

III. Otras disposiciones

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

- 4613** *CORRECCION de errores de la Resolución de 30 de enero de 1984, de la Oficina del Portavoz del Gobierno, por la que se convoca el Premio Nacional de Periodismo a emisiones radiofónicas, de carácter informativo, difundidas en 1983.*

Publicada la mencionada Resolución con un error proveniente del original remitido («Boletín Oficial del Estado» número 32, de 7 de febrero de 1984, página 3120), se rectifica como sigue:

En la base tercera, línea tercera, donde dice: «dos meses», debe decir: «tres meses».

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4614** *RESOLUCION de 12 de enero de 1984, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Florencio Aréaz Martínez, Procurador de los Tribunales, en nombre de «Construcciones y Contratas, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Madrid a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del Registrador.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Florencio Aréaz Martínez, en nombre de «Construcciones y Contratas, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Madrid a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del Registrador de la Propiedad;

Resultando que en autos de juicio ejecutivo número 443/82-A-2, seguidos a instancia del Procurador don Florencio Aréaz Martínez, en nombre y representación de «Construcciones y Contratas, S. A.», contra la Junta de Compensación de la Unidad Urbanística I de Peñagrande, en reclamación de 8.562.915 pesetas de principal y 1.900.000 pesetas para costas y gastos, el Magistrado-Juez de Primera Instancia número 4 de Madrid, expidió mandamiento ordenando la práctica de anotación preventiva de embargo sobre cinco fincas descritas en aquél.

Resultando que presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad número 12 de Madrid, fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la anotación preventiva de embargo que se ordena en el precedente mandamiento, por el defecto que se considera insubsanable, de aparecer las fincas embargadas inscritas a favor de personas distintas de la Entidad demandada. Se ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 495, c), del Reglamento Hipotecario. Madrid, 27 de octubre de 1982.—El Registrador (firma ilegible).»

Resultando que don Florencio Aréaz Martínez, Procurador de los Tribunales, interpuso recurso gubernativo contra la calificación, en nombre de «Construcciones y Contratas, S. A.», y alegó: Que el bien es cierto que son titulares de las fincas descritas en el mandamiento personas jurídicas distintas de la demandada en el juicio ejecutivo, no lo es menos que tales personas jurídicas son las que forman la Junta de Compensación; que las fincas embargadas son propiedad de las Sociedades demandadas, y están incluidas en el proyecto de reparcelación de la Unidad Urbanística I de Peñagrande; que, acreditada la participación en la Junta de las entidades cuyas fincas han sido embargadas en este procedimiento, es procedente el embargo y su inscripción en el Registro de la Propiedad, puesto que en éste aparecen con nota de inclusión en el proyecto de reparcelación de la Unidad Urbanística I de Peñagrande;

Resultando que el Registrador de la Propiedad informó que conforme a la normativa urbanística, la incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presume la transmisión de la misma de los inmuebles afectados, a los resultados de la gestión común; que el artículo 129 de la Ley del Suelo determina que la afección de los terrenos comprendidos en un polígono al cumplimiento de las obligaciones inherentes al

sistema de compensación se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal que se extenderá a instancia de la Junta de Compensación; que, por tanto, para que fuera anotable el embargo sobre fincas de las que no es titular la Junta de Compensación demandada en el procedimiento sería necesario que, en virtud de la presentación por dicha Junta de los documentos a que se refiere el artículo 169 del Reglamento de Gestión Urbanística, se hubiese extendido al margen de las inscripciones de las fincas aportadas a la compensación la nota marginal de afección al cumplimiento de las obligaciones derivadas de la reparcelación;

Resultando que el Juez de Primera Instancia número 4 de Madrid informó igualmente, sosteniendo el carácter excesivamente restrictivo del criterio mantenido por el Registrador de la Propiedad, que no se basa en la titularidad de las fincas, sino en la ausencia de la nota marginal de afección a las responsabilidades derivadas de la compensación;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid dictó auto estimando el recurso y ordenando la práctica de la anotación preventiva de embargo denegada, por considerar que los terrenos están directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones derivadas del sistema de compensación en virtud de lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin que deba quedar supeditada su eficacia a la constancia de la nota marginal de afección, que produce solamente meros efectos de publicidad formal con respecto a posteriores citaciones;

Resultando que el funcionario calificador apeló contra el auto presidencial.

Vistos los artículos 20, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria, 101 y 120 del texto refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 y 102, 166 y 169 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978;

Considerando que en este recurso hay que resolver acerca de si procede practicar una anotación preventiva de embargo sobre varias fincas que aparecen inscritas a favor de diversas personas jurídicas, sin que conste en el Registro de la Propiedad su integración en la Junta de Compensación Urbanística, que es la que ha sido demandada en el correspondiente juicio ejecutivo;

Considerando que una de las materias en que es precisa la máxima coordinación entre las Instituciones afectadas es aquella que hace referencia a la constancia en el Registro de la Propiedad de las variadas situaciones urbanísticas que pueden producirse a causa de la legislación especial de urbanismo, al objeto que la función de publicidad propia de los libros registrales muestre a todos los interesados la verdadera situación jurídica en que se encuentran las fincas afectadas y que a la vez puedan conocer las consecuencias que se derivan de este tipo de actividad y se evite de otra parte —ante su no constancia— la aparición del tercero protegido por la fe pública;

Considerando que consecuente con lo anteriormente expuesto, la Ley del Suelo exige en diversos preceptos la necesidad de reflejar estas situaciones (compruébese artículo 101, 2.º y 3.º) y en lo relativo al sistema de compensación, su artículo 129, así como el 169 del Reglamento de Gestión Urbanística establecen la afección de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes a este sistema e igualmente el artículo 169 del mismo texto legal señala que a instancia de la propia Junta de Compensación se extienda nota al margen de las fincas afectadas, y de esta manera se logra la coordinación registral con la nueva situación producida al llamar la atención de los terceros que consulten los asientos registrales, que de esta forma quedan enterados de su contenido;

Considerando que la extensión de la mencionada nota sirve para cumplir además con la exigencia del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en cuanto que al hacer constar en los folios de las fincas afectadas la transmisión fiduciaria de las facultades dispositivas de la Junta de Compensación, se concreta registralmente esta circunstancia así como las fincas sobre las que puede actuar la mencionada Junta, sin perjuicio de los demás efectos que a la mencionada nota atribuye el Reglamento de Gestión relativo a la no necesidad de notificación de los posteriores adquirentes de inmuebles afectados por los expedientes de reparcelación;

Considerando que en el presente supuesto no se extendió la mencionada nota de afección lo que produce las consecuencias registrales antes examinadas y que al estar las fincas inscritas a nombre de persona distinta de la demandada sin constancia en los libros del Registro de la situación real producida en tanto no se proceda a su concordancia no cabe practicar el asunto pretendido.