

## III

Don Francisco Rueda Mena interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que esta parte es conforme con el Sr. Registrador de la Propiedad de Utrera en cuanto al cumplimiento del mandato del artículo 140.1 del Reglamento Hipotecario que transcribe su acuerdo, pero no es precisamente lo que dice tal precepto lo que aquí ha ocurrido, ya que en su día la finca fue objeto de embargo en su totalidad. Por tanto, tenemos que a virtud de tal traba se culmina un proceso judicial de ejecución con una subasta en la cual se puja por la «totalidad» de la finca, y se paga por la totalidad de la finca. II. Que si el embargo está hecho sobre el conjunto de la finca, si la cotitular de la misma conocía el mismo por ser esposa del deudor, y en virtud de anotación preventiva de embargo se produce un Auto de adjudicación del bien en su totalidad, no cabe más que inscribir el título tal cual se ha dictado. Quien participa en una subasta lo hace de buena fe, confía tanto en la Resolución del juzgado que acuerda la anotación de embargo, como en el propio Registro que anota. El embargo es una afección del bien a un proceso de suerte que el bien no puede desvincularse a las consecuencias del mismo y de la resolución que se dicte. La seguridad del tráfico jurídico, la confianza que producen las actuaciones del Registrador o el propio cumplimiento de las resoluciones judiciales quedarían seriamente desvirtuadas si se priva de eficacia a actuaciones de Órganos del Estado que publica y notoriamente goza de la presunción de legalidad, crean expectativas y derechos a terceros. III. Que la única cuestión o escollo jurídico a salvar sería la situación en que queda el copropietario no deudor, y a este le quedan remedio para satisfacer plenamente sus intereses, cuales serían una propia tercería de dominio, o la acción de responsabilidad civil que estimase oportuna, o la propia satisfacción a través de lo obtenido en la subasta, por lo que al fin y al cabo toda situación de condominio es inestable por la facultad del condueño de oponerse a la indivisión permanente. Por todo ello, solicita que se estime el recurso, se revoque la calificación y se ordene la inscripción a favor del recurrente.

## IV

El Registrador de Utrera informó: 1. Que la finca registral objeto de la nota, aparece inscrita a favor de Don José Rueda Bernal y Doña María Teresa Jiménez Dorantes, por mitad y proindiviso, por título de compra venta y declaración de obra nueva, en estado de solteros, siendo la fecha de la inscripción la de siete de Marzo de mil novecientos ochenta y seis. Con fecha trece de enero de mil novecientos noventa y dos se practica anotación preventiva de embargo sobre la totalidad de dicha finca y se rectifica con fecha treinta de octubre del mismo año, para hacer constar que la anotación preventiva de embargo se practica a favor de Don Francisco Rueda Mena. Del mandamiento que ordenó dicha anotación cuya copia se acompaña, se desprende que únicamente fue demandado Don José Rueda Bernal, notificándose a la ahora esposa del mismo, Doña M.<sup>a</sup> Teresa Jiménez Dorantes, a los efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, pues se consideró erróneamente que la finca estaba inscrita a favor de la sociedad de gananciales, quizás porque cuando se trabó el embargo los titulares estaban casados entre sí. La anotación preventiva de embargo se practicó, por un anterior Registrador sobre la totalidad de la finca, cuando lo correcto hubiera sido practicarla sobre la mitad indivisa perteneciente al demandado y denegarla respecto de la otra mitad indivisa de la esposa del demandado, que fue notificada pero no demandada. Con fecha veintiséis de abril de mil novecientos noventa y tres se expide certificación de titularidad de cargas a los efectos del juicio ejecutivo correspondiente. En dicha certificación, se hizo constar claramente la situación de la finca. El seis de Octubre de dos mil tres, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Utrera, recaído en el juicio 311/1.990, derivado de la anotación preventiva de embargo, se adjudicó la totalidad de la finca. Dicho auto fue calificado como resulta de la nota hoy recurrida, y se practicó la inscripción sólo respecto de la mitad indivisa perteneciente al demandado y se denegó respecto de la otra mitad indivisa inscrita a favor de la esposa que no fue demandada en el procedimiento. Una vez examinada la situación registral, conviene recordar que la anotación preventiva de embargo es una medida cautelar tendente a asegurar los resultados del juicio ejecutivo correspondiente, pero que no tiene carácter constitutivo en nuestro ordenamiento jurídico, de modo que es posible practicar la adjudicación sin que se hubiese practicado la anotación preventiva de embargo, siempre que lógicamente no aparezca un titular anterior. Del mismo modo que se puede practicar la adjudicación sin que se haya anotado el embargo, siempre que conste inscrita la finca a nombre de los demandados, no se debe practicar la adjudicación a pesar de estar realizada indebidamente la anotación cuando no ha sido demandado el titular registral. Así lo reconoce la Sentencia del Tribunal Supremo de dieciséis de febrero de mil novecientos noventa que determina que la anotación preventiva de embargo no atribuye a su titular la condición de tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Otra consecuencia no deseada en este procedimiento, de admitir la adjudicación

de la finca, sería la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra E a favor del Banco Hispanoamericano, prorrogada por la Letra F, que grava la totalidad de la finca y por las razones expuestas no debe cancelarse en su totalidad, sino sólo respecto a la mitad indivisa del demandado. Que un supuesto idéntico a este fue resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución del 3 de marzo de 2.001.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria, 140.1 del Reglamento Hipotecario, artículo 658 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado del 3 de marzo de 2.001.

I. Estando inscrita una finca por mitad y proindiviso a nombre de dos personas solteras, se practica con posterioridad indebidamente anotación de embargo sobre la totalidad de la finca en procedimiento tan sólo dirigido contra una de ellas y notificada al otro, como si los bienes estuvieran inscritos en régimen de gananciales. El Registrador inscribe el testimonio del auto de adjudicación tan sólo respecto de la mitad indivisa del titular registral embargado, denegándola respecto de la otra mitad indivisa, lo cual es objeto de recurso.

II. Es principio fundamental en nuestro ordenamiento jurídico, el que no pueda inscribirse título alguno que no aparezca otorgado por el titular registral, o que haya recaído en procedimiento judicial entablado contra él (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria). El Juez no puede enajenar forzosamente una finca que no haya sido previamente embargada, y ambos actos, embargo y enajenación presuponen para su validez la pertenencia del bien al deudor en el momento de la traba.

III. Y ello aunque el embargo haya sido anotado sobre toda la finca, perteneciendo al demandado sólo la mitad indivisa, pues –además de que la anotación preventiva no es constitutiva– la práctica de una anotación eventualmente incorrecta, no menoscaba la presunción de existencia y pertenencia del bien a tercero distinto del ejecutado que resulta de la inscripción de dominio a su favor. El embargo, tiene por finalidad afectar un bien concreto a las resultas del procedimiento, y dicho procedimiento sólo se dirige contra el titular registral de la mitad indivisa de la finca. Por eso, al no haber sido demandada en el procedimiento la esposa del demandado y titular de la otra mitad indivisa de la finca, no puede procederse a adjudicar al rematante esta mitad. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad en que hubiera podido incurrir el Registrador anterior que practicó indebidamente la anotación de embargo sobre la totalidad de la finca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador.

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda al Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radique el Registro 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, 29 de octubre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Utrera número 1.

**21737** *RESOLUCIÓN de 3 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Torreveja, contra la negativa del registrador de la propiedad de Torreveja número 2, don Ventura Márquez de Prado y Noriega, a inmatricular un inmueble con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Pedro Hernández Mateo, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torreveja, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torreveja n.º 2, don Ventura Márquez de Prado y Noriega, a inmatricular un inmueble con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

## Hechos

## I

El Ayuntamiento de Torreveja, mediante escrito de fecha 16 de abril de 2004 expresó: «I. Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de febrero de 2003 y previa tramitación del correspondiente expe-

diente de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, adoptó los siguientes acuerdos: 1.º Acordar la declaración como parcela sobrante del terreno de propiedad municipal de 68,30 m<sup>2</sup> de superficie, ubicado en la calle Santísima Trinidad n.º 33 y cuyos linderos son los siguientes: Norte con propiedad de D. Antonio Ruiz Ruiz. Sur con calle Santísima Trinidad. Este con el número 35 de la calle Santísima Trinidad y Oeste con una terraza en trámite de adjudicación a D. Pedro González Atienza. 2.º Solicitar la inscripción en el correspondiente Registro de la Propiedad de la parcela declarada como sobrante de vía pública con la calificación jurídica de bien patrimonial. 3.º Facultar al Sr. Alcalde-Presidente o a quien legalmente le sustituya o haga sus veces tan ampliamente y bastante como en derecho proceda y sea necesario para el cumplimiento y ejecución de tales acuerdos. II. Dicho expediente se inició en su día a instancia de D. Antonio Ruiz Ruiz mediante escrito que presentó en este Ayuntamiento bajo Núm. de Registro de Entrada 22.900/01 y en el que manifestaba entre otros extremos que la parcela que fue declarada sobrante de vía pública era de propiedad de este Ayuntamiento y colindante con su propiedad (hoy finca registral Núm. 85.432), aportando entre otra documentación escritura de compraventa de su propiedad. III. Solicitada por este Ayuntamiento ante el Registro de la Propiedad núm. dos de los de esta ciudad la inscripción de la parcela declarada como sobrante de vía pública de que se trata, nos fue suspendida entre otros extremos por no aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretendía inmatricular en términos totalmente coincidentes con la descripción que de ellas se hace en el título. IV. Posteriormente este Ayuntamiento ha tenido conocimiento de que la parcela declarada como sobrante de vía pública y que no se encontraba inscrita anteriormente en el correspondiente Registro de la Propiedad por ser bien exceptuado de ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 36.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales en relación con el artículo 5.2.º del Reglamento Hipotecario, ha sido inscrita como exceso de cabida de la finca la finca registral 85.432 y posteriormente agrupada con otra más formando la nueva finca número 114.873. Por todo ello y en virtud de lo dispuesto en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, y dentro del plazo establecido para ello es por lo que mediante la presente presento alegación de este Ayuntamiento contra la inscripción del exceso de cabida practicado en la finca registral 85.432 y posteriormente agrupada con otra más formando la nueva finca número 114.873, solicitando la inscripción a favor de este Ayuntamiento del terreno de propiedad municipal procedente de declaración como parcela sobrante de 68,30 m<sup>2</sup> de superficie, ubicado en la calle Santísima Trinidad n.º 33 de esta Ciudad y que se describe en el apartado «I» del presente escrito».

## II

Presentado el anterior documento en el Registro de la Propiedad de Torreveja, número dos, fue calificado con la siguiente nota: «Hechos: I. El precedente documento fue autorizado por el Ayuntamiento Torreveja el día 16 de abril de 2004. II. Dicha documento fue presentado en este Registro el día 02/05/2003 bajo el número de entrada 3531/04. III. Defectos observados: 1.º No aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas que se pretenden inmatricular en términos totalmente coincidentes con la descripción que de ellas se hace en el título. 2.º No acreditarse el pago, exención o no sujeción al impuesto. 3.º Según se desprende del propio documento presentado, las dos parcelas que pretende inmatricular el Ayuntamiento de Torreveja, ya figuran inscritas como exceso de cabida de la finca registral 47.787 a favor de tercero. Este último defecto es insubsanable. Fundamentos de derecho.-Defecto 1.º Artículo 53.7 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre; Defecto 2.º Artículo 254 de la Ley Hipotecaria; Defecto 3.º Artículo 20 de la Ley hipotecaria. En consecuencia he resuelto suspender la inscripción del citado documento por dicho defecto».

## III

Don Pedro Hernández Mateo, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Torreveja, interpuso recurso contra la anterior nota, y alegó: I. Que este Ayuntamiento mediante escrito que tuvo salida bajo Núm. de Registro 12.645/04 presentó ante ese Registro de la Propiedad y en virtud de lo dispuesto en el Artículo 207 de la Ley Hipotecaria, alegación contra la inscripción del exceso de cabida practicada en la finca registral 85.432. Dicho escrito fue presentado en el mentado Registro con fecha 16 de abril de 2004 y numerado de entrada con el 3531/04. II. La parcela declarada como sobrante de vía pública y contra cuya inscripción como exceso de cabida se alegó, no se encontraba inscrita anteriormente en el Registro de la Propiedad por ser bien exceptuado de ello en virtud de lo dispuesto en el Artículo 36.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales en relación con el artículo 5.2.º del Reglamento Hipotecario, ya que formaba parte de vial público. III. Además de la alegación presentada y que se cita en el apartado I del presente escrito, a través del documento presentado

también se pretendía la inscripción a favor de este Ayuntamiento del mentado terreno de propiedad municipal procedente de declaración como parcela sobrante de 68,30 m<sup>2</sup> de superficie. IV. Con fecha 29 de marzo de 2004 fue presentado para su tramitación ante el Catastro Inmobiliario impreso «modelo 902» (declaración de alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana), no estando actualmente resuelto todavía dicha solicitud. V. Con fecha 25 de mayo de 2004 es comunicada a este Ayuntamiento nota de calificación suscrita por el titular de ese Registro de la Propiedad en la que se citan como defectos observados los siguientes: 1.º No aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas que se pretenden inmatricular en términos totalmente coincidentes con la descripción que de ellas se hace en el título. 2.º No acreditarse el pago, exención o no sujeción al impuesto. 3.º Según se desprende del propio documento presentado las dos parcelas que pretenden inmatricular el Ayuntamiento de Torreveja, ya figuran inscritas como exceso de cabida de la finca registral 47.787 a favor de tercero. VI. La certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela calificada como sobrante de vía pública y contra cuya inscripción como exceso de cabida se alegó, no se presentó por estar tramitándose según se cita en el apartado IV del presente escrito. Se acompaña fotocopia debidamente cotejada (doc. n.º 3). VII. La parcela calificada como sobrante de vía pública y contra cuya inscripción como exceso de cabida de la finca registral Núm. 85.432 se alegó, no se encontraba inscrita con anterioridad en ese Registro por los motivos que se citan en el apartado II del presente escrito. VIII. Esta Alcaldía mediante decreto dictado en el día de hoy ha resuelto entre otros extremos, lo siguiente: «Interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo concedido al efecto, contra la calificación efectuada por el Sr. Registrador de la propiedad Núm. Dos de los de Torreveja en el documento presentado por este Ayuntamiento (Documento con Núm. de Registro de Salida 12.645/04) y mediante el que se alegaba contra la inscripción del exceso de cabida realizada en la finca registral 85.432, ya que no se ha pronunciado sobre tal extremo el Sr. Registrador. De conformidad con todo, ello mediante la presente vengo a Interponer Recurso Gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra la calificación efectuada por el Sr. Registrador de la Propiedad Núm. Dos de los de Torreveja en el documento presentado por este Ayuntamiento (Documento con Núm. de Registro de Salida 12.645/04) y mediante el que se alegaba contra la inscripción del exceso de cabida realizada en la finca registral 85.432; para lo cual se acompaña con el presente la siguiente documentación: Doc. n.º 1: Copia cotejada del escrito registrado bajo Núm. de Salida 12.645/04 que fue presentado por este Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad N.º Dos de Torreveja y que fue objeto de la calificación contra la que se interpone el recurso gubernativo que nos ocupa. Doc. N.º 2: Copia cotejada de la calificación objeto del presente recurso. Doc. N.º 3: Impreso «modelo 902» que fue presentado para su tramitación ante el Catastro Inmobiliario (declaración de alteración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana) Doc. N.º 4: Liquidación «modelo 600» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

## IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe señalando lo siguiente: «Con fecha 16 de abril de 2004 se presenta en el Registro de la Propiedad de Torreveja número dos un escrito del Excmo. Ayuntamiento de Torreveja en el que se plantean dos cuestiones: 1.º Una alegación contra la inscripción de un exceso de cabida practicado en la finca registral 85.432 por entender que dicho exceso de cabida fue incorrectamente inscrito en el Registro de la Propiedad por tratarse de una parcela declarada como sobrante de vía pública. 2.º Una solicitud de inscripción a favor del Ayuntamiento de Torreveja de dicha parcela como terreno de propiedad municipal. A la alegación se contestó al Excmo. Ayuntamiento de Torreveja como consta en el escrito que se adjunta como documento número uno. En cuanto a la solicitud de inscripción se denegó la inmatriculación de la finca a favor del Ayuntamiento de Torreveja en los términos que resultan de la nota de calificación de fecha 27 de abril de 2004, que es la que ahora se recurre. Al margen del segundo defecto puesto de manifiesto en la nota de calificación, entiendo que los otros dos defectos deben mantenerse. El primero porque, según reconoce el propio Ayuntamiento de Torreveja, todavía se está tramitando la obtención de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca exigida por el artículo 53.7 de la Ley 13/1.996 de 30 de diciembre. Por lo que se refiere al tercer defecto de la nota de calificación también debe mantenerse porque, según reconocía el propio Ayuntamiento en el escrito de alegación contra la inscripción del exceso de cabida y solicitud de inmatriculación, la finca que ahora se pretende inmatricular a su favor ya fue inscrita como exceso de cabida a favor de otra persona distinta que la agrupó con otra, sobre ésta se declaró una obra nueva (con licencia municipal), se dividió horizontalmente y sus distintos componentes fueron vendidos a favor de terceras personas, con lo que si se accediese a la petición del Ayuntamiento se originaría una doble inmatriculación. En

consecuencia, y en virtud de lo establecido en los artículos 20 de la Ley Hipotecaria, que establece que los Registradores denegarán la inscripción cuando resulte inscrito el derecho a favor de persona distinta de quien otorgue la transmisión o gravamen; del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que exige para la inmatriculación de fincas que no esté inscrito el mismo derecho a favor de otra persona; del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, que establece las prevenciones que ha de adoptar el Registrador para evitar las dobles inmatriculaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 66, 199 y 206 de la Ley Hipotecaria; el artículo 306 del Reglamento Hipotecario; el artículo 53.7 de la Ley 13/1996 de medidas fiscales, administrativas y del orden social; el artículo 44 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero de 1960, 7 de marzo de 1994, 21 y 22 de noviembre de 1995, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000, 13 de enero, 13 de febrero y 10 de marzo de 2002, 11 de febrero y 14 de julio de 2003.

1. Subsanao el segundo defecto de la nota de calificación, quedan como cuestiones a resolver en el presente recurso las dos siguientes: 1.º No aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas que se pretenden inmatricular en términos totalmente coincidentes con la descripción que de ellas se hace en el título. 2.º Según se desprende del propio documento presentado, las dos parcelas que pretende inmatricular el Ayuntamiento de Torreveja, ya figuran inscritas como exceso de cabida de la finca registral 47.787 a favor de tercero. Este último defecto se califica de insubsanable.

2. El primer defecto debe ser íntegramente mantenido por cuanto el artículo 53.7 de la Ley 13/1996 expresamente determina que no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta, junto con el título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título, sin que sea suficiente la aportación por el Excmo. Ayuntamiento de Torreveja del impreso de declaración de alteración de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

3. Respecto del segundo defecto plantea dos cuestiones: la primera implica la pretensión que formula el Excmo. Ayuntamiento de Torreveja de que se deje sin efecto la inscripción practicada con anterioridad en el Registro de la Propiedad de un exceso de cabida de la finca registral 47.787 y que consta inscrita a nombre de un tercero. La segunda pretensión trae causa de la primera y es la solicitud que formula de que dicho exceso de cabida de la finca registral 47.787 se inmatricule a favor del Excmo. Ayuntamiento.

Respecto de la primera pretensión, que lógicamente es previa a la segunda, como ha tenido ocasión de señalar reiteradamente esta Dirección General (confrontar entre otras la Resolución de 14 de julio de 2003, BOE de 15 de agosto), del propio tenor literal del artículo 66 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de las partes para acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Por el contrario, cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, desemboque en la práctica del asiento interesado, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (Artículo 1 de la Ley Hipotecaria) produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley lo que conduce a su artículo 40 en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del registro cuando es inexacto, entre los que no se contempla el recurso gubernativo.

Desestimada la anterior pretensión decae igualmente la segunda.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece como premisa de toda inmatriculación que las fincas no estén inscritas a favor de persona alguna.

Si el Registrador tuviera dudas respecto de la identificación de las fincas por coincidir en algunos detalles con la de fincas ya inscritas, procede la aplicación del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, siendo el cauce procedimental oportuno el acudir al Juez de Primera Instancia del partido, a quien incumbe resolver si es inscribible o no el documento presentado.

Pero si como ocurre en el presente expediente no existe duda alguna, ni en el recurrente ni en el Registrador, acerca de que la finca se encuentra ya inmatriculada, en esta hipótesis, lo procedente es, como así lo ha hecho el Registrador en su nota de calificación, la denegación de la inscripción solicitada, al amparo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria (Cfr. Resolución 13 de febrero de 2001, BOE de 27 de marzo).

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota del Registrador y desestimar el recurso interpuesto por don Pedro Hernández Mateo, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Torreveja.

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 noviembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Torreveja número 2.

**21738** *RESOLUCIÓN de 4 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Parquemur, S.L., contra la negativa de la registradora de la propiedad número 7 de Murcia, doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, a inscribir una escritura de subsanación, rectificación y complemento de otras y constitución de servidumbre.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio José Bleda Jiménez y don Javier Verdú López, en representación de Parquemur, S.L., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Murcia (titular del Registro número siete) doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, a inscribir una escritura de subsanación, rectificación y complemento de otras y constitución de servidumbre.

### Hechos

#### I

Por medio de escritura autorizada el 4 de julio de 2002 por el Notario de Murcia don Julio Berberena Loperena, la sociedad Parquemur, S.L. constituyó sobre una finca, en la que existe construido un edificio en régimen de propiedad horizontal, una servidumbre de paso de personas y vehículos a favor de otra finca propiedad de dicha sociedad. Asimismo, en tal escritura (en la que prestan su consentimiento los propietarios de un local comercial que forma parte del edificio sobre el que se constituye la servidumbre) se modifica la de obra nueva y división horizontal, con supresión de una plaza de garaje.

#### II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad número 7 de Murcia, fue objeto de la siguiente calificación, en lo que en este expediente interesa, el 24 de junio de 2004:

«...Se suspende la inscripción del mismo:

1) En cuanto a la constitución de servidumbre:

Hechos: Se constituye servidumbre sobre el edificio en su totalidad por la mercantil Parquemur, S.L., consintiendo también los propietarios del departamento número 1; pero los distintos departamentos del edificio están inscritos a favor de diferentes propietarios que no han consentido la constitución del gravamen. Fundamentos de Derecho: Artículo 397 del Código Civil.

2) En cuanto a la modificación de la obra nueva y de la descripción del departamento número 8:

Hechos: Dichas modificaciones que afectan al título constitutivo de propiedad horizontal se llevan a cabo exclusivamente por la mercantil Parquemur, S.L., con el consentimiento antes indicado, siendo necesario, por el contrario, el consentimiento unánime de la Junta de Propietarios. Fundamentos de Derecho: Artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal...».

#### III

El 2 de agosto de 2004, don Antonio José Bleda Jiménez y don Javier Verdú López, en representación de Parquemur, S.L., interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegaron: 1.º Que la escritura calificada, de 2 de julio de 2002, fue otorgada cuando los distintos departamentos en que se había dividido la propiedad horizontal no se habían transmitido todavía; 2.º Que los distintos títulos de compraventa que se otorgaron para la transmisión de los departamentos resultantes de la división ya recogen reflejada la carga consistente en la servidumbre referida (como resulta de copias simples de algunas de dichas compraventas