

Juan Mariano Alonso Huidobro las fincas registrales números 1.441, 1.440, y otras más que no constan inscritas en el Registro de la Propiedad.

## II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Villarcayo fue calificada con la siguiente nota: «Presentado bajo el asiento 2925 del diario 74, escritura otorgada en Villarcayo el 21 de enero de 2006 ante el Notario don José Luis Melo Peña, número 68 de su protocolo, en la que don Juan Mariano Alonso Huidobro, mayor de edad, casado en gananciales con doña M. P. M. G., vecino de Dobro, calle Santa Lucía, número 10, con..., entre otras adquiere once fincas rústicas en término de Merindad de Valdivielso, señaladas en dicha escritura con los números 4 a 14, de las cuales ahora solicita su inscripción, el Registrador que suscribe acuerda suspender la inscripción de dichas fincas por tener dudas fundadas sobre su identidad; debido a que la descripción de las mismas coincide en algunos detalles con la finca registral 15.794 inscrita al folio 81 del tomo 1167, libro 105 del Ayuntamiento de Merindad de Valdivielso a favor de la Junta Vecinal del Almiñé. En realidad las referidas fincas se encuentran intercadas dentro de los linderos de susodicha finca registral 15.794; no siendo posible, en consecuencia, determinar –con los datos de los asientos registrales y de los documentos presentados– si las fincas cuya inmatriculación se pretende son o no idénticas a la finca inscrita. Se advierte expresamente al interesado de la necesidad de acudir al Juzgado de 1.ª Instancia de Villarcayo para que sea la autoridad judicial la que resuelva sobre la cuestión planteada. Hay que tener en cuenta que el recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros del Notariado no es en estos casos el cauce procedimental adecuado (con arreglo a los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario). No se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra la presente nota de calificación y a partir de la notificación de la misma, y sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente, el interesado podrá: A) En el plazo de quince días, instar la aplicación del cuadro de sustituciones conforme al Real Decreto 1093/2003 y el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria; B) en el plazo de un mes, con carácter potestativo y previo el recurso del apartado siguiente, interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito dirigido a este Registro o de cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo 3.º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, acompañado del título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada, según los trámites previstos en los artículos 66, 324, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria; y C) en el plazo de dos meses, ser impugnado ante el Juzgado de Primera Instancia competente, siendo de aplicación las normas del juicio verbal según los artículos 437 y siguientes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, y en la medida en que sean aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Igualmente quedará prorrogado el asiento de presentación durante el plazo de sesenta días a contar desde la última notificación, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.–Villarcayo, 2 de octubre de 2006.–El Registrador. Firma ilegible».

## III

Don Juan Mariano Alonso Ruidobro interpuso recurso contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que todas las fincas se encuentran perfectamente identificadas y que los linderos entre las fincas de propiedad del recurrente y de la junta Vecinal de El Almiñé son claros y quedan perfectamente delimitados con las certificaciones catastrales unidas a la escritura. Que registro esta actuando en contra de sus propios actos, puesto que en el año 2001 se inscribieron a nombre de la parte recurrente un total de cinco fincas rústicas en la misma zona sin que apareciera ninguna confusión de linderos y de entidad de las fincas del polígono 21 del término municipal de Merindad de Valdivieso. 2. Que respecto a la finca registral 15794, parece ser que el Registrador de la Propiedad la identifica con la totalidad del término de El Almiñé. Dicha interpretación es errónea, así el término El Almiñé se corresponde con el polígono 21 del ayuntamiento de Merindad de Valdivieso, el cual conforme a la Gerencia Territorial del Catastro de Burgos tiene una superficie total de. 646,9212 Has.; por tanto, deduciendo de la superficie total del terreno la superficie de la finca registral 15.794, vemos que quedan libres un total de 323,8588 Has. De lo expuesto se deduce que se trata de fincas totalmente diferentes que no existe ninguna confusión en sus linderos y que debe procederse a su inmatriculación.

## IV

El Registrador de la Propiedad con fecha 7 de noviembre de 2006 informó y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 199, 205 y 327 de la Ley Hipotecaria y 51, 300 y 306 de su Reglamento, así como las Resoluciones de 23 de octubre de 1965, 27 de enero, 11 de febrero y 23 de noviembre de 2004, 29 de julio de 2005 y 24 de enero, 9 de marzo y 17 de octubre de 2006.

1. Se presenta en el Registro escritura de compraventa de once fincas rústicas cuya inmatriculación se solicita.

El Registrador suspende la inscripción por tener dudas sobre la identidad de las fincas, ya que pueden encontrarse dentro de los linderos de otra finca inscrita. El interesado recurre.

2. El recurso ha de ser desestimado. De acuerdo con la reiterada doctrina de este centro directivo (vid. Resoluciones del «vistos»), el procedimiento entablado no es el hábil en este supuesto pues las dudas que al Registrador le surjan acerca de la identidad de las fincas cuando se trata de inmatricularlas es una concreta situación de hecho que no puede ser decidida mediante el presente recurso, sino que debe ser planteada –como dice el Registrador– por el interesado ante el Juez de Primera Instancia del partido, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y es a él a quien entonces incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado.

3. Que deben desestimarse las pretensiones de terceras personas que han presentado alegaciones, al haber sido notificadas del recurso de forma indebida, pues no son personas legitimadas para ello, de conformidad con lo que establece el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

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, 15 de marzo de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado. Pilar Blanco-Morales Limones.

## 7721

*RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el 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 don Jesús Javier Sanrosendo Moreno, Letrado del Ayuntamiento de Jávea, en su nombre y representación, 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 21 de agosto de 2006 recaído en el expediente administrativo de apremio 901040000000119084 seguido por la Unidad de Recaudación del Ayuntamiento de Jávea contra doña D. F., se ordenó la anotación preventiva de embargo sobre la finca de su propiedad, registral 17.834. En dicho mandamiento consta que la diligencia de embargo ha sido notificada al deudor y a su cónyuge don K. F. En el Registro de la Propiedad la finca figura inscrita sin determinación de cuotas o partes indivisas a favor de la sociedad conyugal de doña D. F., nacida S., y don K. F., de nacionalidad suiza, quienes la adquieren para sociedad conyugal.

### II

Calificado el precedente mandamiento se deniega la anotación preventiva del embargo que en el mismo se ordena sobre la finca registral 17.834, al folio 60, del tomo 1.012, libro 239 de Jávea, por los siguientes Hechos: Dicha finca figura inscrita sin determinación de cuotas o partes indivisas, a favor de la sociedad conyugal de doña D. F., de nacida S., y don K. F., de nacionalidad suiza, quienes la adquieren para su sociedad conyugal; siendo su fecha de inscripción la del día 9 de agosto de 1984. En el mandamiento citado consta que el expediente administrativo de apremio ha sido instruido a doña D. F., y que la diligencia de embargo ha sido notificada al citado deudor y a su cónyuge don K. F., en fecha 9 de agosto de 2006, según consta en el expediente. Fundamentos de Derecho: No se acredita mediante el certificado o informe previsto en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario o por otro medio de prueba

admitido en derecho las normas que la Legislación aplicable establezca para los bienes comunes del matrimonio del deudor doña D. F. y cónyuge don K. F. (artículos 9, 2 y 3 del Código Civil). No determinándose dicha normas, la anotación preventiva de embargo sólo puede practicarse si el expediente/demanda se hubiera dirigido contra ambos cónyuges, no siendo suficiente la mera notificación al cónyuge del deudor de la diligencia de embargo a los solos efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, aplicable exclusivamente al régimen de la sociedad de ganancias 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 28 de agosto de 2006.—El Registrador. Firma ilegible.

### III

Don Jesús Javier Sanrosendo Moreno, 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 proindiviso 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 litisconsorcial en su artículo 13. Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del 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 29 de septiembre 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, 29 de octubre y 23 de noviembre de 2002 y 10 de julio de 2006.

1. Una finca aparece inscrita a favor de unos cónyuges de nacionalidad suiza «quienes la adquieren para su sociedad conyugal» No se especifican en la inscripción cuotas en proindiviso

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 proindiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo.

2. Para el embargo de los bienes habrán de aplicarse las normas de la legislación que rija el régimen económico del matrimonio (cfr. artículo 9, 2

y 3 del Código Civil). En el caso de que no se acrediten las normas aplicables, 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. En este supuesto, además, la entidad embargante se verá beneficiada, pues se podrá extender el embargo a la totalidad de la finca.

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, 15 de marzo de 2007.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 7722

*RESOLUCIÓN de 16 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Amaygar, S. A.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Cerdanyola del Vallés, número 2, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Letrado don Lluís Catalá Rovira, en nombre de la mercantil «Amaygar, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés, número 2, don José Ignacio Martín Alías, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada el 29 de septiembre de 2005, por el Notario de Montcada i Reixac, don José Ignacio de Navasqués Eireos, el «Banco Popular Español, S. A.», consiente en la cancelación de una hipoteca inscrita a su favor sobre la finca registral 12.962 de Ripollet, del Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés, número 2.

#### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad, fue calificada con la siguiente nota: Primero.—Con fecha 28 de octubre de 2005 ha sido presentado en este Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés número 2, con asiento de presentación número 995 del libro diario 61 el presente documento, escritura autorizada el día 29 de septiembre de 2005 por el Notario de Montcada i Reixac don José Ignacio de Navasqués Eireos, número de protocolo 2.532/05, siendo prorrogado dicho asiento según el artículo 111.3 del Reglamento Hipotecario en virtud del asiento 953-1 del Diario 56, y nuevamente prorrogado en virtud de asiento previo número 100-3 del Diario 61 que fue despachado en fecha 7 de agosto de 2006. Segundo.—Que previa calificación del documento se ha acordado suspender la anotación con arreglo a los siguientes: HECHOS. Uno.—En la referida escritura el «Banco Popular Español Sociedad Anónima», consiente en la cancelación de una hipoteca inscrita a su favor sobre la finca registral 12.962 de Ripollet, radicante en este Registro. Dos.—Según el Registro la escritura en la que se constituyó la hipoteca que se cancela fue otorgada el día 5 de marzo de 1996 por el Notario de Barcelona don Jaime Manuel de Castro Fernández y no el día 6 de marzo de 1996 como se indica en el documento que se califica. Tres.—En relación con esta misma finca se encuentran presentados posteriormente en el libro Diario dos escrituras: una es de cesión del crédito hipotecario, autorizada el día 17 de julio de 2003 por el Notario de Barcelona don Salvador Carballo Casado, número de protocolo 1.733/03 y que motivó el asiento de protocolo 1.733/03 y que motivó el asiento de presentación 821 del diario 66; y otra de anulación de la escritura de cancelación de hipoteca ahora calificada en la que el propio «Banco Popular Español Sociedad Anónima», reconoce el error cometido al prestar su consentimiento para la cancelación de una hipoteca respecto a la que no era titular, al haberla cedido con anterioridad. Esta segunda escritura de anulación fue autorizada el día 26 de julio de 2006 por el Notario de Barcelona don Miguel Angel Campo Güerri, número de protocolo 3.534/06 motivando el asiento de presentación 888 del libro diario 66. Fundamento de Derecho: En cuanto al punto dos: Debe aclararse cual es la fecha de la escritura en que se constituyó la