

a las cantidades que figuran en la anotación de embargo y no se le pasaría ni siquiera por la imaginación que dichas cantidades van a sobrepasarse. Por tanto, no es un problema de tercería, sino un problema de nulidad de un trámite respecto a terceros registrales que son ajenos al mismo. 4. La doctrina de la Resolución de 21 de noviembre de 1991 de ningún modo es aplicable a hipotecas posteriores ya que éstas, como derechos reales inscritos, no tienen las limitaciones de efectos de las anotaciones de embargo. 5. Merece comentario especial la Resolución de 25 de marzo de 1998. El recurrente pretende apoyarse en ella para fundamentar un cambio de criterio en la interpretación del alcance de la facultad calificadora del Registrador respecto a documentos judiciales. Y la Resolución no hace eso, sino que, una vez que el Juez hace constar el importe del sobrante consignado éste no ha de ser depositado en la forma que podría entenderse del tenor literal de la regla 17.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, sino que ha de quedar a disponibilidad exclusiva del Juez de la ejecución, escapando a las facultades calificadoras del Registrador las posteriores decisiones del Juez sobre la efectiva atribución de dicho sobrante a uno u otro acreedor o interesado.

V

D. Paulino Rico Rajo, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 47 de Barcelona informó: Que el Registrador, dentro de las cuestiones fundamentales que plantea obvia la referencia al derecho fundamental reconocido en nuestra Constitución a un juicio sin dilaciones indebidas (artículo 24.2 de la Constitución), que incluye no sólo el procedimiento hasta la Sentencia, sino la ejecución de la misma, tal y como resulta del artículo 1520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que, de admitirse la interpretación del Registrador, quedaría sin contenido.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Cataluña, desestimó el recurso interpuesto y confirmó la nota del Registrador por entender que el Registrador no había sobrepasado los límites impuestos por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y porque la notificación se ajusta a una interpretación integradora de los artículos 1518 y 1520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

VII

El recurrente se alzó contra el anterior auto reiterando los argumentos expuestos en su recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1520 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, 38, 72, regla 17.^a del artículo 131 y 134 de la Ley Hipotecaria, estos dos últimos en su redacción anterior a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, 166, 167, 175, 223 y 233 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 21 de noviembre de 1991.

1. Se debate en el presente recurso sobre la virtualidad cancelatoria de un mandamiento judicial dictado en autos de juicio ejecutivo no sólo respecto de las anotaciones de embargo posteriores a la ordenación en aquel procedimiento a favor del actor, cosa que el Registrador no discute, sino también respecto a una hipoteca inscrita también con posterioridad, habida cuenta que el precio de remate del bien trabado fue superior a lo que por principal, intereses y costas se consignó en la anotación del embargo ordenada en dicho procedimiento, y que no se expresó en el mandamiento cancelatorio cuestionado que dicho exceso haya sido puesto a disposición del acreedor de la hipoteca posterior, cuya cancelación se ordena, sino que en él se manifiesta que no hubo sobrante, toda vez que el importe definitivo de los intereses superó la cantidad inicialmente estimada para cubrir éstos.

2. El Registrador, en su informe, da por buena la doctrina de la Resolución de 21 de noviembre de 1991. En esta Resolución se decía que los acreedores posteriores, al margen del procedimiento de ejecución colectiva, precisan de la interposición y estimación de la oportuna tercería de mejor derecho para que un acreedor distinto del ejecutante se anteponga a éste en el cobro con cargo al bien trabado y rematado a la vista del categórico mandato del entonces vigente artículo 1520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Todas las sumas realizadas en el procedimiento quedan afectas a la íntegra satisfacción del actor, y sólo después de producirse ésta, se determinará el sobrante, que será retenido en beneficio de otros acreedores personales del deudor que no hubiesen interpuesto y triunfado en la oportuna

tercería de mejor derecho. Lo que discute el Registrador, quizá fijándose en que la Resolución habla de acreedores personales, es que tal doctrina pueda aplicarse a las hipotecas posteriores por entender que hay una esencial diferencia entre el titular de un derecho a crédito y el titular de una hipoteca, que es titular de un derecho real.

3. Sin embargo, no hay fundamento legal alguno para que esta doctrina se vea alterada por el hecho de tener garantizado con hipoteca su crédito el acreedor posterior, toda vez que, como tal acreedor, frente a otro que ejecuta su crédito y tiene anotado el embargo con anterioridad a la inscripción de la hipoteca, tal y como la Resolución de 21 de noviembre de 1991 declara, tan sólo puede obtener la entrega de todo o parte del dinero conseguido tras la enajenación del bien embargado a través de la tercería sin que le quepa esperar, manteniéndose inactivo, que el Juez detraiga ninguna cantidad, a la que en principio tendría derecho el acreedor ejecutante, para ponerla a su disposición pues no existe cauce procesal para ello. Esta solución, además, es conforme con la doctrina reiterada de este Centro Directivo, según la cual, los actos dispositivos del deudor posteriores al embargo no pueden perjudicar a éste ya que se trata de un acto de naturaleza real con eficacia frente a terceros. Todo lo cual debe entenderse sin perjuicio de cuál debiera ser la decisión del Juez en el caso de que la tercería hubiera llegado a interponerse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado revocar la nota y el auto apelados.

Madrid, 28 de marzo de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

9045

RESOLUCIÓN de 28 marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Angel Luengo Martínez frente a la negativa del Registrador Mercantil de Navarra, don Joaquín Rodríguez Hernández, a inscribir al recurrente como empresario individual.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Angel Luengo Martínez frente a la negativa del Registrador Mercantil de Navarra, don Joaquín Rodríguez Hernández, a inscribir al recurrente como empresario individual.

Hechos

I

En fecha 14 de diciembre de 2000 se presentó por segunda vez en el Registro mercantil de Navarra una solicitud suscrita en Zaragoza, para Tudela, el 13 de abril anterior, por la que don Angel Luengo Martínez, entre cuyas circunstancias personales se reflejaba como domicilio el de Tudela (Navarra), Plaza Sancho el Fuerte número 11, solicitaba su inscripción como empresario individual, haciendo constar al respecto: que carecía de nombre comercial y rótulo de establecimiento; ser titular de siete fincas rústicas, una de ellas en Tudela, dos en la provincia de Huesca y cuatro en la de Zaragoza, donde igualmente radica un determinado Frigorífico; cual era su estado civil y régimen económico matrimonial; que el objeto de su empresa es la explotación de fincas rústicas, actividad que inició en Aragón en 1968 habiendo trasladado su domicilio a Tudela (Navarra) el 24 de junio de 1992, donde presenta desde entonces sus declaraciones fiscales; y que el domicilio de su establecimiento principal se encuentra en Zaragoza, Avenida Cesar Augusto, número 3, 7.^a

Se acompañaban certificaciones de la Administración de la AEAT en Zaragoza en las que constaba que según antecedentes el solicitante se había dado de alta el 5 de diciembre de 1989, que se había incluido en la actividad empresarial agrícola con fecha 19 de febrero de 1992, así como que había causando alta en el IVA el 20 de marzo de 1991 y baja el 25 de junio de 1992 y domicilio fiscal en Tudela.

II

Presentada la solicitud en el Registro Mercantil de Navarra fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haberse observado el/los siguiente/s defecto/s que impide/n su práctica: Debe darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 89 del Reglamento del Registro

Mercantil. Pamplona, a 28 de abril de 2000. El Registrador. Fdo.: Joaquín Rodríguez Hernández». Vuelta a presentar la referida solicitud fue objeto de la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado los siguiente/s defecto/s que impide/n su práctica: Se reitera nota anterior: Debe darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 89 del Reglamento del Registro Mercantil. Con independencia de lo anterior, si el establecimiento principal se encuentra en Zaragoza, es en dicho Registro Mercantil donde debe inscribirse al empresario individual (artículo 90 del Reglamento del Registro Mercantil). Dicho/s defecto/s se entiende/n subsanable/s, caso de no haberse hecho constar lo contrario. Pamplona a 19 de diciembre de 2000. El Registrador. Fdo.: Joaquín Rodríguez Hernández».

III

Don Ángel Luengo Martínez interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que lo que exige el artículo 89 del Reglamento del Registro Mercantil es la acreditación de haber presentado la declaración de comienzo de actividad, por lo que según la literalidad de su redacción no exige exclusivamente el documento de comunicación a la Agencia Tributaria, conocido como modelo 036-037, de alta en el Censo fiscal, sino la acreditación por cualquier forma admitida en derecho de haber efectuado dicha comunicación. Este registro ha sido cumplimentado en diversas formas en el Registro Mercantil de Navarra, presentándose certificación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de 6 de abril de 2000, acreditándose la situación de alta en el Impuesto sobre Valor Añadido desde el 20 de marzo de 1991; posteriormente se aporta Certificación de la Agencia Tributaria de 17 de noviembre de 2000, y por último, Certificación de la Agencia Tributaria de 28 de noviembre de 2000. Todas estas certificaciones fueron solicitadas con la finalidad de subsanar el defecto señalado y no tuvieron satisfacción ni fundamento alguno. Que si lo que pretende el señor Registrador es la aportación del impreso modelo 037, en el momento actual es un requisito de cumplimiento imposible, pues al figurar ya de alta en el Censo fiscal no se puede volver a comunicar a la Agencia Tributaria el alta de su actividad, pues es legal y formalmente imposible. 2.º Que los datos a que hace referencia el artículo 90 del Reglamento del Registro Mercantil, constan en la declaración con firma legitimada notarialmente, presentada a inscripción. Que dicho artículo se refiere claramente al contenido de la primera inscripción y nada tiene que ver sobre el criterio de determinación de la competencia del Registro que ha de proceder a la apertura de la hoja registral, materia regulada en el artículo 17 del Reglamento del Registro Mercantil. El domicilio y residencia del compareciente se encuentra ubicado en Tudela (Navarra), por lo que el Registro competente para la inscripción es el de Navarra. El domicilio que se refiere el artículo 17 antes mencionado es el domicilio habitual, en el sentido civil, cuya determinación se contiene en el artículo 40 del Código Civil; y a esta misma conclusión se llegaría si se considerara el domicilio fiscal. 3.º Que la denegación de la inscripción de los datos del compareciente como empresario individual dedicado a la explotación agrícola, ha provocado la paralización de otros actos que pueden y debe acceder al Registro Mercantil. 4.º Que en el supuesto que se adopte la decisión de mantener en todo la calificación, se interesa que se eleve el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado para la resolución del recurso de alzada.

IV

El Registrador Mercantil de Navarra decidió mantener en todo la calificación realizada, e informó: 1.º Que en el presente supuesto concurren las siguientes circunstancias: 1. El empresario individual se declara domiciliado en Tudela (Navarra), plaza Sancho el Fuerte, 11; 2. Que el establecimiento principal de dicho empresario se encuentra en Zaragoza, avenida Cesar Augusto, 3-7.^a planta, sin que se señale la existencia de ningún establecimiento secundario; 3. Que se pretende inscribir como empresario individual en el Registro Mercantil de Navarra. 2.º Que la única cuestión que es objeto de discusión es la referente al Registro competente para la inscripción. Que se pretende la inscripción en el Registro Mercantil de Navarra y se acredita el alta de don Ángel Luengo Martínez «en su situación tributaria», en los Registros informáticos de la Delegación de Zaragoza de la Agencia Tributaria. 3.º Que se discute, por tanto, si el Registro competente para inscribir al empresario individual es el correspondiente al domicilio personal que declara, sin ningún tipo de aportación documental, como pretende el recurrente, o el correspondiente a su establecimiento abierto al público, que él mismo declara y por el que parece

encontrarse de alta en los registros fiscales de la Agencia Tributaria de Zaragoza. 4.º Que si el empresario individual se inscribe en el Registro Mercantil de Navarra, no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 89 del Reglamento del Registro Mercantil, requisito que no se entiende cumplido, al no resultar el domicilio del establecimiento dentro de la competencia territorial del Registro Mercantil de Navarra. Que el cumplimiento del artículo 89 antes referido, nunca se ha acreditado respecto a un establecimiento abierto en Navarra. Que se considera que la competencia territorial para la inscripción del empresario individual viene determinada por su establecimiento principal abierto al público. En caso contrario: a) No tendría sentido la exigencia del artículo 89 del Reglamento del Registro Mercantil; b) Este requisito del domicilio del establecimiento es el que debe reflejar la inscripción a practicar a la vista del artículo 90 del Reglamento del Registro Mercantil; y c) Se estaría incumpliendo el principal fin del Registro Mercantil: instrumento de publicidad para la vida mercantil (artículos 12 y 77 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil). 5.º Que por cuanto antecede, se entiende que la competencia registral, a que se refiere el artículo 17 del Reglamento del Registro Mercantil, en caso de empresarios individuales, viene determinada por su establecimiento principal y no por su domicilio personal, caso de ser distinto del anterior.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos: 40 del Código Civil; 65 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil y 50 de la nueva; 16,20 y 22 del Código de comercio; 6 de la Ley de Sociedades Anónimas y 7 de la de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 17, 300 y 307 del Reglamento del Registro Mercantil.

1. Aun cuando a la vista de la nota de calificación recurrida pudiera entenderse que son dos los defectos por los que se rechaza la inscripción solicitada, y como tales defectos independientes los aborda el recurrente, de la decisión del Registrador que es objeto de la apelación resulta que es tan sólo uno, fruto de la combinación de los argumentos de aquella nota, en concreto la falta de competencia del Registro Mercantil de Navarra para la inscripción del solicitante como empresario individual. Y a la hora de resolver sobre la existencia o no de tal competencia la cuestión se centra en cual haya de entenderse que es su domicilio como tal empresario individual, pues es éste el criterio reglamentario de atribución de la competencia registral conforme al artículo 17.1 del Reglamento del Registro Mercantil, si el domicilio civil, tal como entiende el recurrente, o el de su establecimiento único o principal, que es lo que defiende el registrador.

2. El artículo 40 del Código Civil parte del criterio de fijar como domicilio de las personas físicas a efectos jurídicos, para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, el lugar de su residencia habitual, si bien añade, como excepción aplicable a supuestos especiales, el que, en su caso, determine la Ley de Enjuiciamiento Civil. Esta, en la redacción entonces vigente, establecía en su artículo 65 que: «El domicilio legal de los comerciantes, en todo lo que concierne a actos o contratos mercantiles y a sus consecuencias, será el pueblo donde tuvieren el centro de sus operaciones comerciales».

Ha señalado la doctrina que ésta, como otras especialidades sobre domicilio contenidas en la ley procesal, no tenían el carácter de normas meramente atributivas de la competencia judicial, sino un carácter general en cuanto establecían supuestos de domicilio legal para determinadas personas o en relación con determinadas relaciones jurídicas distinto del previsto en el Código Civil. Y se justificaba su permanencia en ese cuerpo legal por el hecho de tales especialidades las había tomado del Proyecto de Código Civil de 1951 ante la demora que sufría la codificación de suerte que, al promulgarse finalmente el Código, en lugar de incorporarlas a su articulado se limitó a remitirse al texto legal que las contenía, aceptando por tanto su subsistencia.

3. La duda surge a la vista de la nueva Ley procesal, cuando al regular la competencia territorial de los tribunales civiles establece como regla general, en su artículo 50, que el fuero de las personas físicas viene determinado por razón del domicilio del demandado, si bien particulariza como regla especial en su apartado 3.º que: «Los empresarios y profesionales, en los litigios derivados de su actividad empresarial o profesional, también podrán ser demandados en el lugar donde se desarrolle dicha actividad y, si tuvieren establecimientos a su cargo en diferentes lugares, en cualquiera de ellos a elección del actor». Aquí el legislador se limita a fijar una regla de competencia, tal como lo hacía la Ley derogada en su artículo 65 cuando disponía que los que tuvieren -referido a los comerciantes- establecimientos mercantiles a su cargo en diferentes partidos judiciales podrían ser demandado por acciones personales en aquél en que tuvieren el principal establecimiento o en el que se hubieren obligado, a elección del demandante.

No hay un cambio sustancial en lo que a la competencia judicial se refiere, sino que el cambio realmente se ha producido con la dejación que la nueva ley procesal hace de aspectos sustantivos referidos al domicilio legal de determinadas personas del que se ocupaba la anterior y que la actual ha obviado. Ante ello podría plantearse la duda de si han desaparecido las especialidades sobre domicilio especial de la ley derogada. Por más que el tema sea discutible pues bien pudiera sostenerse que el Código Civil hizo suyas en base a la remisión que utilizó tales especialidades, lo cierto es que desde el punto de vista que aquí interesa, la competencia registral para la inscripción de los empresarios individuales parece lo más lógico, siguiendo una interpretación finalista del objeto de la institución registral que no es otro que la publicidad de los actos que afectan a los empresarios (cfr. artículos 16, 20 y 22 del C. de c.) seguir manteniendo la primacía de la sede del establecimiento único, o del principal de existir varios, para determinar tal competencia, al margen de las especialidades que en determinados casos puedan plantear actividades empresariales sin un establecimiento en sentido físico (vid. p.e. los supuestos de los artículos 1.2 o 53 de la Ley 7/1996, de 15 de enero de 1996, de Ordenación del comercio minorista).

Tan solo así puede cumplirse la apuntada finalidad pues será en esa sede donde los interesados busquen datos que pueden serles relevantes en sus relaciones con un empresario -la existencia y vigencia de poderes generales, capitulaciones matrimoniales, los consentimientos, oposiciones o revocaciones a que se refieren los artículos 6 a 10 del Código de Comercio, las situaciones concursales en que puedan estar incurso, etc.- y no en un tal vez ignorado o ilocalizable domicilio privado habitual, aparte de que tal solución es la que armoniza con el criterio legal de vincular el domicilio de los empresarios sociales bien con el centro funcional y administrativo de la empresa, bien con aquél en que lleve a cabo principalmente su actividad (vid. artículos 6.º de la Ley de Sociedades Anónimas o 7.º de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada) y concilia la igualdad de tratamiento entre empresarios nacionales -que bien pueden tener su residencia habitual en el extranjero- y los extranjeros para los que no cabe entender como domicilio empresarial a efectos registrales cuando disponen de establecimiento permanente en España el de su residencia habitual o establecimiento en otro país (cfr. artículo 300 en relación con el 307 del Reglamento del Registro Mercantil).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la decisión apelada.

Madrid, 28 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Navarra.

9046

RESOLUCIÓN de 29 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad ARS-7 Segovia, S.L., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Aranjuez, doña María Victoria Tenajas López, a inscribir una escritura de aclaración y complementaria de otra.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Justina Rodríguez Pastor, en nombre y representación de la entidad ARS-7 Segovia, S.L., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Aranjuez, doña M.ª Victoria Tenajas López, a inscribir una escritura de aclaración y complementaria de otra.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don José María Cano Regidor, el 14 de octubre de 1992, la entidad Cooperativa Viviendas T. de A., procede a la segregación de dos parcelas de otra de su propiedad (registral 21.691 del Registro de la Propiedad de Aranjuez) adquirida por compra al Estado, en escritura otorgada ante el mismo fedatario, el 23 de diciembre de 1991. Como consecuencia de la segregación se crean las fincas registrales números 22.979 y 22.980 quedando el conjunto constituido en tres parcelas. Para dicha segregación se aportó licencia de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Aranjuez, en la que se fundamenta la concesión en base al Estudio de Detalle aprobado. Sobre la finca registral 21.681 se procede a la declaración de obra nueva y división horizontal de 222 viviendas que se inscriben en el Registro de la Propiedad. Por escritura otorgada ante el mismo fedatario, el 20 de junio de 1995,

la entidad Cooperativa de Viviendas T. de A., vende a la mercantil ARS-7 Segovia, S.L., la finca registral 22.980, que se inscribe en el Registro de la Propiedad. Con fecha 1 de marzo de 1999, ante el Notario don José María Cano Regidor, se rectifica la escritura otorgada ante el mismo, el 20 de junio de 1995, por la que se transmitió a la entidad ARS-7 Segovia, S.L., la finca registral 22.980, en la cual se establece que «no se hicieron constar los derechos y obligaciones que el Estudio de Detalle establece a favor de alguna de las parcelas y sobre otras» estableciéndose que la finca transmitida a la entidad ARS-7 Segovia, S.L., (finca registral 22.980) disfrutará de diferentes derechos sobre la registral 21.681. Se especifican en la escritura los aludidos derechos que se refieren a servidumbre de luces, luces y vistas y paso. Al tiempo de autorizarse esta escritura de aclaración y complementaria de otra ya habían sido enajenadas, a diferentes personas, las 222 viviendas edificadas sobre la finca registral 21.681

II

Presentada la escritura de aclaración y complementaria de otra otorgada en Madrid el 1 de marzo de 1999, ante el Notario don José María Regidor Cano, en el Registro de la Propiedad de Aranjuez fue calificada con la siguiente nota: «La escritura calificada fue presentada por primera vez el 23 de marzo de 1999, asiento 1.444 del Diario 117. Dicho documento fue calificación como defectuoso y notificada la calificación, fue cancelado el asiento por caducidad con fecha 17 de junio de 1999. Presentado de nuevo el 16 de mayo de este año, asiento 89 del Diario 129, se reitera la calificación de suspensión de la inscripción en base a los siguientes Fundamentos de derecho: 1. La finca sobre la que se pretende hacer recaer los derechos de los que se habla en la escritura calificada no figuran ya a nombre de «Cooperativa de Viviendas T. de A., S.L.», que es quien comparece en el documento por estar dividida horizontalmente en 222 nuevas fincas (enajenadas en la actualidad a distintos propietarios) y constituida en régimen de propiedad horizontal según escritura de fecha 18 de febrero de 1993 otorgada ante el Notario de Vitoria don Fernando Ramos Alcázar (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este defecto se considera insubsanable. 2. Existe una clara imprecisión, contraria al principio de especialidad registral, acerca de lo que se pretende inscribir: Así: Se habla de «derechos» pero no de servidumbres que sí serían inscribibles (artículo 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento). No obstante, el propio estudio de detalle al que se refieren sí habla como servidumbre de la única que realmente fue constituida como tal e inscrita en el Registro de la Propiedad (hoy cancelada). Caso de ser servidumbres es preciso la determinación de su contenido (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de octubre de 1991, 24 de octubre y 21 de noviembre de 1998) y las descripciones específicas de los predios sirvientes a las que afecta (Resolución de 5 de febrero de 2001). Contra esta calificación puede: A) Interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, con sujeción a los trámites establecidos en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. B) Interponer cualquier otro recurso que estime procedente. Aranjuez, 3 de junio de 2002. La Registradora. Fdo.: M.ª Victoria Tenajas López».

III

Doña Justina Rodríguez Pastor, en nombre y representación de la entidad ARS-7 Segovia, S.L., interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y tras el relato de los hechos que anteceden alegó lo siguiente: Que las segregaciones efectuadas sobre la finca registral 21.691 son posteriores a la aprobación del Estudio de Detalle, de modo que cuando se vende la finca registral 22.980 a la entidad ARS-7 Segovia, S.L., ésta se transmitió con cuanto le era accesorio y dependiente y con todas sus servidumbres, usos y derechos y como cuerpo cierto, como así se hizo constar en la escritura de 20 de junio de 1995. Que en la escritura de aclaración y complemento otorgada el 1 de marzo de 1999, se rectifica la de 20 de junio de 1995 incluyendo, lo que por omisión involuntaria, dejó de especificarse y que de forma genérica ya incluía la citada escritura. Que el contenido del Estudio de Detalle es la creación de un gravamen, que al amparo de lo dispuesto en el artículo 594 del Código Civil, impuso el dueño único de la finca sobre su propiedad, antes de cualquier segregación. Que todos los propietarios de las 222 viviendas en la que se dividió la finca registral 21.681 son miembros de la entidad vendedora, Cooperativa de Viviendas T. de A., y, como tales, tienen dada de manera individual y pública la aprobación y conformidad a la gestión realizada por la Junta Rectora y Gerencia de la Cooperativa y además, en todo caso, cuando se constituyeron los gravámenes la titularidad de la finca era sólo de la Cooperativa, sin que los titulares de las 222 viviendas pueden alegar el desconocimiento, ya que no son terceros al ser miembros de la Cooperativa.