

el adquirente segrega del piso adquirido dos porciones materiales al objeto de formar nuevas entidades hipotecarias cuya inscripción de solicita. A la escritura se incorpora certificación expedida por el Administrador de la Comunidad en la que consta la autorización de ésta para la segregación.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número dos de Zaragoza fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, se suspende la inscripción por el siguiente defecto subsanable: No se acompaña la licencia del Ayuntamiento que permita 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 27 de febrero de 2002. El Registrador. Fdo.: 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 motiva 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 lo 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 mas 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 inscripción 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 ha de entenderse en el sentido 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, 15 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Zaragoza número 2.

24115 *RESOLUCIÓN de 16 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don José María Badía Gascó, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza número dos, don Pedro Fernández Boado, a inscribir una escritura de segregación y compraventa de un piso.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don José María Badía Gascó contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número dos, don Pedro Fernández Boado, a inscribir una escritura de segregación y compraventa de un piso.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Zaragoza, don José María Badía Gascó, el día 23 de mayo de 2001, don José María M. T., por sí y en representación de su esposa, al sólo efecto de renunciar al derecho expectante de viudedad, tras segregar de un piso de su propiedad de trescientos cincuenta y cuatro metros cuadrados, ciento cincuenta y ocho metros cuadrados y constituir una nueva finca independiente lo vendió a doña María Ángel S. G. En los estatutos del edificio está prevista la posibilidad de realizar la segregación sin intervención de la comunidad de propietarios.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza, número dos, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el pre-

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