

registral del embargo a través de la anotación preventiva, y no el embargo judicial mismo, por lo que, en caso de divergencia entre la jurisdicción contenciosa y la voluntaria registral, podría seguir perfectamente el procedimiento entre partes, pero no tendría publicidad ni efectos respecto a terceros un embargo no susceptible de anotación, según calificación registral debidamente contrastada y confirmada, en su caso, por auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia.

JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA

PARA INSCRIBIR LA VENTA DE CUOTA INDIVISA EN REGIMEN DE MULTIPROPIEDAD O PROPIEDAD POR TURNOS, ES PRECISO QUE EN EL REGISTRO CONSTE EL REGIMEN GENERAL DE LA MULTIPROPIEDAD, COSA QUE EN EL PRESENTE CASO NO SUCEDE, PUES LA ESCRITURA DE VENTA SOLO RECOGE ALGUNA DE LAS NORMAS QUE EN OTRA FIGURAN, PERO QUE NO SE PRESENTAN. SE PRECISAN LOS PACTOS QUE HUBIERAN PODIDO INSCRIBIRSE Y LOS QUE SON RECHAZABLES. (RESOLUCIÓN DE 4 DE MARZO DE 1993; BOE DE 7 DE ABRIL DE 1993.)

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Sánchez Aguilera, Notario de Almuñécar, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Almuñécar a inscribir una escritura de venta de cuota indivisa en régimen de multipropiedad o propiedad por turnos, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. El día 25 de enero de 1992, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Almuñécar, don José Sánchez Aguilera, la Entidad mercantil «F. M. Méguas, Sociedad Anónima», transmitió a don José Ricardo Serrano Fernández, una participación indivisa de un entero y 9.231 milésimas por 100, de una finca urbana ubicada en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, configurándose el negocio jurídico contenido en la escritura como venta de cuota indivisa en régimen de multipropiedad o propiedad por turnos. En dicha escritura se establecen las siguientes cláusulas: «Tercera. a) Cada copropietario tendrá derecho a vender, enajenar, ceder a tercero, o transmitir su participación en *pro indiviso*, en cualquier tiempo y sin necesidad de consentimiento ni posibilidad de retracto por parte de los restantes copropietarios, por tanto, en el caso de transmisión de una participación, dada la naturaleza y finalidad de la comunidad funcional que surge por esta escritura, ningún condueño podrá ejercitar los derechos de tanteo o retracto, la parte compradora renuncia en especial al ejercicio de tales derechos en todo caso. b) Queda excluida la acción de división sobre la comunidad que existe en el apartamento y la parte compradora renuncia expresamente a su ejercicio, con expresa aceptación de lo contemplado en el artículo 4.º de la Ley de Propiedad Horizontal, asumiendo que tal división convertiría la propiedad en inservible para su uso. Octava. Pactos de perfeccionamiento del objeto.—La comunidad en el apartamento *pro indiviso* se regirá por los siguientes pactos, que tienen como fin la regulación del uso y ocupación por cada copropietario del bien cuyo dominio ostenta, así como la conservación de cada parte *pro indivisa* de dicho dominio en un espacio suficiente, delimitado e independiente para cada copropietario en función de un uso ordenado de la propiedad total... B) Corresponde a la parte compradora el uso y disfrute exclusivo y excluyente

del apartamento durante la semana número 24 del calendario que me entregan las partes para su protocolización. C) Siete meses antes del último año recogido en el calendario, la Sociedad de Servicios existente en esa fecha, elaborará un nuevo calendario por un período de dos años igual al actual, para lo cual queda expresamente apoderada, sin necesidad de aprobación ulterior por los condueños. Este calendario se confeccionará sobre las bases del año natural en la misma forma tenida en cuenta para la redacción del actual. E) Si transcurrido el período de tiempo que da derecho a usar y disfrutar el apartamento, éste no se hubiere desalojado por el titular, se le considerará en precario. Pudiendo ejercitarse la acción de desahucio por la Entidad «F. M. Mégias, Sociedad Anónima», o la que ésta designe en su día, sin perjuicio de que la compañía de servicios y mantenimiento ejercite lo acordado con el comprador en el contrato suscrito con la compañía de servicios referidos en el apartado A), en caso de originarse esta situación. F) La parte compradora no podrá usar el apartamento en el período que le corresponda, sin estar al corriente en el pago de las cantidades que adeude a la Entidad de mantenimiento referida en el apartado A de esta estipulación. G) Queda expresamente prohibido todo uso de la finca distinto del alojamiento meramente vacacional. No se podrá utilizar la finca durante el período de ocupación como sede profesional, industrial o empresarial, así como quedan prohibidas en la misma todo tipo de actividades insalubres, peligrosas, molestas, inmorales o comprometidas, la fijación de rótulos-letreros, el tendido de ropa de cualquier tipo y la ubicación de objetos extraños en las terrazas. J) Las modificaciones que procedieran realizar a los presentes pactos, dimanantes de las disposiciones normativas reguladoras de la propiedad por períodos o multipropiedad, que se puedan promulgar en el futuro, se realizarán por la compañía de servicios de acuerdo fiel y exacto al contenido legal, comunicándose seguidamente a cada propietario para su conocimiento y aplicación a todos los efectos que procedan».

II. Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Almuñécar, junto con la escritura de ratificación del comprador fue objeto de la siguiente nota: «Denegada la inscripción del documento que precede —escritura número 236/1992 del protocolo del Notario de Almuñécar, don José Sánchez Aguilera—, por los siguientes defectos: A) Suponer una alteración del título constitutivo y estatutos del régimen de propiedad horizontal existente sin acompañar el consentimiento de todos los copropietarios (arts. 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal). B) Falta de previa inscripción del régimen de multipropiedad, no siendo posible hacerlo constar en la forma solicitada (art. 20 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la DGRN de 4 de mayo de 1916). C) La multipropiedad no resulta de la escritura calificada sino de otro documento celebrado con una compañía desconocida, alguna de cuyas cláusulas se incorporan al documento presentado, sin perjuicio de: a) Existir contradicción entre la cláusula octava, apartado B) y tercera, apartados A) y B). b) Modificarse el título constitutivo de la propiedad horizontal en virtud de la cláusula octava, apartado G). c) Incurrir en la sanción de los apartados 2 y 3 del artículo 6.º del Código Civil los apartados C), E), F) y J) de la cláusula octava. D) Imposibilidad en el presente caso, de admitir la estipulación tercera en su totalidad (arts. 400 y 1.522 del Código Civil). E) Tratándose de un contrato complejo y excluidas todas las cláusulas, no se puede practicar la inscripción de la participación vendida. Los defectos señalados con las letras B), C), D) y E) se consideran insubsanables. Esta nota puede ser recurrida en el plazo de cuatro meses a partir de hoy ante el Tribunal Superior de

Justicia de Andalucía y, posteriormente, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Almuñécar, 27 de abril de 1992.—El Registrador.—Firma ilegible».

III. El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en lo referente al apartado A) de la nota: no existe en nuestro ordenamiento jurídico precepto alguno en que apoyar la tesis mantenida por el Registrador. En efecto, si en nuestro derecho está admitido (art. 3.º, *in fine*, de la Ley de Propiedad Horizontal) que el dueño de un piso en régimen de propiedad horizontal puede, en general, realizar respecto del mismo toda clase de actos de disposición o gravamen en los términos que establecen los artículos 2, 2.º de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento, y para tales actos no se requiere el consentimiento unánime de todos los propietarios del edificio, no se entiende por qué es necesario dicho consentimiento cuando el dueño de un apartamento transmite una cuota indivisa del mismo y pacta con el comprador unas normas para el adecuado uso y disfrute de esta forma específica de propiedad, pues con ello no se alteran los elementos comunes del edificio, ni la cuota de participación que corresponde al piso en relación con el edificio del que forma parte, ni su uso o destino, ni sus instalaciones, servicios, gastos, administraciones, gobierno, seguros, conservación y reparaciones. Que, por otro lado, tanto en las normas contenidas en la escritura de obra nueva y división horizontal del edificio, de fecha 13 de noviembre de 1984, como las contenidas en la protocolización de los Estatutos de la Comunidad, de fecha 16 de mayo de 1990, no existe limitación alguna que someta al consentimiento unánime de los propietarios del edificio la transmisión efectuada en la escritura cuya inscripción se deniega. Que en lo que concierne al apartado B) de la nota: El funcionario calificador hace una interpretación excesivamente literal del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, pues no debe excluirse la posibilidad de que el régimen de la multipropiedad surja al mundo jurídico simultáneamente con la venta de una cuota y en el mismo documento público, si las partes así lo desean, y sin perjuicio de que por exigencias del artículo 20 citado, el Registrador inscriba primero el régimen de la multipropiedad y acto seguido la venta. Esta tesis parece la más acorde con la naturaleza jurídica de la multipropiedad, pues si según la doctrina más autorizada, esta es una «comunidad funcional atípica», no podría hablarse de multipropiedad sino cuando surge esa comunidad, aunque sólo sea de dos. Que, por otro lado, de admitirse la tesis del señor Registrador, no podría tener acceso al Registro de la Propiedad, el pacto por virtud del cual varios propietarios en *pro indiviso* de una vivienda con un régimen de goce exclusivamente obligacional, acuerdan transformar el condominio ordinario en régimen de multipropiedad, con un estatuto jurídico de carácter real, y se negaría la publicidad y protección registrales a esa nueva situación jurídica, sólo por el hecho de que parece impedirlo la literalidad del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que la Resolución de 4 de mayo de 1916 no tiene nada que ver con el caso que se estudia. Que en cuanto al defecto C) de la nota: En este punto hay que considerar que la multipropiedad surge en la propia escritura calificada y no del documento suscrito con la compañía de mantenimiento y ello por las siguientes razones: 1.º En dicha escritura es donde el titular registral de la finca transmite una participación indivisa de la misma a una persona que la adquiere, surgiendo en ese preciso instante una comunidad convencional, estable, funcional y atípica, y 2.º En la misma escritura vendedor y comprador pactan una serie de normas, creando un estatuto jurídico en el que

surge una vinculación institucional entre la participación transmitida y el período o turno, y no una simple vinculación instrumental, como ocurriría en un condominio ordinario con simple pacto de uso. Esa vocación al derecho real se manifiesta fundamentalmente en los siguientes pactos escriturarios: a) Exclusión del retracto de comuneros; b) Exclusión de la *actio communi dividundo*; c) El contrato de mantenimiento, que se ha celebrado con una compañía no citada por su nombre, pero, sin lugar a dudas, determinable; d) El calendario, la semana o período de tiempo en que se concreta el derecho de goce, que tiene relación directa con el precio satisfecho en la compraventa; dicho calendario se protocoliza, estando prevista su renovación; e) A fin de facilitar la limpieza del apartamento, los multipropietarios deben desocuparlo unas horas antes; f) A fin de facilitar la ocupación por el multipropietario que sigue en el turno, se considera en precario el multipropietario precedente si no desaloja el apartamento, transcurrido su período de tiempo. En cuanto al apartado a) del defecto C) hay que señalar que no existe contradicción entre las cláusulas a que se refiere el Registrador. Que en lo referente al apartado b) del defecto C). De ningún modo se modifica el título constitutivo de la propiedad horizontal por las siguientes consideraciones: 1.º El alojamiento meramente vacacional, no es sino una variante del residencial y queda subsumido en éste, en relación especie-género. 2.º Teniendo en cuenta que la multipropiedad recae sobre una vivienda y su finalidad, es lógico que se excluyan por definición las actividades profesionales, industriales y empresariales. 3.º La prohibición de realizar actividades insalubres, peligrosas, molestas, etc., tienen su fundamento en el artículo 7.º de la Ley de Propiedad Horizontal, y 4.º La prohibición de fijar rótulos, letreros, tendido de ropa de cualquier tipo y la ubicación de objetos extraños en las terrazas, se encuentra recogido en el artículo 11 de los Estatutos de la Comunidad del edificio. Que en lo que concierne al apartado c) del defecto C). No se incurre en la aludida sanción, pues teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de la multipropiedad como una comunidad funcional atípica, es lógico que conforme un estatuto jurídico distinto de las normas que nuestro ordenamiento civil dedica al contenido ordinario. Son las partes quienes, de conformidad con el principio de libertad de contratación y de autonomía de la voluntad, configuran un conjunto de pactos que crean el Estatuto jurídico con vocación de acceso al Registro de la Propiedad. La propia configuración intrínseca del negocio jurídico de la multipropiedad supone un límite importantísimo a su propia regulación por las partes; debe admitirse todo aquello que sin ser contrario a la norma imperativa, conduzca al fin social e individual que la multipropiedad, como todo derecho real, debe cumplir en el orden social; de ahí que el multipropietario haga dejación de algunas facultades que integran el concepto de la propiedad absoluta, y que sin afectar a su esencia facilita esta nueva forma jurídica. Por todo lo expuesto, no incurren en la sanción que se cita en el defecto, los siguientes pactos: 1.º Apoderamiento a favor de una sociedad de servicios para elaborar un nuevo calendario sobre las bases del año natural. Una vez determinada la sociedad de servicios, nada impide que la elaboración del nuevo calendario se haga en representación de los multipropietarios por un tercero y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.732 del Código Civil; 2.º Que se ejercite acción de desahucio contra el multipropietario que ocupa el apartamento de forma indebida. Nada impide que la sociedad vendedora pueda ejercitar la acción de desahucio como representante de quien tenga derecho, según turno, a poseer materialmente, gozar y disfrutar del piso-vivienda en el tiempo determinado;

3.º Privación del uso del apartamento en caso de no estar al día en el pago de las cantidades debidas por mantenimiento, que es esencial para el uso adecuado de todos los multipropietarios. Esta prohibición suele formar parte del estatuto configurador de la multipropiedad y no se opone a ninguna norma imperativa, y 4.º Adaptación de los pactos establecidos en la escritura a la normativa futura sobre multipropiedad. Que en lo referente al defecto D) de la nota: 1.º La exclusión de la *Actio Communi Dividundo* no es contraria a derecho, puesto que la multipropiedad está configurada como una comunidad funcional atípica; y, por consiguiente, cuando la comunidad no impide la circulación de bienes, sino al contrario, la potencia, no tiene sentido impedir la indivisión permanente, y al multipropietario que no quiera permanecer en la indivisión le basta con transmitir su participación a otra persona interesada en la comunidad. Por otro lado, existe un sólido apoyo a la exclusión de dicha acción en el artículo 401.1 del Código Civil, y 2.º En cuanto a la renuncia del retracto de comuneros hay que citar los mismos argumentos alegados en el párrafo anterior. Esta renuncia está reconocida en la Resolución de 18 de mayo de 1983. Que en lo relativo al defecto E) de la nota: Que al presentar la escritura en el Registro de la Propiedad lo que se pretende que se inscriba es el negocio jurídico de multipropiedad como derecho real *ex novo* con su propio estatuto jurídico-real, confirmado por las partes con base en el principio de autonomía de la voluntad, por ausencia de regulación legal, sin contravenir normas de derecho imperativo, y al amparo del sistema *numerus apertus*, que consagra nuestro ordenamiento jurídico en los artículos 2.2, *in fine*, y 7 de la Ley Hipotecaria y del Reglamento para su ejecución. Que, por último, la multipropiedad que resulta de la escritura calificada cumple las líneas que la institución requiere en el actual momento prelegislativo y la peculiaridad de afectar sólo a parte de los pisos de una única propiedad horizontal, no conlleva mayores rigores o requisitos de admisión. En el mismo sentido recurrente, el artículo 68 del Reglamento Hipotecario, regulador de la inscripción de las plazas de aparcamientos, cuya técnica es adaptable a la constancia registral de la multipropiedad.

IV. El Registrador, en defensa de la calificación informó: Que hay que indicar que se ha inscrito la venta efectuada por la misma sociedad promotora de dos participaciones en régimen de copropiedad ordinaria, afectantes al mismo piso que hoy constituye objeto del recurso, y que en ella no se contenía ningún pacto con trascendencia real que modificara en cualquier sentido la adquisición efectuada. Que la escritura calificada tiene por objeto la venta de una participación indivisa que queda sujeta a un régimen especial conocido con el nombre de multipropiedad; pero se niega la válida constitución del régimen de multipropiedad, con lo que resulta la venta de una simple participación dominical en régimen de comunidad ordinaria a la que se han añadido determinados pactos. Que en cuanto al primer defecto A). En la inscripción del edificio en su conjunto y en la de cada una de las unidades inmobiliarias resultantes, se califica a las mismas, con excepción de los locales, de viviendas: a) El cambio del régimen normal de alguna de estas viviendas supone una transformación esencial, con el paso de un régimen de propiedad horizontal a otro que pudiera llamarse de multipropiedad y resulta evidente que el régimen que trata de establecerse va a afectar al resto de los propietarios de las viviendas ya inscritas; b) Hay que tener en cuenta el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, y hay que incluir las actividades no previstas si se opusieren al destino o naturaleza del apartamento como tal; c) Nadie discute las facultades

dispositivas del propietario de un piso, pero nunca estarían incluidas aquellas actividades que desarrolladas por una persona dentro del ámbito de su esfera dominical, excedan de los límites de la normal tolerancia. Con estos antecedentes se lleva a la conclusión de ser necesaria la aprobación de la Junta de Propietarios para admitir, por unanimidad, la modificación del título constitutivo y estatutos inscritos. El anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios, en su artículo 51.2 trata de evitar los posibles conflictos de la coexistencia de viviendas destinadas a usos distintos (residencial y vacacional), y *d)* una vez iniciada la venta de pisos, locales y demás espacios susceptibles de aprovechamiento independiente, ya no le es factible al propietario del solar y de la construcción, que ha efectuado las enajenaciones, el delimitar por sí la propiedad horizontal y olvidar lo dispuesto en los artículos 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. En este punto cabe citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1981 y la Resolución de 25 de septiembre de 1991. Que en lo referente al segundo defecto B), sí se tiene en cuenta que la participación vendida queda circunscrita a una semana; que el elemento temporal se convierte en institucional; que ello supone una derogación del artículo 394 del Código Civil, y que la exclusión de los derechos de tanteo, retracto y ejercicio de la acción de división supone una alteración evidente del régimen normal de copropiedad, sólo justificable en el caso de una comunidad especial o funcional. Que la alusión por el recurrente al artículo 7.º del Reglamento Hipotecario, sólo se encuentra justificada si lo que se pretende es la creación de un derecho innominado de trascendencia real; y se llega a la conclusión de que el negocio jurídico instrumentado en la escritura calificada pretende ser una comunidad especial, no regulada en la actualidad y que coincide con lo que viene a llamarse compraventa a tiempo compartido o multipropiedad. En ésta la vinculación entre turno y cuota sólo puede ser entendida si partimos de la consideración de la misma como un régimen jurídico inmobiliario, que es una cualidad jurídico real del inmueble que contribuye a configurarlo —más o menos intensamente— como objeto de derechos reales y que se fundamenta en una determinada estimación económica del mismo. Consecuentemente, se trata de una situación objetiva, en la que el turno se eleva a elemento definitorio, con independencia de la efectiva existencia y número de titulares, elevando a cualidad jurídica del local lo que inicialmente es sólo una destinación económica: el uso turnado. Que siendo la multipropiedad un régimen jurídico inmobiliario especial, al que se someten determinados inmuebles, es necesario que conste el mismo en el Registro antes de poder inscribir la participación vendida, incluyendo su estatuto configurador en los de la propiedad horizontal existente, pues no se puede inscribir una participación en régimen de multipropiedad si previamente no se ha inscrito este régimen, pues así resulta de la exigencia del principio de tracto sucesivo. Que con la recta aplicación de lo indicado en el artículo 52 del Anteproyecto de Conjuntos inmobiliarios quedan resueltas las dudas del recurrente, pues la transmisión del derecho de propiedad del promotor del propietario requiere que previa o simultáneamente se haya constituido el inmueble en régimen de multipropiedad. Que hay que tener en cuenta que la organización y funcionamiento del Registro son materias sustraídas a la autonomía de la voluntad; y en este sentido las Resoluciones de 4 de mayo de 1916 y 16 de septiembre de 1987. Que en cuanto al tercer defecto C). Que hay que sacar a colación el artículo 10 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Que entrando en el análisis de los subapartados de este defecto C) hay que señalar: *a)* Que si nos encontramos ante la venta de una participación

indivisa que no tiene virtualidad para hacer surgir un régimen de multipropiedad, hay que llegar a la conclusión forzosa de la incompatibilidad de ese derecho exclusivo y excluyente que se afirma en la cláusula octava, apartado b), y la exclusión de los derechos de tanteo, retracto y ejercicio de la acción de división; b) Que podría darse la paradoja consistente en que no puede destinarse la vivienda a residencial habitual o normal si dentro de lo que admite la jurisprudencia, el ejercicio de ciertas actividades compatibles con el uso de la vivienda, cuando tales actividades no están prohibidas en los estatutos inscritos en el Registro; c) Si por la escritura calificada no ha podido surgir un auténtico régimen de multipropiedad, es evidente que cobra fuerza la sanción del artículo 6.2 y 3 del Código Civil, a las exclusiones que de la Ley aplicable se realizan en los apartados mencionados. Que en lo relativo al quinto defecto D). Partiendo de la base de lo que se pretende inscribir es una participación indivisa en régimen de comunidad ordinaria, a la que se añaden determinados pactos relativos al uso y disfrute, forzosamente se ha de llegar a la conclusión de la inadmisión de las estipulaciones relativas a aquellos derechos. La posibilidad de excluir la acción de división sólo puede tener lugar por alguna de las siguientes vías: el artículo 4.º de la Ley de Propiedad Horizontal, pero cuando este precepto hable a «todos los propietarios», se está refiriendo a la de los diversos pisos y locales que integran el edificio, y el artículo 401.1 del Código Civil. Que hay que rechazar los pactos referentes a los derechos de tanteo y retracto, dado que nos encontramos ante una copropiedad ordinaria. Que en lo concerniente al último defecto E). La escritura calificada contiene la solicitud al Registrador, prestando consentimiento anticipado de la no inscripción de las cláusulas que aquel considere no inscribibles; y, por tanto, visto que sólo podía inscribirse la participación vendida, ha optado por denegar la inscripción en su totalidad, con lo que no ha hecho más que cumplir con lo dispuesto en la Resolución de 24 de abril de 1992.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador, fundándose en los mismos argumentos alegados por éste en su informe.

VI. El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la mención del artículo 51.2 del Borrador de Anteproyecto de la Ley de Conjuntos Inmobiliarios ha de hacerse a efectos de pura especulación doctrinal, en virtud del principio de legalidad que informa nuestro ordenamiento jurídico y sanciona la Constitución Española en los artículos 9.3, 93 y 96 y desarrolla el artículo 2.º, párrafo 1, del Código Civil. Que hay que resaltar desde una posición estricta de *lege ferenda*, como el legislador español es consciente de la existencia de la multipropiedad en la realidad jurídico-social. Que la no inscripción de la escritura calificada no puede basarse en que supone una modificación del título constitutivo, pues por ser la multipropiedad un derecho real innominado para la Ley Hipotecaria, la no inscripción podría basarse en argumentos en favor o en contra del sistema de *numerus apertus* o *numerus clausus* de nuestro sistema registral inmobiliario.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 348, 392, 400, 401, 1.256, 1.273 y 1.522 del Código Civil; 5.º y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal; 2.º, 9.º y 20 de la Ley Hipotecaria; 10 de la Ley 26/1984, para la defensa de consumidores y usuarios; 7.º y 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 18 y 27 de mayo de 1983.

1. De la escritura presentada resulta que se enajena determinada participación indivisa en el dominio de un apartamento, la cual confiere el disfrute exclusivo de éste durante determinada semana de cada año. Según la escritura, se trata de una comunidad en multipropiedad, o de propiedad por períodos, sujeta, entre otros, a los siguientes pactos: Quedan excluidos el retracto de comuneros y la acción de división de la comunidad. En caso de que, transcurrido el período de disfrute exclusivo, el apartamento no hubiese sido desalojado por el titular, se le considerará en precario y la acción de desahucio podrá ejercitarse por la Entidad vendedora «o la que éste designe en su día». La prestación de aquellos servicios que hacen posible el cómodo uso del apartamento incumbirá a determinado tercero, una compañía que en la escritura de venta no aparece siquiera designada por su denominación, y según estipulaciones que tampoco se expresan en tal escritura, en la que, sin embargo, sí se establecen las siguientes cláusulas: a) El comprador cumplirá escrupulosamente lo estipulado en ese (aludido) contrato con tercero, y no podrá usar del apartamento en el período que le corresponda sin estar al corriente en el pago de las cantidades que adeude a esa compañía tercera; b) en caso de que el comprador transmita, a su vez, su participación, impondrá «al nuevo titular y sucesivamente en todas las transmisiones futuras», entre otras; la obligación «de subrogarse en los derechos y obligaciones resultantes de ese (aludido) contrato con la compañía tercera, notificando a esta compañía «el cambio automático de titularidad en el contrato al nuevo copropietario», y si no se cumplen estos requisitos, «el nuevo copropietario no podrá ejercitar sus derechos». c) A esta compañía tercera le incumbirá también completar el calendario de semanas «por un período de años igual al actual» (con la escritura va unido un calendario en el que se precisa el sábado en que comienzan las cincuenta y dos semanas de cada año hasta el año 2062), y «sobre las bases del año natural en la misma forma tenida en cuenta» para la redacción del calendario anejo. d) También a esta compañía incumbirá en su día adaptar los pactos de la comunidad a las disposiciones que se puedan promulgar regulando «la propiedad por períodos o multipropiedad».

2. En el primer defecto de los que señala la nota de calificación se advierte que la constitución del régimen de multipropiedad sobre uno de los pisos o locales de un edificio que está ya sujeto al régimen de propiedad horizontal, exige un requisito que no aparece cumplido: El consentimiento de todos los copropietarios integrados en el régimen de propiedad horizontal conforme a lo dispuesto en los artículos 5.º y 16 de la Ley específica. Según el Registrador, la constitución de multipropiedad sobre uno de los apartamentos significa la alteración del título de constitución y estatutos del régimen de propiedad horizontal, fundamentalmente porque con ese destino se cambia el que aparece en la inscripción del edificio (conforme a la cual todos los apartamentos son descritos como vivienda, salvo los locales de la planta baja y sótano), y porque las actividades que comporta el nuevo destino exceden de los límites de la normal tolerancia e infringen la regla de que el propietario u ocupante no puede desarrollar actividades no permitidas en los Estatutos. Más, con todo, no son suficientes las razones invocadas. De acuerdo con los principios de libertad que rigen el dominio de cada apartamento, el propietario puede gozar y disponer de su piso sin más limitaciones que las establecidas en las leyes o en los estatutos o por el respeto debido a los derechos de los demás copropietarios (cfr. arts. 348-1 del Código Civil y 7.º de la Ley de Propiedad Horizontal). Pero las limitaciones no se presumen y son de interpretación estricta. No

hay duda, pues, de que el propietario de cada apartamento puede enajenar su apartamento ya a uno, ya a varias personas en comunidad ordinaria o en comunidad especial, para que lo gocen los cotitulares por sí o por terceros y a la vez o sucesivamente, y sin que el dato de que en la descripción registral aparezca que el apartamento es calificado de vivienda signifique, por sí solo, que está estatutariamente establecida una limitación de disposición o de goce que impida las figuras comunitarias.

3. En el segundo defecto el Registrador opone, para inscribir ahora la venta de la participación, que falta la previa inscripción del régimen de multipropiedad, «no siendo posible hacerlo constar en la forma solicitada». Realmente lo que se dice es que el título presentado no es en sí apto para inscribir, en su virtud, el régimen de multipropiedad, y ciertamente tal título no reúne los requisitos mínimos exigibles al efecto. No se duda de que en España se permite la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador (cfr. arts. 2-2.º de la Ley Hipotecaria y 7.º del Reglamento Hipotecario) y, en concreto, de que se permite alterar por pacto el contenido típico de la copropiedad (cfr. art. 392-II del Código Civil). Pero es también cierto que esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico político y la trascendencia *erga omnes* de los derechos reales. Estos límites alcanzan especial significación con relación a la llamada multipropiedad o propiedad por períodos, pues con ella se pretende crear nuevas unidades económicas susceptibles de ser objeto de derechos reales, lo cual sólo será posible si se cumplen los requisitos de determinación jurídica y de viabilidad económica. Sin que consten cumplidos uno y otro requisito no podrá acceder al Registro la constitución de una multipropiedad, pues el Registro ha de ser instrumento de seguridad y no debe socavarse su prestigio haciéndole cobijo de fantasías y fraudes. El requisito de la determinación obliga a que en el título se concreten no sólo las relaciones comunitarias del comprador de una participación con quien, al vender, retiene la parte restante, sino también cuál haya de ser el régimen de la especial comunidad que se constituye y de las unidades inmobiliarias que la integran. Pues bien, resulta que en las prescripciones de la escritura presentada relativas a esta comunidad no se dice nada —o no se dice con la claridad necesaria— si la porción de semanas no vendidas (todas menos la que se vende) constituye una única unidad inmobiliaria o si habrá tantas como semanas, o más o menos, y cuál es, si hay varias, el porcentaje de cada una a efectos de que sirva de módulo para determinar las cargas y beneficios por razón de la comunidad, ni tampoco se precisa cuál sea el régimen orgánico y de funcionamiento de esta comunidad; falta también toda referencia al mobiliario destinado al uso sucesivo de los distintos titulares de los períodos. El requisito de la viabilidad económica tiene asimismo especial significación en la figura de la multipropiedad. Este requisito es también exigido, tratándose de la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal, pues para que puedan constituirse los pisos o locales de un edificio como unidades jurídicas independientes se exige que «sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública» (cfr. arts. 396 del Código Civil y 3.º de la Ley de Propiedad Horizontal). Pero ocurre en la multipropiedad que en ella, por definición, cada unidad económica no tiene una delimitación física, sino temporal. Es más, de la realidad práctica puede derivarse la conclusión de que estas unidades si no se

estipulan otras previsiones que las ordinarias del régimen de propiedad horizontal, carecerían de viabilidad económica y, por tanto, no podrían erigirse jurídicamente en unidades reales. Sólo alcanzarán este carácter —y las reglas de la comunidad ordinaria darán paso a las reglas estipuladas para esta comunidad especial— por el tiempo en que en el título de constitución se dé solución, con garantías suficientes, al problema de que el apartamento al comienzo de cada turno esté limpio y dispuesto para el adecuado disfrute y de que la determinación del precio de los futuros servicios prestados con ese fin no está dejada al arbitrio de quien asuma la obligación de prestarlos. Pues bien, estas exigencias no resultan acreditadas como se razonará en el punto siguiente.

4. De modo especial hace notar el Registrador en su calificación que la multipropiedad —más bien una parte importante y necesaria de su régimen— «no resulta de la escritura calificada sino de otro documento celebrado con una compañía desconocida, alguna de cuyas cláusulas se incorpora al documento presentado». Pues bien, ciertamente no es en la escritura presentada sino en otro documento, desconocido en el Registro, donde, al parecer, se pretende dar solución a la necesidad de asegurarse de que se prestarán los servicios mínimos necesarios para los sucesivos disfrutes periódicos del apartamento. Y, por lo ya dicho, es en la misma titulación por la que se pretende la inscripción de la multipropiedad donde debe aparecer que el régimen concertado para la prestación de estos servicios reúne las condiciones y garantías exigidas. Procede, por tanto, en el presente caso, no acceder a la inscripción de la escritura de venta. Además de desconocerse condiciones que son básicas para la constitución de este régimen, resulta, además, de la misma escritura presentada, que la plena efectividad de las facultades esenciales del derecho que se transmite (las de disfrutar del local, las de disponer del derecho) dependen no ya del pago del precio estipulado (1.610.000 pesetas ya entregadas por una semana del mes de junio en el apartamento de 59 metros cuadrados), sino del pago sucesivo a una compañía innominada (por los servicios que hayan de ser prestados) de un importe del que no consta nada, ni siquiera que su determinación no haya quedado a la arbitrariedad del futuro acreedor. Y a pesar de estas indeterminaciones se estipula en la escritura: *a)* Que el comprador no podrá usar del apartamento sin estar al corriente en ese pago, y *b)* que el nuevo adquirente a quien el comprador tramita, a su vez, el derecho ahora adquirido, no podrá ejercitar sus derechos si no ha quedado subrogado en esa desconocida posición contractual con la innominada compañía (sea ésta realmente un tercero, sea la misma entidad vendedora con otra vestidura social).

5. La extensa nota de calificación aborda otros temas más concretos, alguno ciertamente de notable interés práctico. Dejando para el fundamento de derecho número 6 la cuestión que plantea el pacto de exclusión del derecho de retracto y de la acción de división, sigamos con las cuestiones que plantean los demás defectos que acusa la nota (por el orden con éstos se expresan en ella):

a) Si la prohibición de que el apartamento sometido a multipropiedad pueda tener otro uso «distinto del alojamiento meramente vacacional» supone —como cree el Registrador— modificación del régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio entero, puesto que en la escritura calificada se viene a prohibir que pueda destinarse a vivienda habitual (destino éste el más propio y que no está prohibido en los Estatutos del edificio). Evidentemente, y aún entendiendo la limitación como la entiende el Registrador, la cláusula podría ser discutible desde otros puntos de vista (falta de causa social

que justifique la prohibición de que sirva como vivienda habitual), pero lo que no hay es modificación del régimen de propiedad horizontal a que está sujeto el edificio entero, puesto que lo que se hace en el régimen estipulado en la escritura es acotar el destino del apartamento concreto sin rebasar los márgenes que el régimen del edificio permite en relación con las actividades que pueden desarrollarse en él.

b) Si es lícito atribuir a la sociedad que en el año 2062 preste los servicios la misión de completar el calendario en los términos en que la escritura se hace. Según el Registrador, la atribución hecha no es lícita porque no se concretan las bases esenciales para que esa sociedad pueda hacerlo. Mas realmente podrá haber otras razones para oponerse a esa atribución, pero no la que invoca el Registrador, porque no es ya sólo que se dan las bases, sino que la misión encomendada se reduce a dar expresión formal a un calendario que está realmente determinado en la misma escritura, pues de su conjunto resulta que en su día el calendario deberá completarse en la misma forma tenida en cuenta para la redacción del calendario existente; es decir, sin variar el orden de las cincuenta y dos semanas y estableciendo que la primera comience siempre en el primer sábado de cada año.

c) Si —como cree el Registrador— es ilícito atribuir a la entidad vendedora —o a la que ésta designe en su día— la acción de desahucio por precario frente al titular que no hubiere desalojado el apartamento una vez transcurrido el respectivo período del disfrute exclusivo. Se trata de una acción que naturalmente corresponde a los órganos comunitarios o a los que, por concierto de ellos, asuman sus funciones. La reserva que para sí hace la entidad vendedora de la facultad de ejercicio de una acción que sólo a la comunidad o a los comuneros interesados debe corresponder, carece evidentemente de justificación adecuada y perturba el régimen jurídico de las relaciones comunitarias.

d) Si, contra lo que estima el Registrador, puede estipularse el constituirse la multipropiedad que el titular de la participación no podrá usar el apartamento sin estar al corriente de las cantidades que adeude por los servicios comunitarios prestados. Puede considerarse que al quedar el apartamento vacío y en espera de que entre en el goce del período respectivo el titular al que por turno corresponda, el apartamento está poseído por la comunidad o por quien conforme al título constitutivo haya de prestar por ella los servicios necesarios. Pues bien, no hay inconveniente en nuestro sistema (véase para Navarra, Ley 473 de su Compilación), que deja tanto juego a la autonomía de la voluntad incluso cuando se trata de derechos reales de garantía, para que se estipule y se inscriba como pacto comunitario el derecho de retener tal posesión hasta que se abone todo el importe correspondiente a la participación y que sea debido por razón de los servicios y gastos comunitarios realizados, ateniéndose a los límites, condiciones o módulos preestablecidos al constituirse la multipropiedad.

e) Si puede inscribirse la estipulación por la que se encomienda a la entidad con la que se tienen concertados los servicios la misión de adaptar los pactos de la comunidad a las disposiciones que en el futuro se puedan promulgar regulando la propiedad por períodos o multipropiedad. Ese pacto no puede ahora ser inscrito, porque para enjuiciar su eficacia hay una variable —las leyes futuras— que nos es desconocida, aunque será difícil que puedan llegar a permitir que pueda resultar por pacto comunitario encargada de adoptar decisiones en relación con la estructura y funcionamiento de la comunidad una entidad que, por estar en relación contractual con ella, o con los partíci-

pes, en asuntos de tanta trascendencia para la vida comunitaria como son en la multipropiedad la prestación de los servicios, ordinariamente tendrá intereses opuestos a los comunitarios.

6. Estima el Registrador que «en el presente caso» no se puede admitir la estipulación por la que se excluyen el derecho de retracto de comuneros y la acción de división. Mas ha de oponerse a este defecto, en primer lugar y en cuanto a la exclusión del derecho de retracto, que según la doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 18 y 27 de mayo de 1983), este derecho puede ser «eliminado de acuerdo con los artículos 392 y 1.255 del Código Civil por la voluntad de los interesados». Pero es más, respecto de ninguna de las exclusiones pactadas (del derecho de retracto y de la acción de división) hay inconveniente para que puedan acceder al Registro si la multipropiedad apareciera bien constituida —lo que no sucede en el caso— pues tales exclusiones serían sólo la confirmación de unos efectos que son por sí connaturales a dicha figura jurídica. En la llamada multipropiedad, como en la propiedad horizontal, no se da el retracto de comuneros ni la acción de división, porque en esos regímenes de la propiedad lo característico es que el dominio o derecho sobre cada una de las unidades inmobiliarias —los períodos, los pisos y locales— constituye, con su anejo inseparable, el derecho de participación en los elementos comunes, una sola unidad jurídica: El derecho de participación en los elementos comunes no puede tener vida autónoma, sino el mismo destino jurídico que el dominio o derecho con el que inseparablemente se integra. Si no hay, pues, retracto de comuneros ni —mientras dure la multipropiedad— acción de división, es porque propiamente no hay comunidad en el mismo dominio o derecho (del que el derecho de participación es sólo un ingrediente inescindible) pues cada uno recae sobre una distinta unidad inmobiliaria. Terminada la multipropiedad renacerá, con toda su fuerza, la acción de división, porque es de interés público facilitar la terminación de la situación socialmente indeseable que implicaría el consiguiente condominio (que tan frecuentemente supondrá la muerte económica del inmueble a él sujeto).

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado y la nota del Registrador, salvo en cuanto a los siguientes defectos que se revocan: 1.º El defecto A. 2.º En cuanto al defecto C, los señalados en los apartados *a)*, *b)*, y en el apartado *c)* sólo se revoca en cuanto se refiere a los apartados C y F de la cláusula 8.ª *a)* de la escritura. 3.º El defecto D.

Madrid, 4 de marzo de 1993.—El Director general, *Antonio Pau Pedrón*.

COMENTARIOS CRÍTICOS

Cuando me adjudicaron esta Resolución y acepté el comentario no pensé que podía reunir tantas dificultades y problemas, no ya sólo por la largura de las alegaciones del recurrente, sino de la contestación informativa del recurrido y la doctrina final de la Dirección que mantiene la calificación y el Auto Presidencial, en parte, derogándolo en la otra parte. A todo ello hay que añadir que estamos manejando una figura, bien estudiada por la doctrina, pero carente de una legislación en qué fundar una opinión que no pasa de ser de «*lege ferenda*». Aún así, estadísticamente arroja un número muy considerable de inscripciones de esta figura que va siendo aceptada mayoritariamente por el gran público.

El tema objeto de esta Resolución reside en el supuesto en el que un

edificio inscrito en división horizontal, con inscripciones especiales para cada piso o local, va —por expresa voluntad de uno de los dueños— a convertirse en una manifestación de la multipropiedad, simultaneando el régimen de propiedad horizontal para todo el edificio, con el de multipropiedad de uno de los pisos. ¿Esta figura es viable o solamente cabe cuando todos los pisos se acogen a este sistema que brinda la figura de la multipropiedad?

Al Registrador le choca la figura —yo diría que le sorprende— pero al Notario no le ofrece la menor duda de que aquello es una cosa frecuente y sin problemas. La Dirección General sopesa argumentos y decide en el sentido que luego comentamos. Globalmente creo que existen dos o tres argumentos notariales ante los que hay que inclinar balanzas, pero también creo que el Registrador esgrime otros muy de tener en cuenta a la hora de definirse. Es decir, que yo creo que hubiera procedido lo mismo que la Dirección General en forma un tanto salomónica.

Tropezando con la dificultad de la largura de los argumentos que se exponen vamos a sintetizar o tratar de hacerlo y ver las razones del recurrente ante la negativa del Registrador a inscribir esa manifestación de la «multipropiedad».

A. *Posición del recurrente.*—El recurrente se ve ante una serie de afirmaciones que el Registrador vierte en la nota en la que le dice: a) Hay una alteración del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal. b) Falta de previa inscripción del régimen de multipropiedad. c) La multipropiedad resulta de otra escritura o documento, alguna de cuyas cláusulas se incorporan, lo cual supone nulidad de pleno derecho de alguna cláusula. d) Rechaza la cláusula tercera referente a la enajenación de la cuota indivisa y al ejercicio del retracto, y e) Al ser un contrato complejo del que se excluyen todas sus cláusulas no puede inscribirse.

El Notario recurrente en el primero de los puntos creo que da suficientes razones para no ser aceptada la postura del Registrador. Es claro que el dueño de un piso dividido en propiedad horizontal puede realizar respecto al mismo todos los actos de disposición o gravamen en los términos que establecen los artículos 2 LH y 7 RH. No existe, además, en los estatutos norma que someta al consentimiento unánime de los copropietarios del edificio la transmisión efectuada.

La calificación registral exige tener presente todo el conjunto de principios hipotecarios que juegan en el sistema y, entre ellos, el de la previa inscripción. Clarísimamente aquí el Registrador aplica el artículo 20 de la LH, y en el hecho de que las normas de la «multipropiedad» se regulan en otra escritura distinta de la que es objeto de inscripción, aunque en ella se recojan ciertas cláusulas. A mi entender es aquí donde reside el punto clave de la cuestión, pues al no existir una normativa en qué apoyarse no se sabe muy bien cuál es el ámbito de la multipropiedad y de si sobre un edificio o conjunto de edificios cabe simultanear diversos regímenes en orden a la regulación de la propiedad.

Se sostiene que el régimen de multipropiedad surge de la escritura presentada y no de otra anterior y, que por ello, en la misma se hace surgir una comunidad convencional, estable, funcional y atípica, pactándose una serie de normas creando un estatuto jurídico en el que surge una vinculación institucional entre la porción transmitida y el período de turno y no una simple vinculación instrumental, como ocurriría en el condominio ordinario con simple pacto de uso. Se excluyen el retracto, la acción de división, se establece el contrato de mantenimiento, así como el calendario de la ocupación. Para el

recurrente no existe contradicción entre las cláusulas que se establecen y, por supuesto, no alteran el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Queda, por último, el defecto cuarto en el que se prohíbe la acción de división y el ejercicio del derecho de retracto. Se alega que al copropietario que no quiera mantener la indivisión tiene siempre abierta la puerta para la enajenación de su derecho, favorecido en este caso por lo que dispone el artículo 401.1 del Código Civil.

B. *Posición del recurrido*.—Para el recurrente sigue siendo importante la alteración que el negocio supone frente a la propiedad horizontal existente, pero no porque se discuta las posibles facultades dispositivas del titular del piso, sino porque en dichas facultades nunca estarían incluidas aquellas actividades que excedan de los límites de la normal tolerancia. Argumenta la necesidad de la previa inscripción del régimen de multipropiedad. Cita el artículo 10 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores para combatir la exclusión de los derechos de tanteo, retracto y ejercicio de la acción de división, añadiendo que lo que se trataba era de inscribir una participación indivisa en una comunidad ordinaria, a la que se añaden determinados pactos sobre el uso y disfrute, llegándose a la conclusión de que la eliminación del derecho al ejercicio de la acción de división sólo puede realizarse a base del artículo 4 de la LPH, que exige consentimiento de «todos los propietarios» y el artículo 401.1 del Código Civil. En la comunidad ordinaria no cabe excluir los derechos de tanteo y retracto. Su opción era la de inscribir la transmisión, eliminando pactos o aplicar la doctrina que se desprende de la Resolución de 24 de abril de 1992.

C. *Posición de la Dirección General*.—Entiendo que la posición de la Dirección General es la adecuada y está basada en argumentos difíciles de contradecir. Señalamos el itinerario de defectos y la solución que la Dirección General nos ofrece:

1.º No es posible admitir la postura registral, ya que el dueño de un apartamento o vivienda no puede quedar limitado porque enajene una participación indivisa para ocupar temporalmente el piso. No hay alteración en el «destino» de la vivienda ni, por ello, alteración de los estatutos de propiedad horizontal.

2.º Para que un piso goce del sistema de multipropiedad es preciso que previamente conste inscrito el régimen de la misma. El Registrador de la Propiedad en este punto es preciso y creo que si se hubiera limitado a este defecto hubiera ganado el recurso como lo ha hecho en esta ocasión. Las dos razones que esgrime la Dirección General tienen su manifestación en la exigencia de una determinación jurídica y una viabilidad económica y estas razones no resultan de la escritura presentada sino de otra que se desconoce registralmente. La doctrina que se expone resulta de muy alto interés para cuando entre en vigor la futura ley de «multipropiedad».

3.º Por último, la Dirección pormenoriza otra serie de alegaciones hechas por el Registrador y que podemos sintetizar:

a) La alteración del uso de la vivienda no supone una modificación estatutaria de la propiedad horizontal.

b) Mientras el Registrador considera que no se concretan las bases esenciales para la formación de un nuevo calendario de ocupación, mientras que la Dirección considera que está perfectamente delimitado en la misma escritura.

c) La acción de desahucio al corresponder de la comunidad, no cabe que pueda ser atribuida a la Sociedad vendedora, pues carece de justificación adecuada y perturba el régimen de las relaciones comunitarias.

d) Admite la Dirección General (invocando la autonomía de la voluntad y la Ley 473 de Navarra), que es válida la estipulación en cuya virtud se puede retener la posesión hasta que se abone el importe de las cantidades pendientes por el titular de la participación. El pacto es inscribible.

e) No cabe admitir la inscripción del pacto por el cual la Sociedad encargada de los servicios pueda adaptar los pactos de la comunidad a las disposiciones futuras que se desconocen.

f) Siendo connaturales con la multipropiedad la exclusión de los derechos de retracto e indivisión, ya que cada unidad inmobiliaria constituye con su anejo inseparable, el derecho de participación en los elementos comunes, es evidente que ese derecho no puede tener vida autónoma, sino el mismo destino jurídico que el dominio o derecho real con el que inseparablemente se integra. Si no hay retracto de comuneros ni —mientras dure la multipropiedad— acción de división, es porque propiamente no hay comunidad en el mismo dominio o derecho (del que el derecho de participación es sólo un ingrediente inescindible) pues cada uno recae sobre una unidad distinta inmobiliaria. Aparte de que el derecho de retracto cabe eliminarlo en base del artículo 392 y 1.255 del Código Civil y Resoluciones de 18 y 27 de mayo de 1983.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

ES INSCRIBIBLE UNA ADJUDICACION EN PROCEDIMIENTO DE APREMIO EN BASE DE UN EMBARGO PREVIO, AUNQUE EN EL REGISTRO CONSTE INSCRITA POSTERIORMENTE AL EMBARGO LA FINCA A FAVOR DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR QUE LA ADQUIRIO EN BASE DE UN DOCUMENTO ANTERIOR A LA FECHA DE EMBARGO, SIENDO PRECISO PARA ELLO QUE EL JUEZ COMPETENTE DICTE MANDAMIENTO DE CANCELACION DE LA INSCRIPCION POSTERIOR DE DOMINIO. TODO EN BASE DEL ARTICULO 175.2 DEL RH. (RESOLUCIÓN DE 23 DE MARZO DE 1993; BOE DE 20 DE ABRIL DE 1993.)

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Araceli Celsa Herrera Brito, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granadilla de Abona a inscribir un auto judicial de adjudicación de bienes.

Hechos.—I. En el Juzgado de lo Social número 3 de Santa Cruz de Tenerife se siguieron autos sobre reclamación de cantidad número 321/1990, a instancia de don Plácido M. Iglesias Sanjurjo contra «Ladera Blanca de Tenerife, Sociedad Anónima», y en los que por auto de fecha 27 de noviembre de 1991 se acordó la adjudicación a favor de la recurrente, de la finca registral sobre la que previamente se había tomado la anotación preventiva de embargo letra A, derivada de dicho procedimiento. Concurriendo en el caso las siguientes circunstancias: 1.ª Con fecha 25 de octubre de 1990 fue expedida por el Registrador de la Propiedad certificación acreditativa de que la finca figuraba inscrita a nombre de la demandada en dichos autos «Ladera Blanca de Tenerife, Sociedad Anónima», y que en dicha fecha no había pendiente en el Diario ningún documento con relación a dicha finca. 2.ª Con fecha 1 de febrero de