

de la Propiedad de Pineda de Mar, fueron calificadas con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento —consistente en escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, don Pedro Coca Torrens, el 19 de septiembre de 2001, protocolo número 1377 de elevación a público de documento privado— se suspende por su inscripción, por haberse observado los siguientes DOS únicos defectos que se califican de subsanables: 1.º Falta el título previo, documento d'En Manuel Fraixedes Martínez de donde se deducirá de donde se tiene que verificar la segregación —tal y como se indica en, el contrato de compraventa protocolizado, la parcela de este número le pertenece al señor Fraixedas en virtud de contrato privado de compraventa suscrito por Tordera Residencial. S.A. en fecha 21 de septiembre de 1973, según anexo que no se acompaña a la presente escritura—. Luego al estar dicha entidad “Tordera Residencial, S.A.” en situación de quiebra, la Comisión del Convenio de la quiebra deberá ratificar ambos contratos privados y se procederá a su segregación y elevación a público segregar y ratificar. 2.º Falta la relacionada escritura de aceptación de herencia autorizada por el notario de Tordera, don Jesús Gómez Taboada, el 6 de Febrero de 2001, en unión de copia auténtica del referido testamento y de los correspondientes Certificados de defunción y de últimas voluntades del causante don Manuel Fraixedes Martínez. Ambos de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y complementarios. No se ha tomado anotación preventiva de suspensión, de conformidad con el presentante. Contra esta nota de calificación provisional suspensiva de defecto subsanable, se puede interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del plazo de un mes desde la fecha de notificación de la calificación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Pineda de Mar, a 18 de Octubre de 2002. El Registrador. Firma ilegible».

### III

Los cónyuges D. Francisco Borrás Planas y D.ª Adelia Castel Masip, interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegaron: 1.º Que el segundo defecto de la nota de calificación se entiende subsanado mediante la aportación de la copia auténtica de la escritura de aceptación de herencia, al que se acompaña copia del testamento abierto, certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y documento privado de 21 de septiembre de 1974 por el que Tordera Residencial, vende la finca objeto del recurso al Sr. F. 2.º Innecesidad de ratificación de los contratos por parte de la entidad «Tordera Residencial, S.A.». Inmatriculación de la finca e inscripción de la obra nueva que se halla en la misma, de conformidad con el artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario. Que la ratificación de los contratos privados de compraventa por «Tordera Residencial S.A.», a través de la comisión del convenio de la quiebra, a los efectos de proceder a su segregación y elevación a público, se considera no necesaria dicha ratificación a los fines de la inmatriculación perseguida, pues en el contrato privado de 2 de agosto de 1979 dicha entidad no tuvo ninguna intervención y en cuanto al contrato privado de compraventa de 21 de septiembre de 1973, tampoco es necesaria dicha ratificación conforme al artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Que la cadena de transmisiones ha quedado acreditada y se han cumplimentado todos los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria a los efectos de inmatriculación e inscripción solicitadas.

### IV

El Registrador de la Propiedad informó: Que la única forma de subsanar los defectos señalados en la nota de calificación de 18 de octubre de 2002 es, a la luz del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, la de segregar de la finca matriz registral número 4 o 5 la subparcela 333 bis, o en su caso, toda la parcela inicial 327-333 bis 334, de la Urbanización «Las Farreras» y estando las relacionadas fincas actualmente inscritas a nombre de «Tordera Residencial, S.A.» deberá ser dicha sociedad, titular registral la que otorgue la correspondiente escritura pública (artículo 50 del Reglamento Hipotecario) de segregación y ratificación de la compraventa. Esta operación no queda obstaculizada por el hecho de que actualmente esté el titular registral en situación de quiebra, puesto que ello no conlleva la disolución ni la desaparición de la vida jurídica de la sociedad. Otra posibilidad es la de tramitar un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo o en juicio declarativo ordinario, verbal, monitorio u otro pertinente conforme a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, según preceptua el artículo 7 de la Ley Hipotecaria. En todo caso corresponde al titular registral esta función. Que, a mayor abundamiento, es la jurisdicción civil quien únicamente puede y debe entender de este problema en un pleito abierto con libertad de pruebas. Que la jurisprudencia abona las soluciones anteriores, así las Resoluciones de 27 de marzo de 1992 y 13 de enero de

2001. Que, en resumen, todo propietario inmobiliario puede usar de su derecho a autoasegurar su propiedad, cuando y mientras tenga por conveniente. Pero si en un momento determinado desea que un tercero asegure jurídicamente dicha propiedad y específicamente opta por el sistema público de seguro inmobiliario vigente en nuestro país que le acredite después erga omnes como único y firme propietario, el primer obstáculo que ha de salvar para la seguridad del sistema inmobiliario es la fiel observancia de las normas de la inmatriculación. Cuando pretenda esta protección registral y se encuentra que la finca que pretende inmatricular está en todo o parte inscrita a favor de otra persona distinta, deberá obtener el consentimiento del titular registral o, defectivamente el de la autoridad judicial, al amparo de lo preceptuado por los artículos 1, 3, 7, 38 y 198 de la Ley Hipotecaria.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 20 de la Ley Hipotecaria.

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

Se presenta en el Registro para su inmatriculación una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa en la que, por fallecimiento del vendedor, actúa su heredera, y una escritura subsiguiente de declaración de obra nueva sobre la finca comprada.

Advirtiendo el Registrador que la finca que se pretende inmatricular está inscrita a favor de «T. Residencial», lo advierte así a los interesados que vuelven a presentar el documento anterior, acompañado de escritura de aceptación de herencia. En dicha escritura, y, como documento unido, se acompaña fotocopia de un documento privado por el que «T. Residencial» vende la finca al causante de la herencia.

El Registrador suspende la inscripción, porque, entre otras cuestiones apuntadas, el título previo no está debidamente documentado.

Los interesados recurren.

2. Sin necesidad de entrar en ulteriores cuestiones, es lo cierto que el documento por el que el titular registral vende la finca es un documento privado, que no deja de serlo por hallarse incorporado a un documento público. Por ello, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria impide su inscripción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 2 de marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Pineda de Mar.

**6734** *RESOLUCIÓN de 3 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Lico Leasing, S.A. EFC., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Barcelona, número 16, doña Belén Herrador Casado, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, don José Hernández López, como apoderado de Lico Leasing, S.A. EFC., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Barcelona, n.º 16, doña Belén Herrador Casado, a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

El 25 de febrero de 2003, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Antonio Izquierdo Rozálen, Ley Industrial, SL., vende a Lico Leasing, SA. EFC., determinadas fincas (plazas de aparcamiento) que las compra y las adquiere para su posterior cesión en arrendamiento financiero.

#### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona, n.º 16, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el

precedente documento, se suspende la inscripción del mismo, teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.º—El documento precedente fue presentado en este Registro de la Propiedad el día 19 de mayo del año 2003. 2.º—En dicho documento la entidad «Ley Industrial, S.L.» vende 65 subentidades a la entidad «Lico Leasing S.A. Establecimiento Financiero de Crédito». 3.º—En el documento se manifiesta, respecto de la situación arrendaticia de las subentidades vendidas, que se hallan «arrendadas a diversos arrendatarios». Calificación negativa. Se suspende la inscripción del precedente documento por observarse el siguiente defecto: 1)- No acreditarse la notificación fehaciente de la transmisión contenida en el presente documento a los arrendatarios (artículos 1, 3, 5, 25.5 y 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos), o bien la renuncia por dichos arrendatarios a los correspondientes derechos que a su favor establece la citada Ley. Fundamentos de derecho: Al manifestarse en el presente documento que las fincas objeto del mismo están arrendadas, es requisito para su inscripción la identificación de los arrendatarios y la acreditación de que se les ha notificado fehacientemente la transmisión, a efectos de que éstos puedan ejercitar los derechos de tanteo o retracto que a su favor establece la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que tal notificación determina el inicio del cómputo de los plazos de ejercicio de dichos derechos; o bien acreditar la renuncia por los arrendatarios a tales derechos. No se practica anotación preventiva, por no haberse solicitado. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por 60 días, desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectuó. Contra la presente calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito presentado en este Registro o en otros Registros y oficinas a que se refiere el artículo 327,3.º de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la notificación de la presente calificación, con los requisitos y trámites de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones en los términos y supuestos que establece el artículo 19bis de la Ley Hipotecaria. Barcelona, 5 de junio de 2003. La Registradora. Fdo.: Belén Herrador Cansado».

### III

El Letrado, don José M.ª Hernández López, como apoderado de Lico Leasing, SA. EFC., interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1- Que en el apartado «Arrendamientos» de la escritura presentada en el Registro, literalmente se indica «Arrendadas a diversos arrendatarios». Que, como se puede comprobar no se especifica, por entender que no es necesario, el número efectivo de plazas de aparcamiento ni los datos identificativos de los arrendatarios. 2-Que en cuanto a los Fundamentos de Derecho. 2.1-Que bajo la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, los Tribunales habían dictaminado en numerosas Sentencias que el arrendamiento de plazas de arrendamiento era un contrato sometido al Código Civil. Que la cuestión se centra pues si con la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente (Ley 29/1994) esta situación ha cambiado. Que para ello, hay que analizar en primer lugar, la liberalidad de los artículos 1, 3 y 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Que el artículo 1 no es el caso de las plazas de aparcamiento. El artículo 3 que especifica los arrendamientos que deben considerarse como arrendamientos para uso distinto del de vivienda, entre los cuales, no se incluye el arrendamiento de plaza de aparcamiento. Por último, el artículo 5 regula una serie de arrendamientos que deben considerarse excluidos del ámbito de aplicación de la Ley, entre los que se hace mención expresa del arrendamiento de plazas de aparcamiento. Que la única mención de la Ley a las plazas de aparcamiento se explicita en el artículo 2.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero únicamente en el caso de que sean accesorios de la vivienda arrendada, no cuando sean plazas independientes. Que ante tal ausencia de una expresa mención en la Ley de Arrendamientos Urbanos a las plazas de aparcamiento no hay más remedio que interpretar la Ley 2.2 Que la anterior jurisprudencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos (1964) utilizaba entre otros argumentos, para excluir las plazas de aparcamiento del ámbito de Ley, el hecho de que la Ley arrendaticia de 1964 tenía por objeto proteger el hogar familiar y garantizar el desenvolvimiento del patrimonio mercantil, debiéndose solo extenderse la protección que su articulado dispensaba a los elementos previstos en el antiguo artículo 5.2.2.ª cuando servían de apoyo a una actividad de industria o comercio. Que la intención del legislador de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en este punto, no parece deferir mucho de la que presidía la Ley de 1964, por cuanto se explicitaba en la Exposición de Motivos de la ley 29/94. Que no habiendo variado en este punto la intención del legislador y siendo el objeto idéntico, no parece razonable cambiar el criterio jurisprudencial existente hasta la fecha, por lo que a todas luces se debe entender que el arriendo de plazas de aparcamiento se encuentra

sometido al Código Civil, no existiendo en consecuencia el derecho de adquisición preferente que regule la Ley especial (artículos 25 y 31). Por tanto, decae la necesidad de justificar que han tenido lugar las notificaciones del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

### IV

El Notario autorizante del documento informó: Que la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, tuvo como finalidades otras muy distintas a las de ampliar su ámbito al arrendamiento de «parkings» que, por cierto, se suelen concertar por meses y son tácitamente reconducibles según el Código Civil por el acuerdo tácito de ambas partes. Precisamente por esa corta duración serían ilusorios los derechos de tanteo y retracto. Pues bien, la nueva ley tuvo por finalidad descongelar rentas, reducir el tiempo de los arrendamientos (en beneficio de los propietarios) y, en cuanto a los «arrendamientos para usos distintos de la vivienda» dejarlos, prácticamente, al arbitrio de la autonomía de la voluntad de las partes. Ni en la Exposición de Motivos, ni en su texto, la ley se extiende a los aparcamientos. El artículo 3.1 establece lo que se considera arrendamiento para uso distinto de vivienda. Dicho artículo habla de edificación y los parkings pueden no tenerla, no tener ni techo, aquellas plazas de aparcamiento que rodean las naves industriales en las zonas de igual denominación. El apartado 2 del artículo 3, aunque las finalidades (actividad industrial, comercial, etc.) no son excluyentes, si que circunscriben. No todos los arrendamientos que no sean de vivienda están incluidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, no se deja yermo al Código Civil en esta materia. Los arrendamientos de parkings, de solares, de industrias, etc..., siguen estando regulados por nuestro primer cuerpo legal. Por toello, este Notario se adhiere al recurso presentado y considera inscribible la escritura calificada.

### V

El Registrador de la Propiedad informó: 1.º—Que según el artículo 3.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, es arrendamiento sujeto a dicha Ley, como arrendamiento para uso distinto al de vivienda, todo lo que recaiga sobre una edificación y tenga como destino primordial uso diferente al de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. No cabe duda que los locales destinados a garaje o aparcamiento son edificaciones destinadas a un uso distinto del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario; 2.º—Que el hecho de que los garajes o aparcamientos no están expresamente incluidos en la enumeración ejemplar del artículo 3.2 de la citada Ley, no significa que estén excluidos de su aplicación, pues están incluidos en la definición general del artículo 3.1 antes expresado. 3.º—Que conforme al artículo 2.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para que sean aplicables las normas del arrendamiento de viviendas a las plazas de garaje y otros espacios, éstos tienen que haber sido configurados como accesorios de la vivienda en el contrato de arrendamiento; si tales espacios son objeto de arrendamiento separado para uso distinto del de vivienda. Pero en ambos casos existirán los derechos de tanteo y retracto a favor del arrendatario: ya sea como accesorios de la vivienda, conforme al artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o como objeto de arrendamiento para otros usos, conforme al artículo 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. 4.º—Que desde el ámbito doctrinal, la cuestión no es pacífica.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2 y 3 de la Ley 20/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si el arrendamiento de plazas de garaje o aparcamiento está o no sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que, vendiéndose determinadas plazas de garaje que se afirma están arrendadas, la Registradora estima que es necesaria la notificación de la venta a los arrendatarios al efecto de que éstos ejerciten el derecho de retracto contemplado en dicha Ley.

2. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 limitaba su objeto a la división entre viviendas y locales de negocio (cfr. su artículo 1.1), por lo que la jurisprudencia entendió que los arrendamientos de plazas de garaje o aparcamiento no se hallaban sujetos a dicha Ley, pues no podían incluirse en ninguno de los grupos de dicha clasificación bimembre. Por el contrario, la Ley actualmente vigente, al determinar su ámbito de aplicación (artículo 1) sustituye dicha clasificación por la de arrendamiento de vivienda y el que tiene por objeto usos distintos del de vivienda. Como consecuencia de ello, la doctrina no es concorde en el tema de si los arrendamientos de plazas de aparcamiento se aplica la Ley de Arrendamientos Urbanos, o, por no aplicarse la misma, se rige por las normas generales del Código Civil.

3. Una primera corriente doctrinal entiende que el arrendamiento de plazas de aparcamiento está incluido en los arrendamientos para uso distinto de vivienda regulados en la Ley, por entender que la clasificación del artículo 1 es omnicompreensiva. Ahora bien, incluso dentro de esta tesis, puesto que para que exista arrendamiento urbano el artículo 2 de la misma Ley exige que se trate de una edificación, se precisa que la plaza de aparcamiento constituya una edificación, lo que traería como consecuencia que tal tipo de arrendamiento estaría sujeto a la Ley si está situado en un conjunto edificado, o se halla él mismo edificado y se regiría por el Código Civil si estuviera al aire libre, lo cual, si bien parece propiciado por los términos literales de la Ley, lleva a conclusiones absurdas, puesto que habría que distinguir: arrendamientos de plazas que sean accesorios del arrendamiento de una vivienda, que se regirían por las normas del arrendamiento de vivienda, los de plazas sitas dentro de una construcción, o construidas ellas mismas y no accesorias del arrendamiento de una vivienda, que se regirían por las normas del arrendamiento distinto de vivienda, y los arrendamientos dentro de un solar o terreno no construido, que se regirían por el Código Civil.

4. Por ello, debe concluirse que el arrendamiento de plazas de garaje no está sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo en el caso de que el arrendamiento de la plaza sea accesorio del de la vivienda, y ello porque, a los efectos de la misma debe considerarse que tales plazas de garaje no constituyen edificación - ya que en ellas la edificación es algo accesorio, siendo lo esencial la posibilidad de guardar un vehículo; tales plazas de aparcamiento no se hallan enumeradas en los supuestos de arrendamiento para uso distinto de vivienda a que se refiere el artículo 3. 2 de la Ley -siquiera esta enumeración sea ejemplificativa-, ni en la Exposición de Motivos de la Ley cuando dice (apartado 3) que «la ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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 marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad de Barcelona, número 16.

## 6735

*RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Logia Ecosistem, S.L.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad número uno, de Getafe, don Juan Sarmiento Ramos, a practicar una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Ramón Tinao Llerandi, en nombre y representación de la entidad mercantil Logia Ecosistem, S.L.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número uno de Getafe, don Juan Sarmiento Ramos, a practicar una anotación preventiva de demanda.

### Hechos

#### I

En el juzgado de Primera Instancia, número uno de Getafe, se interpuso por parte de la entidad Logia Ecosistem, S.L.L., escrito de solicitud de Medidas Cautelares Previas, con el número de procedimiento 337/03, contra la entidad I.A.M., S.A., solicitando la anotación en el Registro de la Propiedad, de la correspondiente demanda interpuesta sobre las fincas registrales 8050 y 8051 del Registro de la Propiedad de Getafe. Con fecha 8 de agosto de 2003 se dicta auto por el mencionado Juzgado en el que se acuerda la anotación de la demanda, entre otras, sobre las registrales antes dichas. Con fecha 4 de septiembre de 2003 se dicta mandamiento al Registro de la Propiedad número uno de Getafe, para que se proceda a la indicada anotación.

#### II

Presentado testimonio del anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad, número 1 de Getafe, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendido el despacho de este documento, presentado el 15 de septiembre, bajo el asiento 1.759 del Diario 219, por los siguientes defectos: Porque la anotación preventiva que se ordena no es de las contempladas en la legislación hipotecaria, siendo así que existe un numerus clausus de anotaciones practicables (cfr. artículo 42 de la Ley Hipotecaria). Téngase en cuenta que a pesar de lo dispuesto en el artículo 727, reglas 6.<sup>a</sup> y 11.<sup>a</sup> de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no tiene ninguna utilidad registral la anotación ordenada, pues, en la demanda en cuestión sólo se ejercita una acción personal tendente al cobro de una cantidad, por lo que aunque fuera estimada y se declarase el deber de pago, ello en nada afecta a la titularidad jurídica del deudor sobre los bienes a los que habría de extenderse la anotación, quien conserva la libre disponibilidad de sus bienes en el estado de cargas preexistente; ni, por tanto, proporcionará al anotante garantía alguna (cfr. artículo 725-5.<sup>a</sup> de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículos 1, 2 y 42 de la Ley Hipotecaria). Contra esta nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la recepción de su notificación, y conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Igualmente, podrá solicitarse la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria (cfr. artículo 19 de la Ley Hipotecaria). En Getafe, a 17 de septiembre de 2003. El Registrador. Fdo.: Juan Sarmiento Ramos».

#### III

Don Ramón Tinao Llerandi en nombre y representación de la entidad Logia Ecosistem, S.L.L., interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que es de aplicación lo establecido o en el artículo 42.10.<sup>o</sup> de la Ley Hipotecaria y los artículos 726 y 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que la medida cautelar en ellos prevista es conducente a la efectividad de una posible sentencia condenatoria contra la demandada. Que aunque no se limita la capacidad dispositiva que sobre el bien concreto tiene su titular, si que da publicidad frente a terceros de que la finca objeto de la anotación, puede ser trabada con posterioridad, perjudicando así los derechos del tercer adquirente, que posiblemente mostrará su renuncia a adquirir la finca en cuestión, facilitando así el fin buscado por los preceptos antes citados.

#### IV

Por su parte don Eugenio Ruiz Ocaña, en nombre y representación de la entidad C 95, S.A., alegó que la finca registral 8.051 aparece inscrita a nombre de la entidad C 95, S.A., por lo que debe procederse a la denegación de la anotación con respecto a esta finca, en base a la falta de titularidad de la entidad demandada en el procedimiento judicial.

#### V

El titular del Juzgado de Primera Instancia número uno de Getafe, emitió el correspondiente informe señalando que su actuación se limita a determinar si la solicitud de la parte reúne o no, los requisitos establecidos en los artículos 721 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, careciendo de competencia para interferir en la labor del registrador en cuanto a su calificación registral.

#### VI

El Registrador de la Propiedad, don Juan Sarmiento Ramos, en su informe alegó, que nada tenía que añadir en defensa de su nota, si no es el insistir en que ni la demanda interpuesta que se ordena anotar ni la eventual sentencia estimatoria que pueda dictarse afectan a la titularidad jurídica inscrita a favor de del demandado, por lo que ninguna utilidad tiene la práctica de la anotación pretendida.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 726 1, 727 6 y 11 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1. 3, 20, 40 y 42 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 2 de octubre y 14 de noviembre de 2002.

1. Se presenta en el Registro un mandamiento de anotación preventiva de demanda sobre dos fincas para asegurar las resultas de un pleito en