

sión no pudiera dar como resultado un tipo de interés menor del 2% ni superior al 15%, nada de lo dicho cambia. Cual sería en este caso el máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses autorizada por el art. 114 LGH? El resultado de calcular 5 años de intereses al tipo máximo del 15%, aun cuando el tipo de intereses del primer año sea el 3%? Aun siendo así, la válida constitución de hipoteca precisará que se determine con exactitud el límite de cobertura por intereses, límite que podrá fijar expresando una cantidad determinada, o como resultado de calcular los intereses a de un periodo de años (para lo que hará falta concretar cual es el tipo de interés que utilizaremos para ese cálculo) o como resultado de calcular un porcentaje del nominal del préstamo. Aun así y a pesar de lo expuesto anteriormente, desde el momento en que las partes no han querido pactar esos límites máximos y mínimos de revisión, la libertad de pacto es algo a lo que no puede llegar la función calificadora para la cual debe ser suficiente que conste una cantidad máxima de cobertura de intereses quedando cumplido el principio de especialidad. En el caso que nos ocupa se cumple dicho principio ya que la cantidad determinada y concreta que la hipoteca garantiza en concepto de intereses ordinarios y de demora queda establecida y diferenciada en la cláusula Decimotava de la escritura en cuestión de préstamo hipotecario cubriendo dicha hipoteca en concepto de intereses ordinarios hasta un máximo del 5% del principal (1.359.506 €), es decir, hasta la suma 67.975,30 € y en concepto de intereses de demora hasta un máximo del 60% del principal, es decir, hasta la suma, de 815.703,60 €. De este modo la garantía de los distintos intereses no se ha determinado en función de un tipo de interés o un número de años sino como una cantidad máxima, no siendo necesaria la determinación de un tipo de interés ya que tanto las partes como los terceros que accedan al Registro conocerán con precisión la cobertura por estos conceptos garantizados que en ningún caso supera el tipo inicial pactado del 2,416 % multiplicado por los cinco años que la Ley Hipotecaria en su artículo 114 establece como límite. Fundamentos de derecho. I.—Son múltiples las resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado que no han estimado el defecto señalado por el Registrador en el caso que nos ocupa. Destacamos las mencionadas Resolución de 27 de febrero de 2001 (RJ 2002/2167), Resolución de 29 de mayo de 2001 (RJ2002/7698) y Resolución de 13 de marzo 2001 (RJ 2002/2180). Todas ellas coinciden en sus fundamentos de derecho en cuanto a este tema y en todas se manifiesta exactamente el mismo argumento: «El defecto no puede ser estimado. Por una parte, debe tenerse en cuenta que tratándose de préstamos hipotecarios, el principio de determinación registral se predica sólo respecto del derecho real que se inscribe, la hipoteca, la cual debe quedar perfectamente determinada en su alcance y extensión, siendo irrelevantes respecto de aquel principio aquellos aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía, y en consecuencia, no cabe imponer, al amparo de dicho principio, la fijación de un tipo máximo al que pueden ascender los intereses ordinarios o moratorias en las relaciones personales entre acreedor y deudor si se señala el límite al que puede ascender su cobertura hipotecaria, de modo que mas allá del cual no podrán ser satisfechos con cargo al precio de remate del bien hipotecado, aun cuando los efectivamente devengados y exigibles en las relaciones personales acreedor-deudor, fueren superiores...; así resulta no sólo de la literalidad misma de la expresión sino también de la necesaria valoración de las cláusulas del contrato en el sentido más adecuado para que produzcan efectos, de la valoración conjunto de todas ellas, y del entendimiento de las palabras en las acepción más conforme a la naturaleza y objeto del contrato (cfr. Arts 1281, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil). II.—Los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en cuanto al trámite que debe darse al presente recurso. En su virtud, Solicito de este Registro de la Propiedad, que teniendo por presentado este escrito con los documentos y poderes que se acompañan, cuya escritura original solicito se me devuelvan previo su cotejo con la copia que de la misma se adjunta, se sirva haberme por parte, en la representación que ostento de Banco de Valencia S.A., mandando se entiendan conmigo las sucesivas actuaciones, haber por formulado en tiempo y forma el Recurso Gubernativo a que el mismo se contrae y, previos los trámites oportunos, remitir el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado a fin de que resuelva y estimando el recurso. Primer Otrosí Digo: A efectos de notificaciones, designo como domicilio el de Banco de Valencia, S.A., sita en C/ Pintor Sorolla, n.º 2 y 4, 46002-Valencia.

Otrosí digo.—Que tal y como se establece en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria en relación con el 42.9 de la misma Ley, solicito la anotación preventiva en la inscripción de la finca objeto de la hipoteca cuya denegación de inscripción motiva el presente recurso y SUPLICO al Registro que se sirva acordarlo. Valencia, 15 de octubre de 2004.

IV

El Registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo mediante escrito de 4 de noviembre de 2004

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 12 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de este Centro Directivo de fechas 14 de enero de 1991, 22 de junio de 2001 y 10 de abril de 2002.

El defecto no puede ser estimado. Como ha señalado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, debe tenerse en cuenta que tratándose de préstamos hipotecarios, el principio de determinación registral se predica solo respecto del derecho real que se inscribe, la hipoteca, la cual debe quedar perfectamente determinada en su alcance y extensión, siendo irrelevantes respecto de aquel principio aquellos aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía, y en consecuencia, no cabe imponer, al amparo de dicho principio, la fijación de un tipo máximo al que pueden ascender los intereses ordinarios en las relaciones personales entre acreedor y deudor si se señala el límite al que puede ascender su cobertura hipotecaria, de modo que mas allá del cual no podrán ser ya satisfechos con cargo al precio de remate del bien hipotecado, aun cuando los efectivamente devengados y exigibles en las relaciones personales acreedor-deudor, fueren superiores. Por lo tanto debe distinguirse entre el posible techo o límite superior de oscilación que se pueda pactar entre las partes respecto a la variabilidad del tipo de interés remuneratorio, tope con alcance obligacional, del máximo porcentaje que pueda tomar el interés ordinario y que debe incluirse a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 220 del Reglamento Hipotecario como un epígrafe fundamental de la cobertura hipotecaria, y con plenos efectos *erga omnes*.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación.

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, 24 de mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de San Javier número 1.

13695 RESOLUCIÓN de 25 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Salvador Robles Moreno, contra la negativa del registrador de la propiedad número 2, de Jaén, a inscribir una propiedad horizontal de finca.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Salvador Robles Moreno contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Jaén, don Ramón Orozco Rodríguez, a inscribir una propiedad horizontal de finca.

I

En escritura otorgada en Jaén el día tres de Junio del año dos mil cuatro ante el Notario de esta ciudad, don Carlos Cañete Barrios, comparece don Salvador Robles Moreno en su propio nombre y derecho y procede a la división horizontal de una finca registral descrita como parcela de terreno sobre la que existen dos viviendas unifamiliares cuyas obras nuevas fueron declaradas en distintas escrituras que tuvieron acceso al registro y ahora se solicita su declaración como vivienda número uno y vivienda número dos en régimen de propiedad horizontal de la finca a que pertenecen. Según se deduce de la referida Escritura las dos viviendas forman dos edificaciones separadas.

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, fue calificado con la siguiente nota el día 16 de julio del año 2004: «La división horizontal de una finca rústica, según el Registro, se puede considerar como acto revelador de una parcelación urbanística, por lo que es exigible Licencia Municipal de Parcelación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 52, 66, 68, 169, 176 y 185 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 78 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio de normas complementarias del Reglamento hipotecario sobre Actos de Naturaleza Urbanística. Subsanable mediante la presentación de licencia, o en su caso, documento del Ayuntamiento expresivo de que no se considera parcelación urbanística la constitución del régimen

de Propiedad Horizontal expresado en la precedente escritura. Contra la presente calificación y en el plazo de un mes desde su notificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto. El escrito de interposición deberá presentarse en este Registro, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 327.3 de la Ley Hipotecaria. Jaén, a 6 de julio de 2004. Fdo. Ramón Orozco Rodríguez».

III

Retirada y presentada de nuevo, es calificada nuevamente con la siguiente Nota de calificación: «Remitido con fecha 16 de julio de 2004 al Excelentísimo Ayuntamiento de Jaén la documentación a que se refiere el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias del Reglamento Hipotecario sobre la inscripción en el Registro de los actos de naturaleza urbanística, y recibido en el Registro Informe emitido por el Gerente de Urbanismo de dicho Ayuntamiento de fecha de 12 de agosto de 2004 que se adjunta, expresivo de que la finca a que se refiere el precedente documento está sita en suelo no urbanizable común y constituye núcleo de población, se deniega la inscripción solicitada de conformidad con dicho precepto y los reseñados en la nota anterior. Contra la presente calificación y en el plazo de un mes desde su notificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto. El escrito de interposición deberá presentarse en este Registro, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 327.3 de la Ley Hipotecaria. Jaén, a 7 de septiembre de 2004. Fdo. Ramón Orozco Rodríguez».

IV

Don Salvador Robles Moreno interpone recurso gubernativo el día siete de octubre de 2004 ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en base a los siguientes motivos, resumidamente: 1.ª No se pretende legalizar una nueva edificación generadora de nuevo asentamiento, sino partir de una edificación preexistente, perfectamente legalizada con sus correspondientes escrituras públicas e inscripciones en el Registro de la Propiedad, y proceder a su división horizontal en dos elementos. 2.—Lo que se cuestiona no es que la edificación se encuentre en suelo no urbanizable o que exista núcleo de población, sino si la división horizontal de tal edificación supone una parcelación urbanística incluida en el ámbito del artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. 3.—Y si el concepto de parcelación es la división simultánea de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que pueden inducir a asentamientos, en esta escritura no se vulnera la premisa esencial y no hay división de terrenos en lotes. Y como argumentos de los que se deduce la no existencia de división de terrenos en una división horizontal, alude: a) El artículo 396 del Código Civil habla en su primer párrafo del suelo del edificio como un elemento común inherente al derecho de propiedad. b) La ley de Propiedad Horizontal habla también del elemento común del suelo, así en el intento de aprovechamiento del mismo (construcción de sótanos, garajes) exige el unánime consentimiento de todos los propietarios del edificio. Tanto en el Código Civil como en la Ley de Propiedad Horizontal es indudable que el mismo tiene la consideración de elemento común y no separado o individualizado. c) La reiterada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero del año 2002 que admite la división horizontal de vivienda unifamiliar en varios elementos sin acreditar la obtención de licencia municipal de segregación o división, concluyendo que puede existir división horizontal sin división de terrenos. d) El artículo 82 del Real Decreto 1093/97 admite la existencia de varias edificaciones en una parcela indivisible en un mismo régimen de propiedad horizontal, esto es, siendo indivisible la parcela permite varios edificios sin necesidad de licencia de segregación. e) El artículo 183.2 de la Ley Ordenación Urbanística de Andalucía que regula la reposición de la realidad física alterada y establece que el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa. De aquí se deduce que es extraña al concepto de división horizontal la reagrupación de parcelas o reparcelación a que se refiere este artículo. f) Las recientes resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de diciembre de 2003 ó 14 de Junio de 2004 que establecen que «la propiedad horizontal propia-mente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca. no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación...» Por tanto, una división horizontal no supone en esencia que se divida el terreno siendo el suelo elemento común conforme al artículo 396 del Código Civil y no existiendo por tanto división de terrenos y tampoco parcelación urbanística y no siendo procedente la aplicación del artículo 66 de la Ley de

Ordenación Urbanística de Andalucía y siendo viable la inscripción de los actos documentados en la escritura.» En base a ello, además de solicitar se tenga por presentado el recurso gubernativo, solicita se dicte resolución por la que estimando el presente recurso se acuerde la inscripción de la citada escritura, dejando sin efecto la calificación registral recurrida.

V

A solicitud del Sr. Registrador, el día 20 de octubre de 2004, don Carlos Cañete Barrios, Notario autorizante de la escritura, realiza las siguientes alegaciones: «...Que una vez estudiada debidamente la documentación aportada por el señor Robles para el otorgamiento de la correspondiente escritura de división horizontal, procedí a su autorización habida cuenta de con dicha división horizontal no se formaba ningún asentamiento, ya que el asentamiento existía antes del año 1990. Así lo corrobora la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Jaén en el informe emitido, en el que expresamente dice que la zona objeto de informe constituye núcleo de población. Tampoco con la autorización de dichas escrituras se realizan edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que precisen de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos para uso residencial o industrial; en definitiva no se realiza en dicho instrumento acto de parcelación urbanística alguno. Es de destacar igualmente que la Gerencia de Urbanismo de Jaén en el informe solicitado, se manifiesta que en su día se emitió informe técnico desfavorable para la segregación de la finca en cuestión, pero en ningún caso habla de la necesidad de obtener licencia municipal para la división horizontal contenida en esta escritura. Entiendo con el recurrente y los preceptos y resoluciones por él invocados, que con el otorgamiento de la citada escritura no existe división del terreno en lotes, sino que el suelo es elemento común del edificio, no divisible, por lo que no puede exigirse licencia municipal alguna. Por lo expuesto, solicita se tenga por presentado y por evacuado el trámite conferido a los efectos oportunos, procediendo a dictar resolución por la que expresamente se declare la no exigibilidad de licencia municipal de parcelación para el acto de división horizontal contenido en la mencionada escritura. Jaén, a 20 de octubre de 2004».

VI

El Registrador emite su informe con fecha de 22 de Octubre del año 2004 y elevó el expediente a este Centro

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 5 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal; 259.3 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real decreto Legislativo 1/1992, de 6 de junio; los artículos 46, 52, 66, 68, 169, 176, 177 y 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 53, 78 y 82 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997; las Resoluciones de 18 de julio de 1996, 26 de junio y 5 de noviembre de 1999, 16 de enero, 15 y 16 de octubre de 2002, 28 de octubre y 10 de diciembre de 2003 y 14 de junio de 2004.

1. En el supuesto de hecho planteado se divide en régimen de propiedad horizontal «tumbada» una finca de 1.164 metros cuadrados de extensión superficial, en la que existen dos edificaciones independientes, cuyas obras nuevas se habían declarado en los años 1993 y 2003, y se forman otras tantas entidades sujetas a aquél régimen con fijación de sus respectivas cuotas de participación en los elementos comunes.

Y ante tal situación enfrentan recurrente y Registrador, como argumentos en defensa de sus respectivas posturas, negando el primero la necesidad de licencia de parcelación que exige el Registrador en la calificación recurrida.

2. Tradicionalmente el legislador, tanto en la Ley del Suelo de 1956 como en la de 1976, ha sujetado a licencia las parcelaciones urbanísticas aunque dejando impreciso qué hubiera de entenderse por tal, con referencia a la posibilidad de formar un núcleo de población en la forma que reglamentariamente se estableciera, tarea que, por cierto, los reglamentos no cumplieron y remitieron, a su vez, a los instrumentos de ordenación. El artículo 259.3 del texto refundido que aprobó el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, impuso a Notarios y Registradores de la Propiedad la obligación de exigir que se les acreditase la obtención de licencia o una declaración de innecesariedad para autorizar e inscribir escrituras de división de terrenos, sin referencia ya a que implicase una parcelación urbanística y con independencia de cuál fuera su clase. Esta norma es uno de los pocos preceptos que quedó a salvo de las grandes amputaciones que le causó la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, que vino a delimitar las competencias normativas en materia de urbanismo.

Por ello, cuando se aprueban por Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, las normas complementarias al Reglamento Hipotecario relativas a la inscripción de actos de naturaleza urbanística, si bien tienen el amparo legal que le deba el apartado 4.º 6 de la disposición adicional décima de la Ley de reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo de 25 de julio de 1990, lo cierto es que tienen que moverse con ambigüedad, haciendo continuas remisiones a la normativa urbanística que en cada caso sea aplicable, generalmente la autonómica dictada en el ejercicio de las competencias que reconocía aquella Sentencia tan próxima en el tiempo. Y así, como ha señalado este Centro Directivo, la exigencia de licencia para inscribir divisiones contenida en su artículo 53 no puede entenderse de manera absoluta o genérica pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el acto de división. No parece que una aplicación genérica e indiscriminada de esa norma para exigir en todo caso la licencia o la justificación de su falta de necesidad pueda ampararse en el citado artículo 259.3 del Texto refundido de 1992, porque aunque tal norma haya quedado incólume después de la Sentencia citada –ha de recordarse que nadie la cuestionó– de poco sirve la exigencia que impone si no es ella la llamada a resolver la cuestión de fondo, si es exigible o no la licencia, ni parece admisible, que a efectos registrales, se exija acreditar que no existe una limitación cuando la ley aplicable, que el registrador ha de conocer y aplicar, no la establece.

Así se recoge expresamente en materia de parcelaciones en el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, cuando determina que los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento, precepto que está referido no sólo al concepto de parcelación urbanística, sino a los más genéricos de división o segregación.

Ciertamente el inciso segundo del artículo 82 del mismo Real Decreto contempla la división de parcela edificada, determinando que si la parcela fuera indivisible, sólo podrán crearse fincas registrales independientes si los distintos edificios se asientan sobre suelo común y se les somete a un mismo régimen de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario. Pero este inciso debe ponerse en relación con el apartado anterior y entenderse sólo aplicable cuando se trate de parcelas resultantes de expedientes de equidistribución, que no es el caso planteado en el presente recurso.

3. Así centrada la cuestión procede analizar la normativa sustantiva aplicable, que es la contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (B. O. J. A. de 31 de diciembre).

El artículo 66.3 de la indicada Ley determina que cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad, señalando en su apartado segundo, que no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. El mismo artículo 66, en su apartado primero, define lo que se entiende por parcelación urbanística, señalando en el segundo párrafo del apartado b), que en el suelo no urbanizable, que es el caso del presente recurso, también se considera revelador de una posible parcelación urbanística los supuestos de divisiones horizontales.

Contiene, consecuentemente, una presunción legal de parcelación urbanística, que únicamente podrá ser desvirtuada en el correspondiente procedimiento administrativo o jurisdiccional, por lo que la exigencia de la aportación de la licencia o declaración de innecesariedad se deduce del artículo 66.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, instaurando un régimen administrativo de intensidad superior a la pura sanción urbanística y se adentra en las exigencias de fiscalización municipal previa a la inscripción en aras a que accedan al Registro sólo los actos válidos y con plena cobertura normativa.

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, 25 de mayo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Jaén.

13696 *RESOLUCIÓN de 26 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Delegación Especial de Andalucía de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga número 10, a practicar una anotación preventiva de embargo y otra de ampliación de embargo a favor del Estado, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado, en representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (Delegación Especial de Andalucía), contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga n.º 10, don Juan Francisco Ruiz Rico Márquez, a practicar una anotación preventiva de embargo y otra de ampliación de embargo a favor del Estado, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Como consecuencia del Procedimiento administrativo de apremio seguido por la Recaudación de Tributos de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, contra la deudora D.ª María del Carmen H. S., se procedió al embargo de dos bienes inmuebles de la deudora mediante diligencia de 4 de agosto de 1992, por débitos de por IGTE e IRPF, ordenándose la práctica de la correspondiente anotación preventiva de embargo, mediante mandamiento de 5 de agosto de 1992. Por tanto se practicaron las anotaciones preventivas de embargo sobre las fincas números 1837-B y 2564-B en el Registro de la Propiedad de Málaga, n.º 10, anotándose con las letras A. Posteriormente, mediante mandamiento de fecha 12 de mayo de 1993, se tomó nota en el Registro de la Propiedad de la ampliación de las anotaciones preventivas referidas, en fecha 3 de junio de 1993.

El 15 de mayo de 1993 la entidad Hidasol, S. L., presentó reclamación previa de tercera de dominio contra los referidos embargos que fue desestimada el 4 de abril de 1994, formulando demanda judicial de tercera de dominio que fue desestimada por Sentencia de 12 de julio de 1994 por el Juzgado de Primera Instancia, n.º 13, de Málaga, la cual fue confirmada en apelación por Sentencia de la sección sexta de la Audiencia Provincial de Málaga, de fecha 30 de septiembre de 1995 y finalmente, en casación por Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de noviembre de 2000.

Advertida la eventual caducidad registral de las referidas anotaciones de embargo, con fecha 23 de febrero de 2001 se libran nuevos mandamientos notación preventiva de embargo y ampliación de embargo, solicitándose del Registro la práctica de nuevas anotaciones sobre las fincas antes referidas.

II

Presentados los anteriores mandamientos en el Registro de la Propiedad de Málaga fueron calificados, con fecha de 2 de Marzo de 2001, con la siguiente nota: «Por imperativo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, al estar inscrita la finca a nombre de persona distinta a la consignada en el presente mandamiento, se deniega la inscripción que en tanto en cuanto persista vigente, está bajo la salvaguarda de los Tribunales, conforme al artículo 1-3 de la Ley Hipotecaria.» Contra esta calificación podrá interponerse Recurso Gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de cuatro meses desde su fecha, de conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento y disposición adicional 7.ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial, Málaga, dos de marzo de 2001. el registrador. Fdo. Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez. Diligencia de adición, para hacer constar que la anterior nota de este título que se registra se ha omitido: que las fincas del precedente mandamiento están inscritas a nombre de la entidad por título de aportación, que causó la inscripción 4.ª en cuanto 1.837-B y la inscripción 5.ª en cuanto a la registral 2.564-B de octubre de mil novecientos noventa y siete. Málaga a dos de marzo de dos mil uno. El Registrador. Fdo. Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez.

III

El Abogado del Estado, en la representación que legalmente ostenta de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (Delegación Especial de Andalucía), Interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.–Que se presenta este recurso de forma acumulada frente a las dos calificaciones registrales antes referidas; Que la aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria no resulta impuesta de una manera tan absoluta, radical y automática que excluya el análisis material de los dife-