

cedimiento entablado lo haya sido contra el titular registral, como exige el principio constitucional de tutela judicial efectiva (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), y su corolario registral constituido por el principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), que impiden extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tomado parte en él, y, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que tienen la misma obligación de aplicar el principio constitucional referido, el cual no resulta cumplido según la documentación aportada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando 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, 25 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Móns Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valladolid, n.º 3.

**22284** *RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Suministros Industriales y Recambios, S. L.» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Castellón n.º 1, don Manuel Uña Llorens, a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Pilar Ballester Ozcaryz, en nombre de «Suministros Industriales y Recambios S.L.» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Castellón n.º 1, don Manuel Uña Llorens, a practicar una anotación preventiva de embargo.

## Hechos

### I

En procedimiento Cambiario 545/2001-13, sobre reclamación de cantidad, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número 6 de Castellón, a instancia de «Suministros Industriales y Recambios S.L.» contra determinadas personas, fue dictado con fecha 24 de enero de 2002 mandamiento dirigido al Sr. Registrador de la Propiedad de Castellón n.º 1, a fin de que se lleve a efecto la anotación del embargo acordado sobre un inmueble del deudor.

### II

Presentado el referido mandamiento en el Registro de la Propiedad de Castellón n.º 1 fue calificado con la siguiente nota: «En relación al documento de fecha 24 de enero de 2002 del Juzgado de Primera Instancia número 6, procedimiento cambiario número 545/2001, presentado por Isabel Tomás Jorda el día 24 de enero de 2002 a las 12,45 horas, con el número entrada 510/02, asiento 380 del Diario 38, pongo en su conocimiento que el mismo tiene el siguiente defecto: Falta notificación a la esposa del deudor doña Isabel A. G., por ser la finca embargada ganancial. Contra esta denegación puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito presentado en este Registro, en cualquier otro Registro de la Propiedad o en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme expresan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado de sesenta días hábiles, finaliza el 10-4-2002, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, dejando a salvo la excepción prevista en el artículo 97 del Reglamento Hipotecario. Castellón, a 1 de marzo de 2002. Firma ilegible.»

### III

La Procuradora de los Tribunales, doña Pilar Ballester Ozcaryz, en representación de «Suministros Industriales y Recambios, S.L.» y alegó: que el procedimiento en cuestión es un procedimiento especial denominado cambiario, regulado por la Ley de Enjuiciamiento Civil en sus artículos 819 a 827; el cual tiene unas características especiales, puesto que su demanda viene justificada y acompañada de ciertos documentos firmados por el deudor demandado que, en principio, acreditan la existencia de una deuda líquida, vencida y determinada (letras de cambio, pagarés o cheques). En base a ello, las medidas que establece el artículo 821.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que del texto de la Ley se desprende que el embargo preventivo es acordado por el Juez en el mismo auto de admisión a trámite de la demanda, siendo anterior por lo tanto, a la notificación al deudor de la interposición de la misma, pudiendo ser inscrito desde ese mismo momento. Que en base a lo dispuesto en el artículo referido, el Juez de Primera Instancia, número 6 de Castellón, en el auto de incoación del procedimiento cambiario 545/2001 acordó el embargo preventivo de los bienes propiedad del demandado, embargo que debe ser inscrito en el Registro, puesto que el Reglamento Hipotecario no puede ir en contra de lo dispuesto en la ley que es una norma de rango superior, y ello sin perjuicio de que cuando sea notificada la demanda al deudor lo sea también a su esposa.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que dicho mandamiento fue calificado de modo desfavorable por tener la finca embargada naturaleza ganancial del demandado y su esposa; calificación que se mantiene de acuerdo con lo siguiente: Que la recurrente no pone en cuestión la nota de calificación, sino que basa su recurso en el principio de jerarquía normativa, argumentando que el artículo 144,1 del Reglamento Hipotecario va en contra del artículo 821,2 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil. Pero ello no es así, porque dicho artículo es mero desarrollo y consecuencia de los siguientes preceptos legales: 1. El artículo 1373 del Código Civil; 2. Los artículos 38 y 82 de la Ley Hipotecaria; 3. En consecuencia de todo lo anterior, lo establecido en el artículo 541,2 y 3 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil; 4. Y todo ello, en definitiva, no es sino mero desarrollo del principio constitucional de tutela jurisdiccional efectiva que proclama el artículo 24 de la Constitución Española. Que, en conclusión, se mantiene la nota suspensoria de la anotación preventiva, en tanto no conste que ha tenido lugar la notificación del embargo al cónyuge del demandado en forma legal, sin perjuicio de la forma en que ésta se realice, ya que dicha forma y su valoración es de la exclusiva incumbencia de los órganos jurisdiccionales. Así se ha recogido en las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1986 y 17 de julio de 1997 y Resoluciones de 28 de marzo y 15 de abril de 1983 y 27 de mayo de 1986.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1373 del Código Civil, 541.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria y 144.1 de su Reglamento, así como las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de febrero y 15 de diciembre de 1972, 26 de septiembre de 1986, 19 de febrero de 1992 y 2 de diciembre de 1994, y las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de marzo de 1989 y 13 de julio de 1998.

1. En juicio cambiario se dicta mandamiento de embargo de los bienes del deudor. El Registrador no practica la inscripción por el defecto de que, siendo el bien embargado de carácter ganancial, no se ha notificado el embargo a la esposa del demandado. El embargante recurre alegando que, permitiendo dicho embargo la Ley de Enjuiciamiento Civil, el que el artículo 144 del Reglamento Hipotecario disponga otra cosa va en contra de la jerarquía normativa, por lo que dicho artículo no se puede aplicar.

2. El recurso no puede prosperar. Como dice el Registrador en su informe, el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, que, siguiendo los criterios del Tribunal Supremo y de este Centro Directivo, fue reformado en 1998, para exigir que, en vez de la demanda al cónyuge del deudor, bastara la notificación al mismo en el embargo de bienes gananciales, es consecuencia del artículo 1373 del Código Civil, que permite al acreedor el embargo de bienes gananciales por deudas de un cónyuge siempre que el embargo sea notificado al otro cónyuge, de los artículos 38 y 82 de la Ley Hipotecaria, que impiden el embargo si el bien embargado está inscrito a nombre de persona distinta del demandado, y el mismo criterio sigue el artículo 541.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que impone, en este supuesto, la notificación del embargo al cónyuge del demandado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando 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, 1 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Castellón.

**22285** *RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Manuel de Torres y Francos, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad de Algete, don Reinaldo Vázquez de la Puerta, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Manuel de Torres y Francos, contra la negativa del Señor Registrador de la Propiedad de Algete, don Reinaldo Vázquez de la Puerta, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Manuel de Torres y Francos, el 5 de diciembre de 2001, los cónyuges don Germán L. L. y doña Pilar R. C. procedieron a declarar la obra realizada sobre la finca registral 4.782 del Registro de la Propiedad de Algete. En dicha escritura se expresa que dicha obra se terminó en 1978 y se acredita dicha circunstancia con sendos testimonios, que se incorporan, de la licencia de obra, que tiene fecha de 1975 y de la certificación de finalización de obra, visada por el Colegio de Arquitectos de Madrid con fecha 28 de enero de 1978.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Algete fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento se suspende por no constar mediante certificación del arquitecto, legitimada notarialmente, que la descripción de la edificación que consta en la escritura se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la Licencia o, en su caso, del Ayuntamiento acreditativa de los mismos extremos (artículos 45 y 49 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio). Contra la presente calificación se puede recurrir en la forma prevista en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación. El recurso se presentará en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado. Podrá presentarse también en los Registros y Oficinas previstos en los artículos 38.4 de la Ley 30/92; pero en este caso, a efectos de prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición la de su entrada efectiva en esta Oficina. Algete a 7 de marzo de 2002. El Registrador». Firma ilegible.

#### III

El Notario de Madrid, don Manuel de Torres y Francos, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que es cuestión previa determinar el ámbito temporal de aplicación de los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y, en particular, su aplicación a declaraciones de obra nueva formuladas después de la entrada en vigor de tal Real Decreto, cuando se refieran a edificaciones ya concluidas en ese instante. Que al no ser obligatoria la inscripción en el Registro de la Propiedad las declaraciones de obra nueva, es posible, como ha sucedido en este caso, que la obra se realizase durante la vigencia de una norma (en este caso la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y el Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), y se otorgue la correspondiente escritura durante la vigencia de otra norma urbanística (Resolución de 4 de febrero de 1992). Que la disposición final segunda del Real Decreto

citado establece: «El presente Real Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”. Por tanto, no establece ningún efecto retroactivo. Tampoco existen disposiciones transitorias referentes a los efectos y requisitos de las obras nuevas realizadas con anterioridad. Que la legislación que debe aplicarse es la existente en el momento de la terminación de la obra, y no la vigente en el momento de otorgarse la correspondiente obra nueva. Que si se acepta el efecto retroactivo de las normas urbanísticas, las declaraciones de obra nueva sólo podrán acceder al Registro a través de un procedimiento judicial. Que las obras concluidas bajo el régimen de la legislación entonces en vigor, pasaban sin más a formar parte integrante del dominio del suelo, por efecto automático del Instituto Civil de la accesión. Y según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de marzo de 1996, «debe bastar alternativamente: a) Que esa edificación ha sido realizada de conformidad con la legislación urbanística entonces aplicable; b) Que en cualquier caso ya no son procedentes medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.» Que de la documentación aportada, resulta, también, como dice la Resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado de 4 de marzo de 1996, que la edificación ha sido realizada hace más de cuatro años. Y en ningún momento se ha dicho que en el Registro de la Propiedad exista constancia, como es obligado, de la incoación del expediente de disciplina urbanística.

#### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que mantenía la nota de calificación porque, no sólo se trata de garantizar la legalidad de la obra, si no de asegurar que lo que publica el Registro existe, y concuerda la realidad con lo inscrito. Que la escritura publica goza de los principios de veracidad e integridad, pero estas dos características están referidas al Notario Este recoge fiel e íntegramente lo que las partes manifiestan pero puede ocurrir que lo que estas digan ante el Notario no sea verdad o no sea toda verdad. Que para garantizar esa veracidad e identidad el Real Decreto 1993/1997, de 4 de julio, exige que se pruebe con certificación o Acta Notarial que la descripción de la escritura coincide con la realidad. El certificado que el Notario incorpora, únicamente dice que la obra ha sido terminada según el Proyecto aprobado, pero no que lo declarado coincida con lo construido. Que la identidad no sólo afecta a los posibles terceros si no que en este caso a la antigüedad y fecha de terminación de las obras. Que el Registrador debe calificar la solicitud de inscripción de acuerdo con la legislación vigente (artículo 55 del decreto antes citado).

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2.3 del Código Civil, la Ley 19/1975, del Suelo y Ordenación Urbana; la Ley del Suelo de 1990, los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y la Resolución de esta Dirección General de 4 de febrero de 1992.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro escritura de declaración de obra nueva otorgada en 2001, en la que se expresa que la obra que se declara se terminó en 1978. Se acredita dicha circunstancia con sendos testimonios, que se incorporan, de la licencia de obra, que tiene fecha de 1975, y de la certificación de finalización de obra, visada por el Colegio de Arquitectos de Madrid con fecha 28 de enero de 1978. El Registrador suspende la inscripción «por no constar mediante certificación del arquitecto, legitimada notarialmente, que la descripción de la edificación que consta en la escritura se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia, o, en su caso, del Ayuntamiento acreditativa de los mismos extremos (artículos 45 y 49 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio). El Notario recurre la calificación.

2. Es principio de nuestro Derecho, consagrado en el Código Civil (artículo 2.3) que las leyes no tienen efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario. Por ello, acreditado mediante documentos oficiales que la construcción se terminó antes de la vigencia de la Ley del Suelo de 1990, no puede exigirse que se cumplan determinados requisitos impuestos por ésta y que no venían exigidos cuando se realizó la construcción, siendo así que del examen del articulado de la citada Ley 8/1990 (cfr. Resolución de 4 de febrero de 1992), se desprende que dicha norma se refiere a las edificaciones construidas después de su entrada en vigor.

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