

se reclaman, según lo dispuesto en el artículo 1.317 y 1.365.2 del Código Civil y 6 del Código de Comercio.

El 25 de junio de 2003, se expide mandamiento de anotación de embargo preventivo de los bienes inmuebles que se detallan en el mismo.

## II

Presentado Mandamiento de Anotación Preventiva de Embargo en el Registro de la Propiedad de Telde, n.º 2, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente mandamiento, presentado en este Registro bajo el número 1863 del Diario 79, el cual fue calificado como defectuoso el 4 de Julio de 2.003, subsanándose defectos el 16 de Julio de 2.003, tras examinar los antecedentes del Registro, se suspende el mismo por adolecer del siguiente defecto: Constando como titular Registral Dña M.ª del Pino M. S. es preciso que el procedimiento sea dirigido sobre dicha señora (art. 20, 32, 34, 36 LH). No se ha tomado anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada. Esta nota, puede ser recurrida en el plazo de UN MES, desde su notificación, ante este Registro para la D.G.R.N, de acuerdo con lo previsto en los artículos 322 y siguiente de la Ley Hipotecaria y concordantes con su Reglamento.—Telde a quince de septiembre del año dos mil tres.—La Registradora, Fdo.: Cristina Casado Portilla».

## III

El Jefe Adjunto de la Dependencia Regional de Recaudación interpuso recurso gubernativo contra la citada calificación, y alegó: 1.º Que es cierto que la Administración no se está dirigiendo contra el deudor sino contra su cónyuge como titular del bien que se embarga por entender que el mismo está sujeto al pago de las deudas contraídas por aquél. El procedimiento de apremio se refiere inicialmente al cónyuge deudor, y en el seno del procedimiento se pone de manifiesto que los cónyuges han decidido otorgar capitulaciones para disolver y liquidar la comunidad ganancial y establecer el régimen de separación de bienes.; sin embargo aprecia la Administración que los bienes adjudicados a la esposa deben responder de las deudas pendientes, por aplicación del artículo 1.317 del Código Civil. Que por lo que atañe al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, se entiende cumplido totalmente, pues se notificó a la esposa el acuerdo administrativo, lo que equivaldría a los efectos registrales a una demanda judicial. Que una vez efectuada la declaración de responsabilidad y ante la falta de pago de la deuda, se procede al embargo de las fincas n.º 17.271 y 15.889 del Registro de la Propiedad de Telde, n.º 2, y dicho embargo se decreta frente a la esposa y a ella se le notifica como propietaria de los bienes. Por tanto, se trata de dos actos administrativos que tuvieron como destinatario a quien figura como titular registral. 2.º Que podría plantearse que no está determinada la ganancialidad de la deuda por sentencia judicial. Que hay que tener en cuenta lo que dice la Resolución de 18 de julio de 2002. Que pueden encontrarse algunas sentencias del Tribunal Supremo que de forma indirecta admiten la posibilidad de que la Administración aplique imperativamente normas del Derecho Privado, por ejemplo, la de 10 de marzo de 1.998. Con independencia de la utilidad de la doctrina de los poderes implícitos, se debe defender la existencia de atribución expresa de la potestad administrativa. Que poniendo en relación el artículo el artículo 133 de la Ley General Tributaria con el artículo 1.317 del Código Civil para concluir que esa investigación y situación de los bienes y derechos de los obligados al pago incluye, no ya de forma implícita sino explícita, la posibilidad de constatar que los bienes que el deudor tributario poseía como gananciales cuando se devengó el tributo son ahora privativos de su cónyuge, en virtud de la responsabilidad «ex lege» que les afecta, son embargables. Que se entiende que la actuación administrativa queda cubierta por el precepto de la Ley General Tributaria. Que también hay que traer a colación el artículo 4 de la Ley 29/98, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Que es importante destacar la sentencia de Tribunal Constitucional de febrero de 2000.

## IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General, mediante escritos de 21 de Octubre de 2003.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1317, 1362, 1365, 1375 y 1401 del Código Civil y 1.3, 18, 20 Y 38 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 15 y 24 de abril, 3 de junio y 18 de julio de 2002 y 4 de abril de 2003.

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 tributarias. Respecto de dos edificios que se adjudicaron

a la esposa del deudor se declara por la Agencia Tributaria la responsabilidad de tales bienes por ser las deudas de carácter ganancial.

La Registradora deniega 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 Agencia Tributaria recurre la calificación.

2. Se alega por el recurrente que, declarado por la Agencia Tributaria, en virtud del principio de autotutela, que la deuda es ganancial, la providencia tiene la misma fuerza que una sentencia judicial, y ello es cierto, pero, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. resoluciones citadas en el «vistos»), no toda sentencia tiene facultades para declarar la ganancialidad de una deuda. La sola afirmación por la Agencia 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.

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, 17 de marzo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Telde.

## 11608

*RESOLUCIÓN de 22 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por AYA S.A., frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Ciudad Real número 1, a inscribir una escritura de segregación y extinción de condominio de finca rústica.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Victoriano Delso Romero, como administrador de la mercantil AYA SA., frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Ciudad Real n.º 1 don José Luis Aragón Aparicio a inscribir una escritura de segregación y extinción de condominio de finca rústica.

### Hechos

#### I

En escritura que autorizó el notario de Quintanar de la Orden don Miguel Yuste Rojas, el 3 de marzo de 2004, se efectuó sobre una finca rústica segregación y extinción del condominio entre los condueños doña María Jesús M.S. y AYA SA. Tanto la finca segregada como el resto que queda después de la segregación son de dimensiones superiores a la unidad mínima de cultivo, según certificación de la Consejería de Castilla-La Mancha, que se testimonia en la escritura presentada; y de la que resulta que «es posible la segregación desde el punto de vista agrario sin precisar que esta Delegación autorice la misma». La finca segregada se describe en la escritura como «rústica, divisible, de regadío, en el término municipal de Ciudad Real. Tierra de cultivo... con una extensión superficial de treinta y tres áreas, ochenta y cuatro centiáreas, y linda al Norte con camino CP-3, Este, camino de acceso a varias parcelas de nueva creación, Sur, resto de la finca matriz, y Oeste, Ayuntamiento de Ciudad Real.

#### II

Presentada copia de dicha escritura en el citado registro, fue objeto de la siguiente calificación: «Calificado el precedente documento que se

presentó en este Registro el día 29 de marzo de 2004 bajo el número de asiento 1.721 del Libro Diario 128, se suspende la inscripción del mismo por falta de la correspondiente licencia administrativa, conforme al artículo 259.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, del artículo 78 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, y de conformidad también con los artículos 89 y 91 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. No procede practicar anotación de suspensión, al no haberse solicitado. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación negativa cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, mediante la presentación del escrito de recurso en este Registro de la Propiedad o en las oficinas y registros previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria y por los trámites establecidos en los artículos 324 y siguientes de la propia Ley Hipotecaria; todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados a la aplicación del cuadro de sustitución previsto en el artículo 5.1 del Capítulo II del Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, de cuya aplicación se informará en este Registro.

Ciudad Real, 17 de abril de 2004. Fdo.: José Luis Aragón Aparicio. El Registrador».

Por escrito con fecha de presentación 11 de mayo de 2004, se interpuso recurso de calificación sustitutoria ante la Sra. Registradora de Almodóvar del Campo (Ciudad Real), que resolvió mantener en todos sus términos la nota de calificación recurrida.

### III

Don Victoriano Delso Romero, como administrador de AXA SA, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que el art. 242.1 RD-L 1/1992 de 26 de junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, requiere licencia municipal para los actos de edificación, y no para la segregación de fincas; que el art. 89 de la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, manifiesta que hay parcelación urbanística en suelo rústico «cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar, sean susceptibles de actos de construcción o edificación» y dispongan o vayan a disponer de servicios de carácter urbano, y estas circunstancias no se dan en las parcelas en cuestión; que el art. 90. a. 1.º del mismo cuerpo legal determina la indivisibilidad de las parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo, y en el presente caso las parcelas son de dimensiones mayores; que aunque el art. 91.2.º prohíbe las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, el presente caso dista mucho de ser parcelación urbanística y es una mera división de finca rústica; que conforme a los arts. 24 y 26 de la ley 19/1995 de 4 de julio para la Modernización de las Estructuras Agrarias, y la Orden de 27 de mayo de 1958 que fija las unidades mínimas de cultivo, la segregación de la finca rústica en cuestión es válida; que el art. 79 RD 1093/1997 de 4 de julio solo puede invocarse por el registrador que tenga duda fundada sobre el peligro de formación de un núcleo de población, y en este caso, de la división de una finca rústica en dos, no puede inferirse tal peligro; y por último, que la segregación está avalada por el Certificado de la Consejería de Agricultura.

### IV

El 26 de julio de 2004 el registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 89 y 91 de la Ley de 4 de Junio de 1998 de Ordenación del Territorio y de la actividad urbanística de Castilla La Mancha, el artículo 259. 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992, el artículo 78 del Real Decreto de 4 de Julio de 1997 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 17 de enero de 1995, 16 de Junio y 12 de Julio del mismo año y 9 de Abril de 1999.

1. Se presenta en el Registro una escritura de segregación y extinción de condominio que se efectúa sobre una finca rústica cuya extensión superficial es superior a la unidad mínima de cultivo, tanto la finca segregada como el resto que queda después de efectuada, según certificación de la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que se testimonia en la escritura presentada, en la que se dice

que desde el punto de vista agrario es posible la segregación, sin precisar que la Delegación Provincial lo autorice.

La finca que se segrega se describe así: Finca rústica, divisible de regadío en el término municipal de Ciudad Real. Tierra de cultivo en el sitio... denominada... con una superficie de 33 áreas y 84 centiáreas y linda norte, camino CP-3; Este, camino de acceso a varias parcelas de nueva creación; Sur, resto de finca matriz y Oeste, Ayuntamiento de Ciudad Real. El Registrador suspende la inscripción por falta de licencia municipal o de la declaración de su innecesariedad.

2. Si se tiene en cuenta: Que la Ley Autonómica define como parcelación urbanística toda división de terrenos o fincas en suelo rústico, cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar sea susceptible de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras de carácter urbano (art. 89 Ley de Ordenación del territorio de Castilla La Mancha); Que en suelo urbano no se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación o en su caso el de delimitación de Suelo Urbano; en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el Programa de actuación urbanizadora; y en suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas estando todas ellas sujetas a licencia municipal (art. 91 de la citada Ley); Que el propio tenor del artículo 259. 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, ajeno a consideraciones sobre la calificación urbanística del terreno segregado alude a escrituras de división de terrenos como determinante de la obligación de Notarios y Registradores de la propiedad de exigir la acreditación de la licencia o del certificado de innecesariedad lo que reitera el Reglamento Hipotecario en materia de Urbanismo y por ende, la descripción de la finca segregada que induce a pensar en una serie de parcelas de nueva creación que pudiera llevar a una posible parcelación en suelo rústico, proscrita por los preceptos antes citados son razones suficientes que llevan a confirmar el defecto del Registrador mientras no quede debidamente acreditada mediante la referida licencia o declaración alternativa –la inexistencia de obstáculos urbanísticos a la segregación calificada, si reúne los requisitos de la legislación agraria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 22 de abril de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número uno de Ciudad Real.

**11609** RESOLUCIÓN de 22 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Construcciones y Promociones Coprosa, S.A.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Oviedo número 1, a inscribir una determinada cláusula relativa al pago del precio por compensación en una escritura de opción de compra y, posteriormente, a cancelar unas anotaciones de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Eduardo Allen Regueiras, en representación de «Construcciones y Promociones Coprosa, S.A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo número 1, don César García-Arango y Díaz-Saavedra, a inscribir una determinada cláusula relativa al pago del precio por compensación en una escritura de opción de compra y, posteriormente, a cancelar unas anotaciones de embargo que gravan la finca por el ejercicio de dicha opción.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Oviedo, D. Manuel Tuero Tuero, el día diez de Octubre de dos mil tres, bajo el número 2741 de su protocolo, la entidad «Gesarquít, SL» concedió a la entidad «Construcciones y Promociones Coprosa, SA», una opción de compra sobre determinados bienes inmuebles. Posteriormente, el día dieciséis de Septiembre de dos mil cuatro, las citadas entidades otorgan escritura por la que se ejercita la opción de compra, siendo autorizada por el Notario antes señalado, bajo el número 2819 de su protocolo.