

nanza), anotación que se practicará en la hoja abierta al bien previamente inscrito (artículo 27 de la misma Ordenanza) o, caso de no estar inscritos, siempre y cuando el acreedor solicite del Juez, en el mismo procedimiento, que requiera al deudor la inscripción previa y el depósito o secuestro judicial del bien, bajo advertencia de que, en otro caso, dicha anotación abrirá folio en el Registro para asegurar la ejecución de la resolución judicial (disposición adicional segunda de la Ley 28/1998).

3. Por ninguna de tales alternativas ha optado el registrador, pues a falta de inscripción del dominio del bien en el Registro de Bienes Muebles ni toma anotación preventiva del embargo sin más, cual se lo permitiría la normativa sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, ni exige que por resolución judicial se acuerde que sea la anotación la que abra folio registral al no haber atendido el propietario el requerimiento que se le hubiera dirigido en orden a procurar su previa inmatriculación como exigiría la otra normativa convergente sobre el régimen de aquél, sino que opta por basar su calificación en la situación que figura en el Registro administrativo de vehículos y dado que la información que éste le brinda es la de que junto con el embargado aparece otro titular, sin más precisiones, entiende que es necesario que el embargo se haya dirigido contra ambos.

4. Tal conclusión es insostenible. El Registro de vehículos según el artículo 2 de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre, tiene carácter puramente administrativo, limitados sus efectos a los que en el mismo se prevén, y sin que los datos que figuren en él prejuzguen las cuestiones de propiedad, cumplimiento de contratos ni, en general, cuantas de naturaleza civil o mercantil puedan suscitarse respecto de los vehículos, aparte de admitir en ciertos casos que la inscripción en el mismo se practique no a favor de propietario sino del arrendatario del vehículo.

Con tan endeble base sobre la titularidad del bien embargado, carente de una mínima presunción legal, la situación resultante de aquel Registro no puede elevarse a obstáculo frente a la efectividad del derecho que a todo acreedor confiere el artículo 1911 del Código Civil sobre el patrimonio de su deudor, máxime si se tiene en cuenta que la pertenencia del bien al ejecutado, previa audiencia en su caso a los terceros respecto de los que existan motivos racionales de que pueden serlo, es algo sobre lo que debe pronunciarse el tribunal antes de su traba (cfr. artículo 593.1 y 2 de la LEC).

Todo ello al margen de lo absurdo de la exigencia de la nota recurrida de que para anotar un embargo sea necesario que se haya decretado contra todos los copropietarios o titulares de derechos simultáneos sobre el bien objeto del mismo, cual si el acreedor precisase dirigir el procedimiento en que reclame una deuda contra un tercero ajeno a la misma por el solo hecho de ser copropietario o titular de un derecho sobre el bien que se embargue al deudor, lo que sería imposible.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

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 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 la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Bienes Muebles de Navarra.

**24119** *RESOLUCIÓN de 23 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Ondarroa, don Manuel Sarobe Oyarzun, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Éibar, doña Begoña Beitia Bastida, a inscribir una escritura de segregación y división en propiedad horizontal.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Ondarroa, don Manuel Sarobe Oyarzun, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Éibar, doña Begoña Beitia Bastida, a inscribir una escritura de segregación y división en propiedad horizontal.

## Hechos

### I

El 3 de mayo de 2002, mediante escritura otorgada ante el Notario de Ondarroa, don Manuel Sarobe Oyarzun, la compañía mercantil «DBI, Sociedad Anónima», propietaria de la finca registral número 6.599 del Registro de la Propiedad de Éibar, segrega una parcela procedente de la citada finca que se describe en la escritura y divide el resto de la finca matriz en régimen de propiedad horizontal, haciendo constar las distintas partes privativas que la componen.

### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Éibar, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrita la segregación solicitada, al tomo 978 del archivo, libro 131 de Motrico, al folio 160, finca 7.116, inscripción 1.ª, a nombre de «DBI, Sociedad Anónima»; y por lo que se refiere al exponiendo IV: Calificado el precedente documento, el cual fue presentado el 14 de mayo último, bajo el asiento 1.539 del Diario 15, y a solicitud del Notario autorizante, extendiendo nota de calificación, suspendiendo la inscripción solicitada, siendo el defecto subsanable, por no ir precedida la división horizontal, de la previa declaración de obra nueva, construida, o al menos comenzada, con el cumplimiento de los requisitos legales pertinentes (licencia de obra, certificación del Arquitecto Director de obra, seguro decenal en su caso...); y todo ello, con independencia de que el complejo inmobiliario, que al parecer se quiere construir, haya de regirse por las normas de la propiedad horizontal, y se divida horizontalmente con asignación de cuotas, entre las diferentes edificaciones comenzadas o bien proyectadas, en el supuesto de construcción por fases (ya que de la escritura se deduce, que se pretende construir, varias naves o edificaciones sobre una sola parcela, sin previa parcelación urbanística (artículo 5.8, apartados 4.º y 5.º, 9 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo de 2001 y 23 de junio de 1998). Contra la presente nota de calificación suspendiendo la práctica del asiento solicitado, podrá interponerse recurso gubernativo, dentro del plazo de un mes desde la fecha de la nota, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de esta demarcación, en los términos de los artículos 322 al 329 de la Ley Hipotecaria. Éibar, 5 de junio de 2002. La Registradora». Firma ilegible.

### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la Ley de Propiedad Horizontal, no previó en su origen la existencia de urbanizaciones privadas o conjuntos inmobiliarios, en los que salvadas las diferencias, se da la misma circunstancia de la existencia de unas titularidades independientes sobre determinados elementos de uso particulares y otras titularidades compartidas entre elementos de uso común, con adscripción de éstas a aquéllas, así como de una organización necesaria para la ordenación de las relaciones asociativas, externas e internas, del conjunto de titulares. Que la posición de la doctrina ha sido la de aplicar en estos casos la figura de la propiedad horizontal, adjetivada como tumbada. Esta postura es la adoptada por la Resolución de 2 de abril de 1980 y las sentencias del Tribunal Supremo de 18 de abril de 1988, 13 de marzo de 1989 y 23 de septiembre de 1991. Que el vacío legal en la materia ha sido llenado mediante el artículo 20 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 46/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que añade un capítulo III a esta Ley, rubricado «Del Régimen de los Complejos Inmobiliarios Privados» y el artículo 24 regula los requisitos de los complejos inmobiliarios privados. De lo anterior se deduce que para aplicar directamente la Ley de Propiedad Horizontal, no se precisa declaración de obra nueva alguna con carácter previo. Que hay que concluir diciendo que la carencia total de edificaciones y la falta de los correspondientes proyectos no impide la existencia de parcelas que puedan dar lugar a un complejo inmobiliario privado en los términos que prevé el artículo 24.1 de la Ley de Propiedad Horizontal; y no tendría sentido que, siendo ello posible, no pudiera gozar de la protección que se deriva de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Que lo que justifica la propiedad horizontal es la vinculación funcional entre los diferentes elementos integrantes del complejo, la cual puede existir antes de ejecutarse edificación alguna, como sucede, por ejemplo, con el vial común del acceso a las parcelas privativas que se da en el supuesto que se estudia, igualmente necesario con o sin edificio. Que hay que añadir que la posibilidad de construir e inscribir el régimen de propiedad horizontal sobre las parcelas, resulta de gran interés para sus adquirentes

al propiciar el conocimiento del estatuto jurídico de estas con todo lo que se incluye. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado admite la inscripción en sede de la propiedad horizontal «tradicional» antes de iniciarse la construcción de la denominada «prehorizontalidad», en Resolución de 17 de julio de 1998. Que el criterio de la señora Registradora no puede mantenerse porque relega al último momento la determinación del contenido del derecho de propiedad inherente a las parcelas y la dificultad de la configuración de la propiedad horizontal frente a la facilidad de la configurada por el promotor único, antes de su venta, a parte de multiplicar innecesariamente las operaciones y costas notariales, fiscales y registrales. Que se manifiesta en las escrituras con mediana claridad que el objeto de la propiedad horizontal es, precisamente, crear para su enajenación a diferentes personas, parcelas independientes, añadiéndose en los estatutos que el titular de cada parcela podrá ejecutar en la misma la edificación pertinente. Que se acredita en la escritura la obtención de la preceptiva licencia municipal. Que en cuanto a las Resoluciones citadas por la Registradora, la de 21 de marzo de 2001, no hace sino confirmar los argumentos del recurrente y la de 23 de junio de 1998, no es aplicable al caso presente.

#### IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que la obra nueva es previa a la propiedad horizontal «ordinaria», puesto que presupone la existencia de una edificación susceptible de división en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente en los términos del artículo 396 del Código Civil, cuyo título constitutivo ha de contener necesariamente la descripción del edificio en su conjunto (artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Que este es el sentido de la Resolución de 23 de junio de 1998. Que es previa la obra nueva asimismo a la propiedad horizontal «tumbada» a la que es aplicable el artículo 396 del Código Civil y que puede estar integrada por dos o más edificaciones o dos o más parcelas, o ambas, pudiendo dar lugar a lo que se denomina «complejo inmobiliario» o «propiedad horizontal compleja», en los términos del artículo 24, según entiende la doctrina, cuya especialidad se refiere a la existencia de elementos comunes de dos clases y, por tanto, dos tipos de cuotas (las generales y las de cada edificio). Que el hecho que la comunidad tumbada pueda estar integrada por dos o más parcelas, se considera no implica que el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal autorice a dividir horizontalmente una parcela registral en cuatro y configurar el resto de finca matriz como elemento común, sin previa declaración de obra nueva, al menos, comenzada; ya que esta es la vía que se ha utilizado para organizar el régimen de propiedad sobre la finca, cuando se hubiere logrado la vía de parcelación y la configuración de una «titularidad ab rem», sobre la parte o partes de la finca destinada a ser elemento común, como fincas independientes. Todo ello sin perjuicio de que ulteriormente hayan de regirse las parcelas resultantes por las normas de la Ley de Propiedad Horizontal. Que es el régimen de Propiedad Horizontal, a través de su título constitutivo, el destinado a regular la forma especial de propiedad que se produce en los casos previstos en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal; pero no es el medio hábil para crear las parcelas, sino para regular la especial situación que se produce entre dos o más elementos comunes. Que el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, al hablar de «dos o más parcelas», se considera que se está refiriendo siempre a dos o más parcelas integradas en el complejo inmobiliario, alguna de las cuales puede no estar edificada, o bien para destino específico común, o bien por tratarse de un supuesto de constitución por fases. En cualquier caso la construcción deberá estar comenzada y declarada, para que se pudiera hablar de una construcción por fases, a los efectos de formalización en documento público y constancia registral (Resolución de 21 de marzo de 2001).

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil, 2 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de abril de 1988, 13 de marzo de 1989 y 23 de septiembre de 1991, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 2 de abril de 1980, 27 de mayo de 1988 y 5 de marzo de 2001:

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro escritura por la que los representantes del titular registral constituyen sobre una finca el régimen de propiedad horizontal, siendo los elementos privativos cuatro parcelas y elemento común un vial central, estableciendo, además, que el titular de cada parcela privativa podrá edificar en la misma un edificio industrial de acuerdo con las previsiones del plan parcial correspondiente. La Registradora sus-

pende la inscripción «por no ir precedida la división horizontal de la previa declaración de obra nueva, construida o, al menos, comenzada». El Notario recurre la calificación.

2. En el presente supuesto no existe una propiedad horizontal, sino una división en fincas independientes sobre la que se constituye un complejo inmobiliario (cfr. artículo 24.2 números a) y b) de la Ley de Propiedad Horizontal). Pero, aunque se tratara de una propiedad horizontal, dicha Ley, en ningún momento, exige la previa declaración de obra nueva, la cual nunca es requisito indispensable para la constitución de tal régimen, puesto que el mismo se puede constituir contando como base una edificación antigua que tenga unidades susceptibles de aprovechamiento independiente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación de la Registradora.

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

Sr. Registrador de la Propiedad de Éibar.

**24120** RESOLUCIÓN de 24 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Nueva Montaña Quijano, Sociedad Anónima», frente a la negativa de la Registradora mercantil de Cantabria, doña Emilia Tapia Izquierdo, a inscribir determinados acuerdos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Pablo Neira de Alvear, en nombre y representación de Nueva Montaña Quijano, S.A., frente a la negativa de la Registradora Mercantil de Cantabria, doña Emilia Tapia Izquierdo, a inscribir determinados acuerdos sociales.

#### Hechos

##### I

El 8 de marzo de 2002 se presentó por segunda vez en el Registro Mercantil de Cantabria una certificación del acuerdo adoptado por la junta general de accionistas de «Nueva Montaña Quijano, Sociedad Anónima», celebrada el 29 de junio de 2001, por el que se reelegía por un año a la entidad «Canal, Iranzo & Asociados, Sociedad de Responsabilidad Limitada» como Auditor de cuentas de la sociedad y de las del Grupo por ella encabezado, para la verificación de las correspondientes al ejercicio en curso, el iniciado el 1 de enero de 2001. Se acompañaba a la misma escrito suscrito por quien se titulaba administrador único de la auditora designada, con firma legitimada, aceptando el nombramiento.

##### II

Dicha certificación fue calificada con nota que dice: «Calificación de la certificación reseñada, presentada el 8 de marzo de 2002, según el asiento y el diario antes citados. Se ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el siguiente defecto que impide su práctica: 1. Siguen sin subsanarse los defectos número 1 y 2 de la nota de calificación de fecha 5 de noviembre de 2001. 2. La sociedad tiene cerrado el Registro al no haberse practicado el depósito de cuentas del ejercicio 2000 que, si bien está presentado, ha sido calificado con defectos. Se acompañan escritos de aceptación con firmas legitimadas y publicaciones de la convocatoria de la Junta. Santander 26 de marzo de 2002. El Registrador». Fdo.:Firma ilegible. Ante esta calificación puede Vd. recurrir gubernativamente ante el Registrador que suscribe para, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, adicionados por el artículo 102 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» número 313, de 31 del mismo mes).

Los defectos números 1 y 2 de la nota de 5 de noviembre de 2001 a los que se remite, eran: «Defectos. 1. Se precisa la previa inscripción de las reelecciones del Auditor «Canal, Iranzo, & Asociados, Sociedad Limi-