

9 de noviembre y la notificación de la misma el 21 de noviembre, todo lo cual es conforme a lo dispuesto legalmente, puesto que la calificación ha sido realizada dentro del plazo de los quince días hábiles y la notificación de la misma ha sido realizada dentro del plazo máximo de diez días hábiles admitidos en el artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 38 y 322 de la Ley Hipotecaria; los artículos 50, 51 y 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; los artículos 38, 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre; el artículo 172 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 25 de junio de 2001, 6 de octubre de 2004, 19 de febrero de 2005, 5 de abril de 2005, 10 de octubre de 2005 y 24 de octubre de 2005.

1. Antes de entrar a enjuiciar el fondo del asunto, debe abordarse la objeción formal deducida por el recurrente relativa al plazo de calificación de la escritura presentada y su notificación, así como la referida al plazo de interposición del recurso.

Por lo que al plazo de calificación se refiere, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria según la redacción dado al mismo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (vigente al tiempo de la calificación), determinaba que el plazo máximo para calificar sería de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, añadiendo el artículo 322 que tratándose de calificaciones negativas deberían ser notificadas al presentante y Notario autorizante del título presentado, de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por su parte el artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, establece que toda notificación deberá ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, por lo que en el caso objeto de recurso, aportada la escritura el 21 de octubre de 2005, fue calificada el 9 de noviembre y notificada el 21 del mismo mes, cumpliéndose así los plazos legalmente establecidos (téngase en cuenta que de acuerdo con los artículos 109 del Reglamento Hipotecario y 48.1 de la Ley 30/1992, los días del cómputo deben ser hábiles).

Por lo que se refiere a la interposición del recurso, la Registradora no opone abiertamente su extemporaneidad, sino que se limita a exponer que se dedujo por el recurrente el 31 de enero de 2006; habiendo acreditado éste que la imposición del envío postal tuvo lugar el 18 de enero de 2006 [artículo 38.4.c) de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre], debe entenderse deducido dentro del plazo legal, pues en este caso el «dies a quo» es el de la notificación de la calificación por parte del Registrador sustituto (cfr. Resoluciones 6 de octubre de 2004 y 19 de febrero de 2005).

2. Por lo que al fondo del asunto se refiere, es necesario para su comprensión, poner de manifiesto las siguientes circunstancias fácticas:

a) En escritura de fecha 26 de septiembre de 2005, número 774 de protocolo, se vende una finca rústica que se describe de forma idéntica a la que consta inscrita en los libros registrales, a excepción de dos de sus linderos, que se actualizan por manifestación de los otorgantes.

b) En la misma escritura, al consignar su referencia catastral, se recoge la manifestación de los otorgantes acerca de la parcela y polígono catastral de la finca, reflejándose como referencia catastral de la finca vendida la correspondiente a esa parcela, por lo que resulta del correspondiente certificado obtenido por el Notario por medios telemáticos de la Oficina Virtual del Catastro. La superficie catastral de la finca no coincide con la manifestada en el título e inscrita en el Registro de la Propiedad, ni su titularidad se corresponde con el vendedor, circunstancia que es advertida por el Notario en la escritura.

c) Ese mismo día y por el propio Notario se autoriza una escritura de agrupación, con el número 776 de protocolo, en la que el comprador de la finca antes mencionada, la agrupa con otras compradas el mismo día, describiendo las fincas objeto de agrupación como constan en sus títulos y en el Registro, si bien, al describir la finca resultado de la agrupación, expresa en la misma una reducción de su cabida, atribuyéndole una superficie que coincide con la suma de las superficies catastrales de las fincas agrupadas.

3. El Registrador califica conjuntamente las tres escrituras, atribuyendo a la escritura número 774 de protocolo, que es objeto de este recurso, los siguientes defectos:

a) La descripción de la finca que consta en la escritura es totalmente disconforme con la descripción que consta en el certificado catastral incorporado a la misma, existiendo por lo tanto dudas sobre la identidad de la finca.

b) En el supuesto de existir en la realidad una reducción en la superficie de la finca (tal como se deduce de la escritura de agrupación) deberá hacerse constar esa circunstancia en la descripción de la finca que consta en la escritura de compraventa, y, además, esa disminución de cabida estar debidamente justificada.

4. El primer defecto debe ser revocado. La finca es descrita en la escritura de compraventa en la forma expresada en el título y coincidente con el contenido de los libros registrales, sin que pueda oponerse a su inscripción, el que se actualice por manifestación de los otorgantes, un dato meramente físico como es el nombre de dos de los titulares de las fincas colindantes, dato no amparado por los principios de legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 38 de la Ley Hipotecaria y 172 del Reglamento Notarial). Cuestión distinta, no expresada en la nota de calificación, es que al consignar en el epígrafe correspondiente la referencia catastral en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, por remisión a la que resulte de una certificación catastral que se incorpora al título, la titularidad y superficie que en ella figure haga dudar al Registrador de si esa referencia catastral es la correspondiente a la finca objeto de venta (artículo 51.2), lo que, en su caso, acarrearía las consecuencias que se derivan de lo dispuesto en el artículo 53, pero no impedir la inscripción de la transmisión operada, ya que el apartado Tercero de ese precepto legal determina que la no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o la no aportación de los documentos acreditativos de la referencia catastral, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria.

5. Tampoco puede ser mantenido el segundo defecto tal y como está expresado. Si bien como tiene reiteradamente proclamado este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 24 de octubre de 2005) el Registrador puede sin duda tener en cuenta otros documentos presentados que afecten a la misma finca, para lograr un mayor acierto en la calificación, evitando así inscripciones inútiles e ineficaces, ello no puede llevarle a atribuir al título datos que no resultan de su contenido, ni hacer conjeturas o presuposiciones sobre la verdadera voluntad de las partes (cfr. Resoluciones de la esta Dirección General de 25 de junio de 2001, 5 de abril y 10 de octubre de 2005).

Así acontece en el caso objeto de recurso, en el que la Registradora hace una suposición acerca de la existencia de una disminución en la cabida de la finca por lo que resulta de la escritura de agrupación posterior, siendo que en la escritura de compraventa cuya inscripción se solicita, no se altera en absoluto la superficie de la finca y, en la escritura de agrupación, esa misma finca vuelve a describirse con idéntica superficie, expresándose la disminución de la superficie en la finca agrupada (por lo que puede suponerse qué parte se pretende atribuir de esa menor superficie a la finca en cuestión, pero no saberse con certeza porque el título no lo expresa) y en último término, siendo unas circunstancias que se ponen de manifiesto en la escritura de agrupación, debe ser en ella donde se viertan esos argumentos para rechazar su inscripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en los términos que resultan de los fundamentos expuestos.

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, 7 de agosto de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**15478** RESOLUCIÓN de 7 de agosto de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Silvia Agustina Cárcel, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Jávea a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el recurso interpuesto por doña Silvia Agustina Cárcel, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Jávea don Andrés Colorado Castellary, a practicar una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

##### I

En mandamiento dictado el 15 de marzo de 2006, recaído en el expediente administrativo de apremio n.º 900980000000623042, seguido por la Unidad de Recaudación del Ayuntamiento de Jávea contra don D.V.H.G., se ordenó la anotación preventiva de embargo sobre determinada finca. En dicho mandamiento consta que la providencia de embargo ha sido notificada al deudor y a su cónyuge doña C.K.W. En el Registro de la Propiedad la finca figura inscrita a nombre de los cónyuges de naciona-

alidad alemana, con sujeción a su régimen matrimonial y sin especificación de cuotas.

## II

Presentado el mandamiento en el citado Registro con fecha 20 de marzo de 2006, no se practica la anotación, de acuerdo con la siguiente nota de calificación: Calificado el precedente mandamiento se deniega la anotación preventiva del embargo que en el mismo se ordena sobre la finca registral 19.907, al folio 102, del tomo 1.140, libro 273 de Jávea, inscrita a favor de don Heindrik G.W. y su esposa, doña Christine K.W., de nacida V.G., de nacionalidad alemana, para el matrimonio, con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 del Reglamento Hipotecario), por los siguientes defectos: No consta en el expediente que se haya dirigido contra la esposa del sujeto pasivo doña Christine K.W., de nacida V.G., no siendo suficiente la mera notificación a ésta de la diligencia de embargo a los solos efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, aplicable exclusivamente al régimen de la sociedad de gananciales regulado en el Código Civil español. (Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998 y 23 de noviembre de 2002.) La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior nota de calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del término de un mes a contar desde la fecha de su notificación, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, puede también instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, y Resolución de 1 de agosto de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el que se aprueba el Cuadro de Sustituciones de los Registradores, con el fin de que el Registrador que corresponda según dicho cuadro pueda calificar y despachar, bajo su responsabilidad, el documento referido. Jávea, a 30 de marzo de 2006. El Registrador. Firma ilegible.

## III

Doña Silvia Agustina Cárcel, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, interpuso recurso contra la nota de calificación que consta en el apartado anterior, sobre la base de los siguientes argumentos: que hay que entender que la finca está inscrita pro indiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo. Los cónyuges están casados en régimen de comunidad de bienes. Dada la indeterminación del tipo de comunidad de bienes, procede aplicar las normas generales de la comunidad de los artículos 393 y siguientes del Código Civil, resultando contrario al artículo 9.1 y 3 del Código Civil considerar que es una sociedad de gananciales, ya que no consta que se hayan estipulado capitulaciones matrimoniales pactando gananciales. De manera que el artículo 144 del Reglamento Hipotecario no resulta aplicable a este caso, dado que solo se aplica a la sociedad de gananciales española. Desde la perspectiva del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, la notificación del embargo al cónyuge no deudor excluye cualquier indefensión material de éste, habida cuenta que la Ley de Enjuiciamiento Civil contempla la intervención adhesiva «litis consorcial» en su artículo 13. Es doctrina de la Dirección General de los Registros y Notariado que cuando el embargo corresponde al cónyuge deudor sobre la cuota global que corresponde a un cónyuge sobre el patrimonio común desde el punto de vista procesal se permite que las actuaciones se sigan sólo contra el cónyuge deudor. Y desde el punto de vista registral, se permite la anotación preventiva sobre los inmuebles o derechos que se especifiquen en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor.

## IV

El 18 de abril de 2006 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 del Código Civil, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria, 51, 9.ª, 92 y 93 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998 y 29 de octubre y 23 de noviembre de 2002.

1. Una finca aparece inscrita a favor de unos cónyuges de nacionalidad alemana, sin determinación de cuotas o partes indivisas y con sujeción a su régimen matrimonial».

Se presenta en el Registro mandamiento expedido por el Recaudador Municipal ordenando el embargo de la finca anteriormente expresada. El

Registrador deniega la anotación por entender que debe entablarse el procedimiento no sólo contra el marido, sino también contra la esposa, no siendo suficiente la mera notificación, único trámite realizado con la misma.

El Ayuntamiento recurre alegando que hay que entender que la finca está inscrita pro indiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo.

2. Por fundadas que sean las afirmaciones de imprecisión de la inscripción, es lo cierto que es indiferente dilucidar si está inscrita en copropiedad por mitades indivisas o no. En consecuencia, habrán de aplicarse las normas que la legislación alemana establezca para los bienes comunes del matrimonio (cfr. artículo 9, 2 y 3 del Código Civil). En el caso de que no se acrediten las normas aplicables del derecho alemán, como ocurre en el caso presente, puede solucionarse el problema dirigiendo la demanda contra ambos cónyuges, único supuesto en el que, si la anotación concluyera con la venta forzosa de la finca, el funcionario correspondiente podría actuar en representación de ambos titulares en caso de rebeldía.

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, 7 de agosto de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**15479** *RESOLUCIÓN de 10 de agosto de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Alfonso López-Villalta Fernández Pacheco en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la parcela 11 de la Urbanización Nuevo Manzanares contra la negativa de la registradora de la propiedad de Manzanares a hacer constar la preferencia de un embargo en el Registro.*

En el recurso interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Alfonso López-Villalta Fernández Pacheco, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la parcela 11 de la Urbanización Nuevo Manzanares contra la negativa de la Registradora de la propiedad de dicha localidad a hacer constar la preferencia de un embargo en el Registro.

### Hechos

#### I

1. El día 26 de julio de 2003 se anotó en el Registro de la Propiedad bajo la letra H un embargo a favor de la Comunidad de Propietarios de la Parcela 11, Nuevo Manzanares, para responder de la cantidad de mil ciento veintisiete euros con catorce céntimos de principal, más trescientos treinta y ocho con catorce euros para intereses gastos y costas sobre una finca propiedad de don Cosme Morago Hornos, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales en reclamación de cantidad decretado por auto de 2 de junio del mismo año en virtud de mandamiento de igual fecha.

#### II

La finca sobre la que recayó el embargo, la 24,546 N del término municipal de Manzanares, se hallaba gravada con una hipoteca a favor del Banco de Madrid, según la inscripción sexta y una anotación de embargo prorrogada y apremiada a favor del Banco Central Hispanoamericano, anteriores a la anotación de embargo a favor de la Comunidad de Propietarios.

#### III

El 11 de noviembre de 2005 se expide mandamiento por el Juzgado del procedimiento en virtud de providencia de la misma fecha por el que se ordena al Registrador de la Propiedad de Manzanares que con respecto a la anotación preventiva de embargo señalada con la letra H practicada sobre la finca registral 24.546 trabada al demandado don Cosme Morago Hornos, se haga constar que conforme a lo determinado en el artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, el crédito reclamado en esta ejecución es preferente a los efectos del 1.923 del Código civil y que preceden para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3, 4, y 5 del artículo indicado.