

uso propio, que parece referirse al autopromotor persona física y no jurídica. En este sentido cabe remitirse a los fundamentos expuestos en la nota de calificación. Finalmente, por lo que respecta a la Resolución-Circular de 3 de Diciembre de 2003, que acoge el mismo criterio que la Resolución de 9 de Julio de 2003, la Dirección General permite que los Registradores califiquen en cada caso concreto conforme a sus propios criterios para irlos resolviendo en los pertinentes recursos gubernativos.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 2.3 del Código Civil, 19 de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, la Disposición Adicional Segunda de aquélla, en su redacción dada por la Ley 53/2002; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de Febrero y 9 de Julio de 2003; y la Resolución-Circular de 3 de Diciembre de 2003.

I. Se presenta en el Registro un acta de final de obra de una vivienda unifamiliar, de fecha 25 de Febrero de 2004, otorgada por el administrador único de una sociedad limitada, acompañado de certificado de final de obra. El Registrador suspende la inscripción por no acreditarse la contratación del seguro a que se refiere el apartado 1.c del artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación. La sociedad debidamente representada recurre.

II. Entiende el recurrente, tal y como se señala en el propio acta, que ha de aplicarse al presente supuesto, la redacción que dio la Ley 53/2002, de medidas fiscales, administrativas y de orden social a la Ley de Ordenación de la Edificación, que exceptuó de la obligación del seguro «en el supuesto de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio» y que, en consecuencia, tratándose de una vivienda unifamiliar aislada y destinándose a uso propio de la sociedad declarante, no era necesaria la contratación del seguro.

III. En efecto, el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, modifica la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, señalando que: «No obstante, esta garantía no será exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin embargo, en el caso de producirse la transmisión «inter vivos» dentro del plazo previsto en el párrafo a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión «inter vivos» sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma».

IV. Esta Dirección General ya ha tenido oportunidad de pronunciarse acerca de la modificación legal sobre la que se centra el fondo de este recurso. Así destaca la Resolución-Circular de 3 de Diciembre de 2003 y, en concreto la Resolución de 9 de Julio de 2003. Conforme a aquélla, la exoneración del seguro decenal, en este caso, exige un doble requisito, subjetivo y objetivo, pues ha de tratarse de un «autopromotor individual» y además, de una «única vivienda unifamiliar para uso propio», esto es, se refiere a quien construye una vivienda para usarla él mismo y sin tener la intención de transmitirla en un primer momento. El concepto de autopromotor individual no debe llevar a interpretaciones excesivamente rigurosas, de manera que, como sostuvo la Resolución de 9 de Julio de 2003, permita incluir no sólo al autopromotor persona física, sino también a las personas jurídicas. Además, la reforma exige acreditar que se trata no sólo de vivienda, cuyo concepto se determina por el uso a que se destine, sino que es unifamiliar y para uso propio. Esto podrá hacerse, y dado que el destino para uso propio se refiere a un hecho futuro, mediante manifestación coherente con la propia licencia, sin perjuicio de que en caso de transmisión posterior dentro del plazo legal, deba acreditarse por cualquier medio de prueba en derecho (acta de notoriedad, certificado de empadronamiento, licencia de primera ocupación...), como hecho pasado. Finalmente, el concepto de «vivienda destinada a uso propio» implica toda aquella que tienda a este uso por parte del autopromotor, siendo indiferente que se trate de primera o segunda vivienda, y aunque se trate de una residencia meramente temporal.

V. En el presente caso, la sociedad que realiza la autopromoción tiene como objeto social la promoción, venta y alquiler de inmuebles, pero la solución debe ser la misma. Dada la amplitud de la dicción legal que no limita la exoneración del seguro decenal a los supuestos en que el autopromotor tenga en la vivienda unifamiliar su domicilio, sino que admite cualquier uso para sí, no puede ser exigido por el Registrador que aquél, cuando es persona jurídica, tenga en ella su domicilio social. Ni puede inferirse por razón del objeto social una presunción de fraude o de manifestación errónea del destino de la vivienda a uso propio de la persona jurídica, ya que el objeto social no incompatible con el destino a uso

propio de la vivienda en cuestión. Lo importante es que estamos ante una vivienda unifamiliar, realizada en régimen de autopromoción y en el que concurre la manifestación, que deberá constar en el Registro, de que va a destinarse a uso propio. Las consecuencias de la constancia registral de esta manifestación, recogidas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, son ya suficiente garantía a favor de los terceros adquirentes, que tendrán público conocimiento de las limitaciones afectantes al inmueble.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación registral.

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, 28 de octubre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès.

**21736** RESOLUCIÓN de 29 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Rueda Mena contra la negativa del registrador de la propiedad de Utrera número 1, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, a inscribir un auto del Juzgado sobre la totalidad de la finca registral y cancelación de cargas.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Francisco Rueda Mena contra la negativa del Registrador de Utrera n.º 1, Don Francisco Manuel Álvarez Moreno, a inscribir un auto del Juzgado sobre la totalidad de la finca registral y cancelación de cargas.

### Hechos

#### I

El Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Utrera dictó auto de adjudicación de subasta el 6 de Octubre de 2003, en los Autos 311/90. Previamente, se acordó trabar el embargo sobre la totalidad de la finca registral 19.727 del Registro de la Propiedad de Utrera, a virtud de las deudas que se perseguían en el procedimiento, y posteriormente se saca a subasta la finca y en la citada fecha se adjudica al recurrente.

#### II

Presentado el mandamiento para inscripción de la adjudicación y cancelación de cargas sobre la totalidad de la finca, el Registrador desestima el 10 de Junio de 2004, la inscripción de la mitad con la siguiente nota de calificación: «... denegándose en cuanto a la mitad indivisa restante por resultar inscrita a favor de persona distinta del demandado; y dejo canceladas la anotación preventiva de embargo letra A, rectificada por la B y prorrogada por la D, por su ejecución, y la anotación preventiva de embargo letra E prorrogada por la G, posterior a la misma, y sólo en cuanto a una mitad indivisa de esta finca perteneciente a Don José Rueda Bernal. Resultando: Que en el testimonio que antecede se refiere a la totalidad e la finca. Resultando: Que dicha finca registral consta inscrita a favor de Don José Rueda Bernal y Doña María Teresa Jiménez Dorantes, por mitad y proindiviso. Resultando: Que Doña María Teresa Jiménez Dorantes no fue demandada en el procedimiento 311/1.990 que motivó la anotación preventiva de embargo letra A. Considerando: 1. Que el artículo 140.1 del Reglamento Hipotecario dice así: «Si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra quien se decretó el embargo, se denegará o suspenderá la anotación según los casos». 2. que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria dice así: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la transmisión solicitada. Calificación: Por ello he resuelto denegar la inscripción de adjudicación respecto a la mitad indivisa restante».

## III

Don Francisco Rueda Mena interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que esta parte es conforme con el Sr. Registrador de la Propiedad de Utrera en cuanto al cumplimiento del mandato del artículo 140.1 del Reglamento Hipotecario que transcribe su acuerdo, pero no es precisamente lo que dice tal precepto lo que aquí ha ocurrido, ya que en su día la finca fue objeto de embargo en su totalidad. Por tanto, tenemos que a virtud de tal traba se culmina un proceso judicial de ejecución con una subasta en la cual se puja por la «totalidad» de la finca, y se paga por la totalidad de la finca. II. Que si el embargo está hecho sobre el conjunto de la finca, si la cotitular de la misma conocía el mismo por ser esposa del deudor, y en virtud de anotación preventiva de embargo se produce un Auto de adjudicación del bien en su totalidad, no cabe más que inscribir el título tal cual se ha dictado. Quien participa en una subasta lo hace de buena fe, confía tanto en la Resolución del juzgado que acuerda la anotación de embargo, como en el propio Registro que anota. El embargo es una afección del bien a un proceso de suerte que el bien no puede desvincularse a las consecuencias del mismo y de la resolución que se dicte. La seguridad del tráfico jurídico, la confianza que producen las actuaciones del Registrador o el propio cumplimiento de las resoluciones judiciales quedarían seriamente desvirtuadas si se priva de eficacia a actuaciones de Órganos del Estado que publica y notoriamente goza de la presunción de legalidad, crean expectativas y derechos a terceros. III. Que la única cuestión o escollo jurídico a salvar sería la situación en que queda el copropietario no deudor, y a este le quedan remedio para satisfacer plenamente sus intereses, cuales serían una propia tercería de dominio, o la acción de responsabilidad civil que estimase oportuna, o la propia satisfacción a través de lo obtenido en la subasta, por lo que al fin y al cabo toda situación de condominio es inestable por la facultad del condeño de oponerse a la indivisión permanente. Por todo ello, solicita que se estime el recurso, se revoque la calificación y se ordene la inscripción a favor del recurrente.

## IV

El Registrador de Utrera informó: 1. Que la finca registral objeto de la nota, aparece inscrita a favor de Don José Rueda Bernal y Doña María Teresa Jiménez Dorantes, por mitad y proindiviso, por título de compra venta y declaración de obra nueva, en estado de solteros, siendo la fecha de la inscripción la de siete de Marzo de mil novecientos ochenta y seis. Con fecha trece de enero de mil novecientos noventa y dos se practica anotación preventiva de embargo sobre la totalidad de dicha finca y se rectifica con fecha treinta de octubre del mismo año, para hacer constar que la anotación preventiva de embargo se practica a favor de Don Francisco Rueda Mena. Del mandamiento que ordenó dicha anotación cuya copia se acompaña, se desprende que únicamente fue demandado Don José Rueda Bernal, notificándose a la ahora esposa del mismo, Doña M.<sup>a</sup> Teresa Jiménez Dorantes, a los efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, pues se consideró erróneamente que la finca estaba inscrita a favor de la sociedad de gananciales, quizás porque cuando se trabó el embargo los titulares estaban casados entre sí. La anotación preventiva de embargo se practicó, por un anterior Registrador sobre la totalidad de la finca, cuando lo correcto hubiera sido practicarla sobre la mitad indivisa perteneciente al demandado y denegarla respecto de la otra mitad indivisa de la esposa del demandado, que fue notificada pero no demandada. Con fecha veintiséis de abril de mil novecientos noventa y tres se expide certificación de titularidad de cargas a los efectos del juicio ejecutivo correspondiente. En dicha certificación, se hizo constar claramente la situación de la finca. El seis de Octubre de dos mil tres, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Utrera, recaído en el juicio 311/1.990, derivado de la anotación preventiva de embargo, se adjudicó la totalidad de la finca. Dicho auto fue calificado como resulta de la nota hoy recurrida, y se practicó la inscripción sólo respecto de la mitad indivisa perteneciente al demandado y se denegó respecto de la otra mitad indivisa inscrita a favor de la esposa que no fue demandada en el procedimiento. Una vez examinada la situación registral, conviene recordar que la anotación preventiva de embargo es una medida cautelar tendente a asegurar los resultados del juicio ejecutivo correspondiente, pero que no tiene carácter constitutivo en nuestro ordenamiento jurídico, de modo que es posible practicar la adjudicación sin que se hubiese practicado la anotación preventiva de embargo, siempre que lógicamente no aparezca un titular anterior. Del mismo modo que se puede practicar la adjudicación sin que se haya anotado el embargo, siempre que conste inscrita la finca a nombre de los demandados, no se debe practicar la adjudicación a pesar de estar realizada indebidamente la anotación cuando no ha sido demandado el titular registral. Así lo reconoce la Sentencia del Tribunal Supremo de dieciséis de febrero de mil novecientos noventa que determina que la anotación preventiva de embargo no atribuye a su titular la condición de tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Otra consecuencia no deseada en este procedimiento, de admitir la adjudicación

de la finca, sería la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra E a favor del Banco Hispanoamericano, prorrogada por la Letra F, que grava la totalidad de la finca y por las razones expuestas no debe cancelarse en su totalidad, sino sólo respecto a la mitad indivisa del demandado. Que un supuesto idéntico a este fue resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución del 3 de marzo de 2.001.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria, 140.1 del Reglamento Hipotecario, artículo 658 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado del 3 de marzo de 2.001.

I. Estando inscrita una finca por mitad y proindiviso a nombre de dos personas solteras, se practica con posterioridad indebidamente anotación de embargo sobre la totalidad de la finca en procedimiento tan sólo dirigido contra una de ellas y notificada al otro, como si los bienes estuvieran inscritos en régimen de gananciales. El Registrador inscribe el testimonio del auto de adjudicación tan sólo respecto de la mitad indivisa del titular registral embargado, denegándola respecto de la otra mitad indivisa, lo cual es objeto de recurso.

II. Es principio fundamental en nuestro ordenamiento jurídico, el que no pueda inscribirse título alguno que no aparezca otorgado por el titular registral, o que haya recaído en procedimiento judicial entablado contra él (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria). El Juez no puede enajenar forzosamente una finca que no haya sido previamente embargada, y ambos actos, embargo y enajenación presuponen para su validez la pertenencia del bien al deudor en el momento de la traba.

III. Y ello aunque el embargo haya sido anotado sobre toda la finca, perteneciendo al demandado sólo la mitad indivisa, pues –además de que la anotación preventiva no es constitutiva– la práctica de una anotación eventualmente incorrecta, no menoscaba la presunción de existencia y pertenencia del bien a tercero distinto del ejecutado que resulta de la inscripción de dominio a su favor. El embargo, tiene por finalidad afectar un bien concreto a las resultas del procedimiento, y dicho procedimiento sólo se dirige contra el titular registral de la mitad indivisa de la finca. Por eso, al no haber sido demandada en el procedimiento la esposa del demandado y titular de la otra mitad indivisa de la finca, no puede procederse a adjudicar al rematante esta mitad. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad en que hubiera podido incurrir el Registrador anterior que practicó indebidamente la anotación de embargo sobre la totalidad de la finca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador.

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda al Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radique el Registro 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, 29 de octubre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Utrera número 1.

**21737** RESOLUCIÓN de 3 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Torreveja, contra la negativa del registrador de la propiedad de Torreveja número 2, don Ventura Márquez de Prado y Noriega, a inmatricular un inmueble con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Pedro Hernández Mateo, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torreveja, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torreveja n.º 2, don Ventura Márquez de Prado y Noriega, a inmatricular un inmueble con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

## Hechos

## I

El Ayuntamiento de Torreveja, mediante escrito de fecha 16 de abril de 2004 expresó: «I. Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de febrero de 2003 y previa tramitación del correspondiente expe-