de la obra se sirve del modelo de certificación final de obra de la Orden de 28 de enero de 1972, y por su antigüedad no puede cumplir lo exigido en el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio. 3.º A. Que parece notorio la diferente exigencia del artículo 22 de la Ley del Suelo 6/1998, de 13 de abril (posterior a 1997), a igual que ya lo hace el artículo 37.2 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, según se trate: a) de edificios ya construidos; b) edificios en construcción y c) obra nueva en construcción, ya inscrita respecto de la que se pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad la finalización de la obra. B. Que consta ya en el Registro, la denominada por la doctrina, triple concordancia descriptiva entre escritura de obra nueva en construcción, licencia y certificación, cuando se inscribe la declaración de obra nueva en construcción y esa descripción y sus concordancias, están ya bajo la salvaguardia de los Tribunales y no se ha modificado la misma. El técnico que emite el certificado del final de la obra es el mismo que en su día emitió la anterior certificación y asumió una determinada descripción. C. Que es mayoritaria la posición doctrinal de que inscrita una obra-nueva en construcción, finalizada esta para hacer constar en el Registro dicha circunstancia sí pueden utilizarse los certificados finales de obra a que se refiere la Orden Ministerial de 28 de enero de 1972, lo que también parece resultar de la Resolución de 21 de noviembre de 2001.

IV

La Registradora en defensa de la nota, informó: Que se trata de determinar si a efectos de hacer constar en el Registro de la Propiedad, la terminación de la obra nueva declarada en construcción, es adecuado el certificado final de la Dirección de la Obra, expedido conforme al modelo oficial, o si es lo mismo si dicho certificado, reúne los requisitos establecidos al efecto en el capítulo VI del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística. Que a partir de la Ley del Suelo de 1990, la legislación urbanística exige unos requisitos para la inscripción de la declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad, que hasta entonces no exigió la legislación hipotecaria. Esta exigencia recogida posteriormente en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, ha sido confirmada por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y por la nueva Ley del Suelo 6/1998, de 13 de abril. Dichos requisitos son: a) la licencia municipal de edificación; y b) la certificación del técnico competente acreditativa de que la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. Que para acreditar que la obra nueva declarada en la escritura se adapta al proyecto y a la licencia, se precisa el certificado del técnico competente exigido por el artículo 22 de la citada Ley del Suelo 6/1998 de 13 de abril y también los artículos 46, 47, 49 y 50 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio. El artículo 46 citado exige que la

certificación de finalización de obra, contenga la triple concordancia descriptiva entre escritura, licencia y certificación; e insiste al aludir a que la obra nueva se ajusta al proyecto correspondiente, en cuanto a dichos extremos, es decir en cuanto a la descripción que contiene la escritura de obra nueva. Que el artículo 49 del citado Real Decreto establece como ha de justificarse por el técnico competente los extremos a que se refieren los artículos anteriores (45 y siguientes): Por incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación del técnico, con firma legitimada notarialmente, que contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deban acreditarse. Es decir, se exige, entre otros extremos, que en la certificación del técnico consta la descripción de la obra nueva y es evidente que en el certificado incorporado al acta, cuya nota de calificación se recurre esta descripción no se contiene, ni tampoco ha comparecido el técnico en el acto de otorgamiento de la escritura conforme al apartado a) del artículo citado ni se ha presentado la certificación que expresa el apartado c) del mismo artículo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 22 de la Ley del Suelo de 13 de abril de 1998, 46 a 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de marzo de 1996, 23 de octubre de 2000 y 21 de noviembre de 2001.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro una escritura de declaración de terminación de una obra nueva a la que se incorpora el certificado del mismo técnico que certificó la obra nueva en construcción, cuya firma se legitima, y que está visado por el Colegio de Arquitectos correspondiente.

La Registradora suspende la inscripción por «no haberse procedido en la forma que preceptúa al efecto el artículo 49 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio».

2. Aunque, dada una nota de calificación que adolece de imprecisión, no es fácil dilucidar cuál es el defecto a que se refiere la Registradora, parece que ha de tratarse de que en el certificado de final de obra no consta la descripción de la finca. A este respecto cabe decir que, si el certificado de final de obra se extiende por el mismo arquitecto que certificó la obra en construcción (que está inscrita), y la firma de éste es legitimada por el Notario y visada por su Colegio Profesional, el único obstáculo que podría oponerse a la constancia registral del fin de la obra sería la duda sobre la identidad de la obra inscrita y aquella a la que se refiere la certificación ahora presentada. Pero no existiendo en el presente supuesto ninguna duda al respecto, debe procederse a la constancia registral que ahora se solicita, advirtiendo a la Registradora de su obligación de utilizar la debida precisión y claridad en las notas de calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la nota de la Registradora.

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, 1 de junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 5 de Valladolid.

14934 *RESOLUCIÓN de 3 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Santander número 1, doña Concepción Molina Serrano, a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado de la Administración de la Seguridad Social, en representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Santander, número 1, doña Concepción Molina Serrano, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos**I**

En expediente administrativo de apremio instruido en la unidad de Recaudación Ejecutiva 04 de Cantabria contra determinada persona por deudas a la seguridad social del Régimen General, fue dictado mandamiento dirigido al Registrador de la Propiedad de Santander número 1, a fin de que proceda al embargo de la finca registral número 49.556 de dicho Registro en su totalidad dado que las deudas son todas ellas a cargo de la sociedad de gananciales, por haberse devengado las correspondientes deudas impagadas antes de la disolución legal del matrimonio por Sentencia de 18 de enero de 2001. En dicho mandamiento se expresa que en cumplimiento de diferentes Providencias de apremio, respecto a los periodos que en las mismas se indican, y de la Providencia de embargo dictada con fecha 31 de octubre de 2001, se realizó la diligencia de embargo de bienes inmuebles, la cual es firme y ha sido notificada debidamente en tiempo y forma al deudor y al cónyuge para cubrir los débitos que se detallan.

II

Presentado el citado mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad de Santander, número 1, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de embargo ordenada en el precedente mandamiento, por estar inscrita la finca con carácter privativo a favor de la esposa doña María-Luisa C. C., en virtud de testimonio de Sentencia de fecha 18 de enero de 2001 expedido el 13 de febrero de 2001, y no haberse dirigido la demanda también contra ella, conforme al principio de tracto sucesivo y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 28 de diciembre de 1998 y 18 de febrero de 2000. Archivado duplicado del mandamiento. Contra la presente calificación se podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por medio de escrito presentado en este Registro en el plazo de un mes, contado desde la fecha de notificación de la calificación, por las personas y en los términos que establecen los artículos 324 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Santander, 14 de febrero de 2001.—La Registradora. Firma ilegible.»

III

El Letrado de la Administración de la Seguridad Social, en representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que hay que señalar lo que dice el artículo 1401 del Código Civil y la interpretación que del mismo hace el Tribunal Supremo en Sentencias de 20 de marzo y 27 de octubre de 1989 y 15 de junio de 1992, entre otras. 2. Que ninguna duda existe de que las deudas por cuotas a la seguridad social son de carácter ganancial, y así las mismas se incardinan en el número 4 del artículo 1.362 del Código Civil. 3. Que estando en presencia de deudas de carácter ganancial, contraídas durante la vigencia de la sociedad, se ha de procurar la preservación de los derechos de los acreedores; es decir, que de dichas deudas responden los bienes que fueron adjudicados al consorte del deudor. Que de lo anterior y de la citada Sentencia de 20 de marzo de 1989 se desprende que se debe permitir a la Tesorería General de la Seguridad Social que anote preventivamente el embargo sobre la finca, pues dichas anotación trae causa de deudas contraídas durante la vigencia de la sociedad de gananciales y ostentan a su vez, el carácter de deudas de naturaleza ganancial. 4. Que a todo lo anterior hay que añadir el carácter de autoridad que se atribuye a las Recaudaciones Ejecutivas de la Seguridad Social y conforme a lo que dispone el artículo 130.2 del Real Decreto 1637/95, de 6 de octubre. 5. Que en el convenio regulador que se aprueba judicialmente consta el carácter ganancial de la deuda mantenida con la Tesorería General de la Seguridad Social.

IV

La Registradora de la Propiedad en defensa de la nota informó: 1. Que no obstante el carácter ganancial de las deudas reclamadas, la fecha de la providencia de apremio es posterior a la inscripción de la sentencia que aprueba el convenio regulador en el Registro de la Propiedad y consecuentemente, también es posterior su notificación al cónyuge no deudor. 2. Que la nota de calificación recurrida no cuestiona ni el carácter ganancial de los débitos reclamados, ni la responsabilidad de los bienes ex-gananciales por dichos débitos, sino que se centra en la aplicación del principio de tracto sucesivo contemplado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria,

en los términos expuestos en las Resoluciones de 28 de diciembre de 1998 y 18 de febrero de 2000. 3. Que el artículo 44, número 4 del Reglamento Hipotecario en su párrafo segundo, establece los requisitos para que pueda practicarse el embargo una vez disuelta la sociedad de gananciales y constando en el Registro inscrita la liquidación. 4. Que consta en el mandamiento la notificación al cónyuge no deudor, pero es posterior a la liquidación de los gananciales aprobada por Sentencia de 18 de enero de 2001, por lo que en el momento de la liquidación la esposa no tenía conocimiento de la traba y entra plenamente en juego el principio de tracto sucesivo que exige que la demanda se dirija contra el titular registral del bien que se pretende embargar.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1.317, 1.362, 1.365, 1.375 y 1.401 del Código Civil, 538.1.3 y 581 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 y 1.3, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria;

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro mandamiento de embargo contra una persona por deudas a la Seguridad Social.

El Registrador suspende la práctica de la anotación por hallarse la finca inscrita a nombre de la esposa del demandado, al haberse disuelto la sociedad de gananciales.

La Tesorería General de la Seguridad Social recurre la calificación.

2. Se alega por el recurrente que, puesto que las deudas que motivan el embargo que se pretende anotar se devengaron durante la vigencia de la sociedad conyugal, y como consecuencia de la explotación de los negocios del marido, responden de ellas los bienes gananciales, incluso después de la liquidación del consorcio, y tal alegación es exacta. Pero lo que ocurre es que la sola afirmación por el Recaudador de que la deuda que motiva el embargo cuestionado es deuda de la sociedad de gananciales no es suficiente para hacer posible la anotación. Es necesario para ello que exista una previa declaración judicial de ganancialidad de la deuda, pues, no existiendo en nuestro Código Civil una presunción de ganancialidad de las deudas contraídas durante la vigencia de la sociedad de gananciales (cfr. artículos 1362 y 1365 del Código Civil), ninguna deuda contraída por un solo cónyuge puede ser reputada ganancial y tratada jurídicamente como tal mientras no recaiga la pertinente declaración judicial en juicio declarativo entablado contra ambos cónyuges, pues a ambos corresponde, conjuntamente, la gestión de la sociedad de gananciales (cfr. artículo 1375 del Código Civil). Entender lo contrario supondría la indefensión del titular registral, al no poder alegar ni probar nada en contra de dicha ganancialidad, con menoscabo de su derecho a la tutela judicial efectiva, garantizado por el artículo 24 de la Constitución Española.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la 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, 3 de junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad número 1 de Santander.

14935 *RESOLUCIÓN de 4 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Lorenza Manero Cantero contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Logroño número 3, doña Ana Elisa de Gregorio García, a practicar una anotación preventiva de sentencia de resolución de contrato de arrendamiento.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Lorenza Manero Cantero, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Logroño número 3, doña Ana-Elisa de Gregorio García a practicar una anotación preventiva de sentencia de resolución de contrato de arrendamiento.