

Hechos y fundamentos de derecho: Finca B La finca objeto de reanudación de tracto consta inscrita en el Registro con la siguiente descripción: Campo seco en término de Villamayor de Zaragoza, en la partida de la Polvorosa, de cabida dos hectáreas dieciocho áreas ochenta centiáreas, es la parcela 40 del polígono 48; y linda: al Norte, con los de Francisco Layús y viuda de don Manuel Mayoral. En el documento dicha finca se describe con una superficie de 1,2204 Has, lindando por el Este con camino del Ayuntamiento de Zaragoza, según se desprende de certificación catastral. Existen dudas fundadas de la identidad de la finca o de la porción de la misma objeto de reanudación de tracto, por la reducción de cabida y modificación de linderos. (artº 100 R.H.). Finca D.—La finca objeto de declaración de exceso de cabida del documento tiene una superficie final de 263 metros, y según se desprende de certificación catastral expedida por la Oficina Virtual, la extensión superficial de la finca, con referencia catastral..., es de 358 metros cuadrados, siendo la construida 263 metros cuadrados (art. 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre). Finca E.—La finca objeto del documento tiene una superficie de 1,1314 Has, y según certificaciones catastrales expedidas por la Oficina Virtual, la parcela 759 tiene una extensión de 0,9003 Has y la parcela 754 tiene una extensión de 0,2019 Has, dando una extensión total de 1,1022 Has. Siendo el objeto del expediente en este punto inmatricular la finca, debe tenerse en cuenta que conforme al Art. 53.7 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. Fincas E, G y H: Se declara acreditado el pleno dominio a favor de doña Otilia Fernández Bueno, cuando en realidad es doña Otilia Fernando Bueno... Zaragoza a veintisiete de Diciembre del año dos mil cinco. La Registradora. Fdo. Isabel de Salas Murillo.»

### III

Contra la citada calificación negativa de fecha 27 de diciembre de 2005, la procuradora de los Tribunales Doña María José Cristina Sanjuán Grasa, en nombre y representación de Doña María Pilar y Doña Otilia Fernando Bueno, interpuso recurso el día 7 de febrero de 2006.

En dicho recurso alegó: Que con respecto a la finca B no puede haber dudas fundadas por la coincidencia con la certificación catastral, y el Registrador debe inscribir el dominio de la finca conforme a lo establecido en el artículo 3 y concordantes de la Ley Hipotecaria, al tratarse de asunto judicial, en consonancia con la realidad extrarregistral.

Que por lo que se refiere a la finca D El exceso de cabida debe de inscribirse a favor de la titular registral dado que en la certificación catastral aparece tanto la superficie de 263 metros cuadrados contenidos como la extensión superficial de 358 metros cuadrados garantizando así la realidad extrarregistral, debiendo ser incluidas en la inscripción ambas superficies contra cuyo criterio no es aplicable el art.53 de la ley 13/1996 de 30 de diciembre y si los artículos 200 de la ley Hipotecaria y 287 del Reglamento y concordantes.

Que en cuanto a la finca E, se trata de una diferencia de superficie tan insignificante que no puede ser obstáculo para su inmatriculación al coincidir todos los datos con las certificaciones catastrales e inaplicable en contra de tal inscripción el artículo 53.7 de la Ley 13/1996 dado que lo dispuesto en los apartados 5 y 7 de la misma ley y concordantes de la Ley y Reglamento hipotecario establecen lo procedente para la inscripción que se interesa.

Que por lo que se refiere a las fincas E G y H se trata de un error material tan manifiesto que debe ser rectificado en cualquier momento a tenor del artículo 215 y concordantes de la Ley Hipotecaria

Que no hay razón jurídica que permita objetar la suspensión registral en contra del auto judicial siendo de aplicación las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 y 14 de octubre de 2005.

### IV

Con fecha 24 de Febrero de 2006 la Registradora de la Propiedad, número doce de Zaragoza emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de la misma fecha.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 199 a 201 de la ley Hipotecaria, 53.7 de la Ley 13/1993, de 30 de diciembre, 45 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, de 5 de marzo de 2004, 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 9 de diciembre de 2004, 28 de abril de 2005 y 16 de marzo de 2006.

1. Se presenta en el Registro testimonio de un Auto dictado en expediente de dominio para inmatricular unas fincas, reanudar el tracto de otra e inscribir el exceso de cabida de otra más. La Registradora inscribe

una de las fincas, suspendiendo la inscripción de las restantes por los siguientes defectos:

1) Respecto de la finca objeto de reanudación de tracto, que figura inscrita con una superficie de 2,1880 hectáreas, mientras en el documento se describe con una superficie de 1,2204 hectáreas, por existir dudas sobre la identidad de la misma o de la porción objeto de reanudación dada la reducción de su cabida y la modificación de sus linderos.

2) La finca objeto del expediente para inscribir el exceso de cabida tiene una superficie final de 263 metros cuadrados, mientras que en la certificación catastral dicha superficie corresponde a la parte edificada, siendo la de la finca de 358 metros cuadrados.

3) Una de las fincas a inmatricular figura en el título con una superficie de 1,1314 hectáreas, siendo su superficie catastral de 1,1022 hectáreas, por lo que la certificación catastral no coincide totalmente con la que se realiza en el título, infringiéndose el artículo 53 de la ley 13/1993 que exige plena concordancia.

4) Una de las personas a cuyo favor se declara el dominio es denominada en un lugar del auto con el apellido de «Fernando» y en la declaración del dominio con el de «Fernández».

La interesada recurre.

2. En cuanto al primero de los defectos, el recurso ha de ser estimado. Las dudas sobre la identidad de la finca pueden ser alegadas por el Registrador en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida por título público o por certificación administrativa (cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario), pero no en los supuestos de expediente de dominio (cfr. Resolución de 28 de abril de 2005), pues en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al Juez. De la misma forma, y como también ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2004), el hecho de que sean distintos los linderos no obsta para la inscripción de un expediente de dominio para la reanudación del tracto, ya que en el procedimiento se ha entendido que la finca, con su nueva descripción, es la misma que la que figura inscrita y cuyo tracto se reanuda.

3. Igual camino debe predicarse del segundo de los defectos. Gozando el Auto de los requisitos necesarios para la inscripción del exceso de cabida, la dicha inscripción debe practicarse, al no existir contradicción con el Catastro.

4. El defecto señalado bajo el número 3 ha de ser confirmado, ya que los artículos 53, 7 de la Ley 13/1996 y 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro impiden la inmatriculación de una finca si existe discordancia entre el título y la certificación catastral.

5. Finalmente, el último de los defectos ha de ser revocado, pues, como dice el recurrente, aunque exista una errata en uno de los apellidos de la interesada, ello no es obstáculo para la inscripción si de la documentación aportada se deriva cuál es el apellido correcto.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

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, 7 de julio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 15176

*RESOLUCIÓN de 8 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Jesús Javier Sanrosendo Moreno, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Jávea a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don Jesús Javier Sanrosendo Moreno, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, frente a la negativa del Registrador de la propiedad de Jávea don Andrés Colorado Castellary, a practicar una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

##### I

En mandamiento dictado el 26 de enero de 2006 recaído en el Expediente Administrativo de Apremio n.º 90105000000134848 seguido por la Unidad de Recaudación del Ayuntamiento de Jávea contra don R. J., se

ordenó la anotación preventiva de embargo de la mitad indivisa que le corresponde sobre determinada finca. En dicho mandamiento consta que la providencia de embargo ha sido notificada al deudor y a su cónyuge doña C. V. En el Registro de la Propiedad la finca figura inscrita «en común y proindiviso» a nombre de los cónyuges de nacionalidad francesa don R. J. y doña C. V., casados en régimen de comunidad. No se especifican cuotas.

## II

Presentado el mandamiento en el citado Registro con fecha 13 de marzo de 2006, no se practica la anotación, de acuerdo con la siguiente nota de calificación: Calificado el precedente mandamiento se deniega la Anotación Preventiva del Embargo que en el mismo se ordena sobre la finca registral 11.604, al folio 160, del tomo 427, libro 83 de Jávea, inscrita a favor de los esposos don Jack R. y su esposa Doña Carmen N., de R., de nacionalidad francesa, con sujeción a su régimen económico matrimonial, (artículo 92 del Reglamento Hipotecario), por los siguientes defectos: No consta en el procedimiento que se haya entablado contra la esposa del deudor Doña Carmen V. de Richard, no siendo suficiente el mero traslado a ésta de la demanda a los solos efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, aplicable exclusivamente al régimen de la sociedad de gananciales regulado en el Código Civil español. (Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998, y 23 de noviembre de 2002). La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior nota de calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del término de un mes a contar desde la fecha de su notificación, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, puede también instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, y Resolución de 1 de agosto de 2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el que se aprueba el Cuadro de Sustituciones de los Registradores, con el fin de que el Registrador que corresponda según dicho cuadro pueda calificar y despachar, bajo su responsabilidad, el documento referido. Jávea, a 2 de febrero de 2006. El Registrador. Firma ilegible.

## III

Don Jesús Javier Sanrosendo Moreno, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, interpuso recurso contra la nota de calificación que consta en el apartado anterior, sobre la base de los siguientes argumentos: que hay que entender que la finca está inscrita proindiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo. Los cónyuges están casados en régimen de comunidad de bienes. Dada la indeterminación del tipo de comunidad de bienes, procede aplicar las normas generales de la comunidad de los artículos 393 y siguientes del Código Civil, resultando contrario al artículo 9.1 y 3. del C. C. considerar que es una sociedad de gananciales, ya que no consta que se hayan estipulado capitulaciones matrimoniales pactando gananciales. De manera que el artículo 144 del Reglamento Hipotecario no resulta aplicable a este caso, dado que solo se aplica a la sociedad de gananciales española. Desde la perspectiva del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, la notificación del embargo al cónyuge no deudor excluye cualquier indefensión material de éste, habida cuenta que la Ley de Enjuiciamiento Civil contempla la intervención adhesiva litisconsorcial en su artículo 13. Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que cuando el embargo corresponde al cónyuge deudor sobre la cuota global que corresponde a un cónyuge sobre el patrimonio común desde el punto de vista procesal se permite que las actuaciones se sigan sólo contra el cónyuge deudor. Y desde el punto de vista registral, se permite la anotación preventiva sobre los inmuebles o derechos que se especifiquen en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor.

## IV

El 20 de marzo de 2006 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9 del Código Civil, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria, 51, 9.ª, 92 y 93 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998 y 29 de octubre y 23 de noviembre de 2002.

1. Una finca aparece inscrita a favor de unos cónyuges de nacionalidad francesa. La forma en que se inscribe está expresada con las siguientes palabras: «se vende en común y proindiviso... a los cónyuges don J., representante, y doña C., sus labores, mayores de edad, de nacionalidad francesa, casados en régimen de comunidad, residentes en Francia, quienes inscriben su compra en común y proindiviso». No se especifica en la inscripción cuota alguna de los dos partícipes.

Se presenta en el Registro mandamiento expedido por el Recaudador Municipal ordenando el embargo de la mitad indivisa perteneciente al marido de la finca anteriormente expresada. El Registrador deniega la anotación por entender que debe entablarse el procedimiento no sólo contra el marido, sino también contra la esposa, no siendo suficiente la mera notificación, único trámite realizado con la misma.

El Ayuntamiento recurre alegando que hay que entender que la finca está inscrita proindiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo.

2. Por fundadas que sean las afirmaciones de imprecisión de la inscripción, es lo cierto que es indiferente dilucidar si está inscrita en copropiedad por mitades indivisas o en comunidad germánica, ya que, aunque estuviera inscrita por mitades indivisas, cada una de las mismas estaría inscrita en dicho régimen de comunidad, que es el régimen matrimonial que figura en la inscripción. En consecuencia, habrán de aplicarse las normas que la legislación francesa establezca para los bienes comunes del matrimonio (cfr. artículo 9, 2 y 3 del Código Civil). En el caso de que no se acrediten las normas aplicables del derecho francés, como ocurre en el caso presente, puede solucionarse el problema dirigiendo la demanda contra ambos cónyuges, único supuesto en el que, si la anotación concluyera con la venta forzosa de la finca, el funcionario correspondiente podría actuar en representación de ambos titulares en caso de rebeldía. En este supuesto, además, la entidad embargante se verá beneficiada, pues se podrá extender el embargo a la totalidad de la finca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 8 de julio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**15177** *RESOLUCIÓN de 8 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Juan José González Fernández, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Pravia a practicar una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por don Juan José González Fernández, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Pravia, don Gaspar Cuesta Vizoso, a practicar una anotación preventiva de demanda.

### Hechos

#### I

En mandamiento dictado el 29 de diciembre de 2005 recaído en el procedimiento ordinario 283/2005 del Juzgado de Primera Instancia de Pravia, se ordenó la anotación preventiva de embargo de determinadas fincas con la finalidad de asegurar las resultas de un pleito en el que se solicita la condena al pago de una cantidad. Las fincas en cuestión, según el citado mandamiento, son propiedad del ejecutado don Juan José M R. En el Registro de la Propiedad las fincas figuran inscritas a nombre de una sociedad mercantil.

#### II

Presentado en el citado Registro, no se practica la anotación, de acuerdo con la siguiente nota de calificación: Gaspar Cuesta Vizoso, Registrador de la Propiedad de Pravia, en relación con mandamiento de fecha veinte de diciembre de dos mil cinco, del Juzgado de Primera Instancia de Pravia, dictado en procedimiento: Procedimiento ordinario 283/2005, le comunico lo siguiente: 1.—Que el citado mandamiento, por el que se ordena anotación preventiva de demanda fue presentado en el Diario de Operaciones de este Registro, asiento 1.275 del Diario 42 (entrada 2005/8.973). Se acompaña al mismo testimonio de la demanda interpuesta por Don Juan José González Fernández frente a Don Juan