

ción Ejecutiva número 01 de Barcelona, expediente 08 13 05 00410660 y que causó el asiento de presentación 1256 del diario 55, referencia 9185 de 2006, fecha de entrada 10 de Noviembre de 2006, siendo interesado Tesorería General de la Seguridad Social Unidad de Recaudación Ejecutiva número 01 de Barcelona. Dicho mandamiento fue objeto de la siguiente calificación: «Se suspende la extensión del asiento solicitado por cuanto: Resulta: (Hechos) 1. Embargándose una finca que esta inscrita a favor de Don BORIS EVDOKIMOV, mayor de edad, casado en régimen legal de su país con Doña ELIZAVETA EVDOKIMOVA, de nacionalidad rusa, vecino de Calpe, Urbanización La Cometa III, 9-L, con autorización de residencia número E04107798, vigente, y NIE X-2270868-D, inscrita a su favor el dominio de la finca por título de compra y con arreglo al régimen matrimonial que le sea aplicable, ha de tenerse en cuenta que conforme al artículo 9.2 del Código Civil, se aplica el régimen matrimonial ruso a las responsabilidades pecuniarias de un cónyuge y no sabiendo si es posible de acuerdo con dicho régimen el embargo de bienes que se presumen comunes por deuda de un cónyuge según el régimen matrimonial legal que es de comunidad, es necesario para la practica de la anotación que se justifique mediante cualquier medio admitido en derecho la responsabilidad de los bienes comunes por deuda de un cónyuge.—Siendo de aplicación, a mi juicio, los siguientes fundamentos jurídicos: 1.—El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción.—2.—En relación con el caso concreto, lo dispuesto en el artículo 9.2 del Código Civil en relación con el régimen de comunidad aplicable del régimen ruso y las reglas sobre prueba de derecho extranjero a que se refiere el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.—Contra la precedente resolución del Registrador los interesados podrán recurrir directamente ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia a la que pertenece el lugar en que esté situado el inmueble, en el plazo de dos meses desde la notificación de la misma, siendo de aplicación las normas de juicio verbal previstas en los apartados 437 y siguientes de la Ley 1/2001, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil y el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Sin perjuicio de ello, también puede acudir, si quieren, a la reclamación potestativa y previa a la demanda judicial, en el recurso gubernativo, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los términos previstos en los artículos 66, 324, 327 y 328, de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la expresada notificación. Asimismo puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones, que será facilitado en este Registro, conforme a lo establecido en los artículos 19 bis, y 275 bis de la citada Ley y al R.D. 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Calp, veintiocho de noviembre del año dos mil seis. El Registrador de la Propiedad. Fdo.: José Simeón Rodríguez Sánchez.»

II

Doña Eva Casado Martínez, en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social interpuso recurso contra la anterior calificación en base entre otros a los siguientes argumentos: Que la razón de la denegación no puede ser el desconocimiento de un régimen económico matrimonial, sea el ruso o cualquier otro. Que al menos debería haber procedido al embargo de la mitad indivisa para el caso de que el régimen aplicable fuera el de separación de bienes. Pero es que además procede dicha anotación sobre la totalidad de la finca ya que en el Código Soviético de las leyes sobre el matrimonio, la familia y la tutela, que empezó a regir el 1 de Enero de 1927 modificó el anterior, estableciendo una reforma fundamental y creando una comunidad de ganancias entre los cónyuges, equivalente a lo que en nuestro Derecho es el régimen económico matrimonial de gananciales. Por lo tanto procede la anotación del embargo sobre la totalidad de la finca propiedad del deudor.

III

El Registrador emitió informe el día 11 de Enero de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 36, 92 y 144.1 del Reglamento Hipotecario; así como las resoluciones de esta Dirección General de 9 de Agosto de 2006 y 1 de Febrero de 2007.

1. En el supuesto del presente recurso, se plantea el problema de si estando inscrito un bien a nombre de una persona de nacionalidad rusa, casado en régimen legal de su país, por título de compra y con sujeción al régimen matrimonial que le sea aplicable, puede anotarse un embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social por deudas contraídas por aquél, habiendo sido notificado el embargo a su esposa cotitular.

El registrador suspende la inscripción por no haberse acreditado la posibilidad de que los bienes comunes puedan embargarse por deudas de un cónyuge con arreglo al régimen económico matrimonial ruso.

2. La regla general de nuestro sistema registral, proclamada como principio de especialidad, exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6 Reglamento Hipotecario). Esta regla está ciertamente flexibilizada para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados de nacionalidad extranjera, donde no se precisa la acreditación a priori del régimen económico matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial, con indicación de éste si constare (artículo 92 Reglamento Hipotecario). Lo cierto es que lege data la legitimación registral no se extiende a cuál sea el régimen matrimonial aplicable. Esto obliga a una acreditación a posteriori del Derecho extranjero, y en particular de la capacidad de los cónyuges de nacionalidad extranjera para realizar los actos dispositivos sobre los bienes o derechos inscritos, a menos que el notario o el registrador sea conocedor, bajo su responsabilidad, de dicho Derecho extranjero (véase artículos 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 36 párrafos segundo y tercero del Reglamento Hipotecario).

3. Ahora bien, cabe otra solución, que es la demanda contra ambos cónyuges, ya que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que en el caso de que no se acrediten las normas aplicables del Derecho competente, como ocurre en el caso presente, puede solucionarse el problema dirigiendo la demanda contra ambos cónyuges, único supuesto en el que se podría anotar el embargo sobre la totalidad del bien, no siendo suficiente la mera notificación o comunicación a efectos de tracto sucesivo por desconocerse si con arreglo al Derecho ruso —no soviético como se dice en el recurso— rige un sistema similar al de gananciales que permitiera la aplicación de lo dispuesto en el artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario. La demanda a ambos cónyuges además permitiría 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 (véase Resoluciones esta Dirección General de 9 de Agosto de 2006 y 1 de Febrero de 2007).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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

10914 RESOLUCIÓN de 16 de abril de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Manuel Flebes García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Orotava a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

En el recurso interpuesto por don Manuel Flebes García contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Orotava, don José Félix Merino Escartín, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de El Puerto de la Cruz, don Fernando-Arturo Martínez Ceyanes, el 18 de noviembre de 2005, don José Manuel Flebes García declara la obra nueva ejecutada en la finca registral 10342, consistente en obras de reforma y ampliación, nueva distribución interior y elevación de una planta mas, adecuada a la licencia primitiva, describiéndose la obra a los efectos de su legalización.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de La Orotava, fue calificada con la siguiente nota: Calificación Practicada por José Félix Merino Escarpín, Registrador de la Propiedad de La Orotava, en relación con el título que causó el asiento 960 del Libro Diario 107.

Hechos: 1.º Se solicita la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva autorizada por el Notario de Puerto de la Cruz don Fernando Martínez Ceyanes el día 18 de noviembre de 2005, con el número 2423 de protocolo. 2.º En el título se expone que el otorgante ha ejecutado en el inmueble descrito (un edificio de tres plantas) «obras de reforma y ampliación, nueva distribución interior y elevación de una planta más». Seguidamente se da la descripción actual como edificio de cuatro plantas. De ellas, el semisótano está dedicado a garajes, la planta baja a local comercial y las dos restantes a viviendas. 3.º Se incorpora a la escritura un certificado del Arquitecto Director de las obras, el cual las define como «Proyecto de legalización de reforma y ampliación». Se inserta también otro certificado del mismo técnico acreditativo de la conclusión de las obras el 19 de septiembre de 2005. 4.º La solicitud de licencia de «legalización y modificación de edificio» es de 14 de abril de 2005. En el acuerdo de concesión de la licencia aparece un informe de la Oficina Técnica municipal que dice textualmente: «el proyecto trata de la legalización, de reforma y ampliación de edificio de cuatro viviendas, local y garajes. La Licencia Municipal original fue concedida para Edificio de garajes, local y vivienda». No se aporta dicha licencia inicial. Nota de calificación y fundamentos de derecho: Seguro decenal: Ha de acreditarse el otorgamiento del seguro decenal, con los requisitos exigidos por la Instrucción de 11 de septiembre de 2000 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, al tratarse de un edificio destinado fundamentalmente a viviendas y ser la solicitud de la licencia de ampliación posterior al 5 de mayo de 2000. Dicho defecto se basa en lo siguiente: 1.º El artículo 20.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación dispone: «No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a las que se refiere el artículo 19». 2.º Entre dichas garantías está el seguro de daños materiales o seguro de caución previsto en el artículo 19.1 c) la cual ya es exigible para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda, según la Disposición Adicional Segunda. 3.º Según el encabezado del artículo 19, dicho régimen de garantías es exigible para las obras comprendidas en el artículo 2 de la Ley. 4.º Dice dicho artículo 2.2 «Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley y requerirán un proyecto. b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. 5.º Dispone, en lo que afecta, la Disposición Adicional 2.ª (que contempla la rehabilitación pero no la ampliación): Uno. Tampoco será exigible la citada garantía en los supuestos de rehabilitación de edificios destinados principalmente a viviendas para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las correspondientes licencias de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley. 6.º Según la Disposición Transitoria Primera, «lo dispuesto en esta Ley. será de aplicación a las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor. «Es de destacar que las modificaciones del artículo 2.2 exigen proyecto, el cual ha sido presentado con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley, aunque el proyecto inicial lo haya sido antes. 7.º Si una modificación –de las determinadas en el artículo 2.2– en un edificio finalizado, exige, si la solicitud de licencia para la modificación es posterior al 5 de mayo de 2000, la acreditación de haberse formalizado el seguro decenal, no tiene razón de ser que no se aplique la misma medida a un edificio en construcción, aunque la solicitud de licencia inicial sea anterior a dicho 6 de mayo de 2000, situación que también se da en el supuesto de reforma de edificio existente. 8.º De la lectura de la documentación aportada se deduce con claridad una importante modificación de la estructura volumétrica al haberse añadido una planta. 9.º La Instrucción de 11 de septiembre de 2000 de la Dirección General de los Registros y el Notariado fija los requisitos formales que deben exigir los Notarios y Registradores de la Propiedad a la hora de autorizar e inscribir, respectivamente, las declaraciones de obra nueva de edificios acogidos a la Ley de Ordenación de la Edificación. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada expresamente. Contra esta nota de calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, en esta Oficina o en los lugares previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, durante el plazo de un mes a contar desde la recepción de la notificación. Asimismo tiene reconocido el interesado en los 15 días siguientes a la notificación de la calificación negativa el derecho a solicitar una nueva calificación que practicaría el registrador sustituto al que le correspondiera por turno, conforme a las reglas contenidas en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. En la actualidad, debe de dirigirse al Registro de Santa Cruz de la Palma, calle José López, 39 bajo –Edif. Tinabana, Santa Cruz de La Palma, Tenerife. También cabe impugnarla ante los Juzgados de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife en el plazo de dos meses a

contar desde la notificación. La Orotava, a 16 de enero de 2006. El Registrador. Firma ilegible.

III

Don José Manuel Flebes García interpuso recurso contra la anterior calificación, y alegó: 1.–En cuanto al término rehabilitación, se acepta de forma generalizada que se trata de una rehabilitación cuando se actúa sobre un edificio ya construido y esta actuación se refiere a «la remodelación del edificio, adecuación estructural para garantizar su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez y adecuación funcional o de habitabilidad». 2.–El centro de la discrepancia en este caso, radica en dilucidar si las obras enmarcadas dentro del Proyecto denominado «Legalización de Reformas y Ampliación» son de hecho, al menos en parte, una rehabilitación y, en su caso, el alcance jurídico de esta constatación a la hora de interpretar el articulado de referencia en la vigente Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación. Que hay que tener en cuenta lo que dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1997. En el Proyecto citado para obtener la licencia de obras se han tenido que llevar a cabo las siguientes actuaciones: en aplicación del artículo 82 de la Ley 8/1995, de 6 de abril de Accesibilidad y Supresión de barreras físicas u comunicación de la Comunidad Autónoma de Canarias; del Decreto 47/1991, de 25 de marzo del Gobierno de Canarias, en referencia a Condiciones de Habitabilidad; de la Ley 1/2001, de 21 de mayo sobre construcción de edificios adaptados a la utilización de energía solar (el edificio de que retrata se dotó de preinstalación de Energía Solar Térmica); del Real Decreto 1/1997 de febrero, sobre Instalaciones Comunes de Telecomunicaciones y Reglamento de aprobado por Real Decreto 401/2003, de 4 de abril; y de la Ley Territorial 12/1990, de 26 de julio de Aguas y Decreto 174/1994, de 29 de julio de Reglamento de Vertidos. Que todas las reformas se enmarcan dentro de lo que se define como adecuación funcional del edificio. Que Proyecto contempla actuaciones de rehabilitación, simultaneadas con una ampliación, que se debe analizar el tratamiento que le da la Ley 38/1999 a este tipo de situaciones. Que la Disposición Adicional Segunda de la citada Ley en su tercer párrafo excluye de lo dispuesto en el artículo 2b) y de la Disposición Transitoria Primera a aquellas obras que se realicen sobre edificios existentes, con licencia de edificación otorgada una vez entrada en vigor la Ley 38/1999, siempre que las mismas se consideren obras de rehabilitación. El Proyecto cumple con las premisas de la citada Disposición Adicional. Que el Registrador no ha tenido en cuenta el criterio establecido en varias Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ni de la Resoluciones de 20 de marzo de 2000 y la Circular de 3 de diciembre de 2003.

IV

El Registrador de la Propiedad informó con fecha 17 de marzo de 2006 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4.2 del Código Civil, 208 de la Ley Hipotecaria, 308 de su Reglamento, 2, 19, 20 y disposiciones adicional segunda y transitoria primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por Ley 53/2002, de 30 de diciembre, la Instrucción de este Centro Directivo de 11 de septiembre de 2000 y la Resolución-Circular –también de esta Dirección General– de 3 de diciembre de 2003, y las Resoluciones –también de este Centro Directivo– de 28 de octubre de 2004, 5 de abril y 10 de junio de 2005 y 18 de mayo de 2006.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que se declara la ejecución en un edificio de obras de reforma y ampliación, así como nueva distribución y edificación de una planta más. El Registrador suspende la inscripción por no acreditarse la contratación del seguro decenal exigido por la Ley 38/1999, siendo la solicitud de licencia de ampliación posterior al 5 de mayo de 2000.

El interesado recurre alegando que la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999 excluye del seguro decenal las obras de rehabilitación cuando la construcción del edificio preexistente obtuvo las correspondientes licencias antes de la entrada en vigor de dicha Ley.

2. El recurso no puede prosperar. Si bien es cierto que se trata de una rehabilitación de un edificio cuya primera licencia de construcción es anterior a la Ley 38/1999, no lo es menos que, en el presente supuesto, se trata de obras que no sólo rehabilitan el edificio, sino que alteran la configuración arquitectónica del mismo y producen una variación esencial en su volumetría (cfr. artículo 2.2 de la Ley).

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