

cedente documento, se suspende la inscripción por el siguiente defecto subsanable: No se acompaña la licencia del Ayuntamiento para la constitución de más elementos susceptibles de aprovechamiento independiente de los que constan en la Declaración de obra, exigida por el apartado a) del artículo 53 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio. Contra esta calificación puede instar la aplicación del cuadro de sustituciones a que se refiere el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, dentro de los quince días siguientes a esta notificación o recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y 326 y siguientes del Reglamento Hipotecario, modificados por la Ley de 27 de diciembre de 2001. Zaragoza, a 23 de febrero de 2002. El Registrador. Pedro Fernández Boado».

### III

Don José María Badía Gascó interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la nota de calificación no cumple la exigencia del nuevo artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, pues no se motivó jurídicamente la causa de suspensión. Que el artículo 53 a) del Real Decreto de 4 de julio de 1997, se refiere a la inscripción de títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito. La mera modificación de entidades hipotecarias no afecta a la constancia registral de la licencia, pues no existe limitación legal para la segregación y división de elementos privativos fuera de la Ley de Propiedad Horizontal. La reserva de Ley es precisa para las limitaciones de la propiedad. Que la razón del ser del artículo 53 a) del referido Real Decreto, es evitar que nazcan a la vida jurídica unidades inmobiliarias susceptibles de tráfico jurídico que no existen ni podrán existir en el mundo real. Que el caso que se califica se mueve dentro del campo del Derecho Civil y la interpretación extensiva de la norma citada implicaría reducir no sólo el contenido económico sino sobre todo jurídico del derecho de propiedad contraviniendo el artículo 33-3 de la Constitución Española, y ese es el espíritu de la resolución de 18 de julio de 1996. Que el Real Decreto se refiere a obras nuevas, posteriores a su entrada en vigor, y además se refiere a los supuestos en los que, el que declaró la obra pretende modificarla, pero no al adquirente de alguno de los pisos.

### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que la falta de licencia que se expresa en la nota de calificación es la causa y el fundamento de derecho para la calificación negativa, pues así lo establece el artículo 53 del Real Decreto 1093/97. Que en la escritura calificada se modifica la propiedad horizontal inscrita, creándose un nuevo elemento de aprovechamiento independiente y el citado artículo es aplicable absolutamente a las viviendas, frente al matizado tratamiento que el mismo texto legal ofrece, con referencia a la licencia de obra, respecto al número de locales comerciales o plazas de garaje. Que el Real Decreto no contiene ninguna disposición que excepcione las declaraciones o divisiones en régimen de propiedad horizontal anteriores, por lo cual es aplicable a todos los documentos autorizados después de su entrada en vigor. Que toda actuación urbanística tiene el control de la Administración, y en el presente caso es preceptiva la licencia artículos 53 y 55 del Real Decreto 1093/97. Que además de lo establecido en el artículo 53 del citado Real Decreto hay que tener en cuenta el inciso final del artículo 45 del mismo. Que el Capítulo VI del Real Decreto citado bajo la rúbrica «inscripción de las obras nuevas» se inicia en el artículo 45 y termina en el 55, incluyéndose por tanto el artículo 53 sobre las modificaciones del Régimen de la Propiedad Horizontal inscritas, estableciéndose en el artículo 55 la obligación de los Registradores de calificar, bajo su responsabilidad, el cumplimiento de los establecido en el citado Real Decreto.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 y 148-3 de la Constitución Española; 348 del Código Civil y 53 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de la división material de un piso integrante de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, la cual es rechazada por el Registrador al «no aportarse licencia municipal para la constitución de más elementos susceptibles de aprovechamiento independiente de los que constan en la declaración de obra nueva, conforme al artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio».

2. El defecto, tal como es formulado, no puede ser mantenido. El Real Decreto referido, ciertamente, impone esa exigencia para la inscrip-

ción de la división material de un elemento privativo de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal; ahora bien, si se tiene en cuenta que por su naturaleza y rango, la citada norma carece de virtualidad para establecer limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad (cfr. artículos 33 de la Constitución Española y 348 del Código Civil), y que la competencia en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, corresponde a las comunidades autónomas (cfr. artículo 148-3 Constitución Española), habrá de concluirse que el precepto invocado para suspender la inscripción ahora cuestionada, solo puede tener operatividad en territorio de aquellas Comunidades Autónomas cuyas leyes hayan establecido expresamente la necesidad de licencia municipal para la división material de elementos privativos de edificios en régimen de propiedad horizontal, pero en tal caso, el fundamento de la calificación negativa habrá de ser el respectivo precepto legal autonómico que establezca tal exigencia (del cual, el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, será mero desarrollo en el ámbito registral) y no esta última norma reglamentaria citada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota impugnada.

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 octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número 2.

**24116** RESOLUCIÓN de 17 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio y don Cosimo del Santo, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad de Sant Feliu de Guixols, don Ángel Lacal Fluja, a inscribir una anotación preventiva de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Emanuela Carmenati, en nombre y representación de don Antonio y don Cosimo del Santo, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad de Sant Feliu de Guixols, don Ángel Lacal Fluja, a inscribir una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

##### I

Doña María Delis M. L. era titular de la finca registral 4.171-N del Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guixols. Por escritura otorgada en Sevilla el día 21 de noviembre de 1996, ante el Notario don Antonio Carrasco García, doña María Delia M. L. aporta dicha finca a la entidad «R., S. L.».

Con fecha 30 de agosto de 2001, se había tomado anotación preventiva de la demanda interpuesta por don Antonio y don Cosimo del S. contra doña María Delia M. L. y la entidad «R., S. L.» para que se declare la rescisión de la transmisión de la finca registral 4.171-N por simulación con la consiguiente cancelación de dicha inscripción registral.

Con fecha 13 de junio de 2001 la titular del Juzgado de Primera Instancia, número 3 de Sant Feliu de Guixols, expide mandamiento, ordenando anotación preventiva de embargo a favor de don Antonio y don Cosimo del S. sobre la antes dicha finca 4.171-N, como propiedad de doña María Delia M. L., por ser dicha señora, junto con don Roger del S., parte demandada en el Juicio Declarativo de Menor Cuantía 302/1994 que se sigue en dicho Juzgado.

##### II

Presentado testimonio del anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guixols fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de embargo interesada en el precedente mandamiento, por constar la finca que en el mismo se describe, inscrita a favor de la sociedad «R., S. L.», persona distinta de las demandadas, conforme a lo dispuesto en los artículos 20, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, y 140 de su Reglamento. Recurso: De conformidad con el artículo

66 de la Ley Hipotecaria, cabe recurso gubernativo, a medio de escrito dirigido al excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, dentro del plazo de cuatro meses a partir de esta fecha, tal como se determina en los artículos 112 y siguientes de Reglamento Hipotecario de 1947. Sant Feliu de Guixols, 10 de octubre de 2001.—El Registrador. Fdo.: Ángel Lacal Fluja.»

Con fecha 25 de febrero de 2002, y bajo el asiento 904 del Diario 25 fue nuevamente presentado el mandamiento de 13 de junio de 2001, junto con un escrito de la letrada doña Emanuela Carmenati en la que solicita la anotación preventiva del embargo trabado en su día por cuanto habiéndose tomado la anotación preventiva de la demanda a favor de los señores Del Santo, existía la posibilidad de que se dictase sentencia estimatoria y, en consecuencia, que la finca volviese a figurar inscrita a favor de la codemandada doña María Delia M. L. Dicho mandamiento fue calificado con la siguiente nota: «Presentado de nuevo el precedente mandamiento, junto con un escrito de fecha 25 de febrero pasado, suscrito en esta ciudad, por doña Manuela Carmenati, el Registrador de la Propiedad que suscribe, previa su calificación idéntica a la contenida en la nota que precede, y considerándolo no apto para la inscripción, ha denegado la anotación preventiva de embargo interesada en el mismo, por constar la finca que se describe inscrita a nombre de la sociedad «R., S. L.», persona distinta de las demandadas, conforme a lo dispuesto en los artículos 20, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria y 140, regla 1.ª de su Reglamento, sin perjuicio de que doña María Delia M-L., anterior titular registral, haya sido condenada junto con «Raticumdi, S. L.», en una demanda de juicio declarativo ordinario, anotada bajo la letra C, de la finca 4.171, al folio 184 vuelto, del tomo 2.748 del archivo, libro 341 de esta ciudad, solicitando la rescisión de la transmisión de la finca, siendo necesario por tanto, para poder anotar dicho embargo, un nuevo auto que ordene anotar los derechos de que puede ser titular y no sobre la finca, que, como se ha dicho, figura inscrita a favor de la sociedad «R., S. L.». Recurso: Cabe recurso gubernativo regulado en los artículos 322 a 329 de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo de un mes de la anotación de la calificación. San Feliu de Guixols, 7 de marzo de 2002. El Registrador. Fdo.: Ángel Lacal Fluja.»

### III

Doña Emanuela Cramenati, en nombre y representación de don Antonio del S. y don Cosimo del Santo, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que daba por reproducido lo expuesto mediante instancia de 25 de febrero de 2002 dirigida al Ilustre Señor Registrador de la Propiedad de Sant Feliu de Guixols solicitando la inscripción del citado mandamiento acompañado a la misma. Que en aplicación del criterio de interpretación analógica (artículo 4.1 del Código Civil) de lo dispuesto para las hipotecas en el apartado 9 del artículo 107 de la Ley Hipotecaria y en la regla 5.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario procede la anotación del embargo preventivo sobre la finca 4.171-N de forma que dicho embargo quede «pendiente de la resolución del pleito» anotado preventivamente (anotación letra «C») sobre rescisión de la transmisión de dicha finca y quedará sin efecto y podrá cancelarse en el caso de que el deudor (doña María Delia M. L.) sea vencido en el mismo.

### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que para poder practicar la anotación sería necesario un nuevo mandamiento en el que se embargase, no la finca, sino los posibles derechos que sobre la misma pudiera llegar a ostentar doña María Delia M. L., (y ello con una interpretación muy amplia, y quizá excesiva, de lo previsto en el artículo 42.2º de la Ley Hipotecaria y una extensión analógica del párrafo 3º del artículo 46 de la misma Ley). Que la calificación recurrida debe ser mantenida por ser la única que, se ajusta al artículo 20 de la Ley Hipotecaria que consagra el fundamental principio de tracto sucesivo y que, de otro modo, se tomaría una anotación preventiva de embargo sobre una finca inscrita a nombre de tercero que no es parte en el Juicio Declarativo en que se ordenó tomar la anotación.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 42, número 1 y 2 y 107.9 de la Ley Hipotecaria.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: La situación registral de la finca es la siguiente: aparece, en primer lugar una inscripción a favor de doña M. M. L. Después está inscrita la aportación que dicha señora hizo de la finca a una sociedad, y, a con-

tinuación, una anotación preventiva de demanda por la que un acreedor de doña M. M. L. entabla acción pauliana para rescindir la aportación. Mediante el mandamiento que ahora se presenta, y por deudas de la expresada señora, el mismo acreedor que obtuvo la anotación de demanda embargo la misma finca, en procedimiento contra la misma demandada, para asegurar el cobro de determinadas cantidades que se le adeudan. El Registrador rechaza la anotación de embargo por entender que la misma no puede practicarse por hallarse la finca inscrita a favor de la sociedad a la que se aportó la finca, y que sería necesario un nuevo mandamiento ordenando que el embargo se trabara contra los derechos que podría tener doña M. M. L. sobre la finca en cuestión. El embargante recurre.

2. Realmente es pequeña la diferencia del criterio del Registrador con el del embargante. Ambos entienden correctamente que los derechos que la anotación de demanda de rescisión concede a la embargada son embargables, como consecuencia de lo que establece el artículo 71 de la Ley Hipotecaria. La única diferencia radica en entender, o bien que es necesario un nuevo mandamiento en el que se ordenen embargar los derechos que corresponden a la embargada sobre la finca (como entiende el Registrador), o que tal embargo puede realizarse directamente en virtud del mandamiento ahora presentado (como entiende el recurrente). Y a este respecto cabe concluir que, constando del mismo Registro, por virtud de la anotación de demanda, la posibilidad de que renazca la titularidad anterior, es lógico que se pueda practicar la anotación de embargo, para el caso que se confirme tal titularidad, sin necesidad de nueva titulación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación del Registrador.

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, 17 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de San Feliu de Guixols.

**24117** *RESOLUCIÓN de 21 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Mene de Pedro, en nombre y representación de «Hispaner Servicios Financieros, EFC, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador de bienes muebles de Zaragoza, don Julián Muro Molina, a practicar una anotación preventiva del embargo de un vehículo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Mene de Pedro, en nombre y representación de «Hispaner Servicios Financieros, EFC, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador de bienes muebles de Zaragoza, don Julián Muro Molina, a practicar una anotación preventiva del embargo de un vehículo.

#### Hechos

##### I

En el Registro de Bienes Muebles de Zaragoza aparecía inscrito con fecha 3 de febrero de 1999 un contrato de préstamo para la financiación de la compra del vehículo matrícula Z-0579-BJ, concedido por «Hispaner, Servicios Financieros, Establecimiento Financiero de Crédito, Sociedad Anónima» a don Manuel C. S., comprador del mismo, y suscrito el 18 de agosto de 1998.

En autos ejecución de títulos judiciales 30041/2001 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Zaragoza, a instancia de «Hispaner Financiación, Sociedad Anónima», contra don Manuel Ceferino C. S. y doña Rosa Ana A. C., por auto de 23 de mayo de 2001 se acuerda el embargo, entre otros bienes de los demandados, de los «derechos sobre el turismo» citado.

##### II

Presentado el mandamiento para la anotación del embargo trabado en el Registro de Bienes Muebles de Zaragoza fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de bienes muebles que suscribe, previo examen y