

del artículo 19 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento, que si bien se refiere a la hipoteca y no al embargo, es igualmente aplicable al caso a falta de una norma especial en la materia. Y ello en tanto no se presente en el Registro la integridad del contrato de arrendamiento a fin de determinar si existe o no tal pretendida facultad de disposición.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 y 68-d de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento de 16 de diciembre de 1954; las Disposiciones transitorias octava y tercera de las Leyes de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 y de 24 de noviembre de 1994, respectivamente; los artículos 3, 6, 7, 1.255 y 1.911 del Código Civil; así como la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 1989:

1. Se discute en el presente recurso la posibilidad de practicar una anotación preventiva de embargo sobre establecimiento mercantil arrendado, habiendo sido debidamente notificado el embargo al propietario del local, sin que cuente el arrendatario con la necesaria facultad de disponer, que exige el artículo 19 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento, según el cual «Para que puedan ser hipotecados los establecimientos mercantiles deberán estar instalados en local o negocio del que el titular sea dueño o arrendatario tenga facultad de disponer».

Este precepto, sin embargo, no puede entenderse aplicable en sede de anotaciones preventivas de embargo, pues la finalidad de la norma no es otra que la de prohibir posibles actos de enajenación voluntaria por parte del arrendatario, sin que pueda observarse tal intención en caso de embargo, donde la traba se realiza con total independencia de la voluntad del deudor. Por ello, resulta indiferente que exista o no tal y como se pretende afirmar por el recurrente, facultad de disposición por parte del arrendatario.

Se entiende por tanto, tal y como ya estableció este Centro Directivo en Resolución de 22 de febrero de 1989, que las prohibiciones de disponer (y la prevista en el artículo 19 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento sin duda lo es) constituyen una excepción al principio de responsabilidad patrimonial universal del artículo 1.911 del Código Civil, en el que se proclama un principio básico de la organización jurídica vigente. Y este principio, junto al de jerarquía normativa implica que es competencia exclusiva de la ley el establecimiento de todo supuesto de excepción, que además debe ser objeto de interpretación estricta.

Por la propia naturaleza y trascendencia del precepto, las excepciones al citado artículo 1.911 del Código Civil deben establecerse de modo puntual y preciso, sin que pueda admitirse una autorización genérica a la voluntad privada para establecer cuantas excepciones convengan a cada situación particular, ya que ello desvirtuaría el alcance del principio de responsabilidad patrimonial universal.

Junto a las deudas asumidas de forma voluntaria por el deudor se encuentran aquellas que derivan directamente de la titularidad de los bienes afectos a una prohibición, tanto las establecidas por ley como las que resulten de las peculiares características de aquél. Pero en cualquier caso, la prohibición de disponer no impide que pueda verificarse una ejecución forzosa, ya que la seguridad económica del deudor no puede mantenerse a costa de tan considerables quebrantos para la organización jurídica de la colectividad, debiendo restringirse el efecto de las prohibiciones de disponer a una pura exclusión de la facultad de disponer pura y voluntariamente del derecho en cuestión; puesto que las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (artículo 3 del Código Civil), no pueden desconocerse los remedios jurídicamente arbitrados a tal efecto (artículos 6 y 7 del Código Civil), ni pueden menospreciarse los intereses generales en aras a la consecución de fines particulares (artículo 1.255 del Código Civil).

En cualquier caso, debe tenerse presente que de verificarse la correspondiente adjudicación de establecimiento mercantil por su ejecución en subasta pública, el adquirente del mismo quedaría sujeto a las mismas limitaciones que lo está el arrendatario que ahora ha sido embargado, y por tanto adquiere un derecho sobre el establecimiento al uso del mismo en concepto de arrendatario, pero sin facultad de traspaso; lo cual sin embargo no es óbice para poder llevar a cabo la citada adjudicación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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 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, 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de marzo de 2004.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Bienes Muebles de Santander.

7663

RESOLUCIÓN de 22 de marzo de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Cavan Evans y doña Jacqueline Patricia Evans, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número dos de Vélez-Málaga, doña Almudena Souviron de la Macorra, a inscribir una escritura de segregación, declaración de obra nueva y compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Cavan Evans y doña Jacqueline Patricia Evans, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número dos de Vélez-Málaga, doña Almudena Souviron de la Macorra, a inscribir una escritura de segregación, declaración de obra nueva y compraventa.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante la Notaria de Vélez-Málaga doña María S. Barbé García el día 3 de marzo de 2003, la entidad P. de la A., S.L., representada por sus dos Administradores mancomunados, don F.J.T.D. y don F.L.M., segregó de una suerte de tierra de secano, con almendros y pastos, situada en el pago de Agonías, término de la Viñuela, una parcela de terreno de seiscientos tres metros siete decímetros cuadrados, sobre la cual declararon la existencia de una vivienda unifamiliar, que en la misma escritura se vendió a los recurrentes, los cuales la compraron por mitades indivisas. En la escritura consta la correspondiente licencia municipal de segregación y construcción de vivienda unifamiliar aislada.

II

Presentada copia autorizada de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Vélez-Málaga, fue calificada con la siguiente nota: «Hechos: El precedente documento con fecha de hoy ha sido calificado, encontrándose defectos que impiden su inscripción lo que se justificará en el apartado siguiente: Fundamentos de Derecho: 1.º No acreditarse, de conformidad con los artículos 19 y 20 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, la vigencia del seguro de garantía decenal, con la correspondiente póliza y suplemento de entrada en vigor o certificación expedida por la compañía aseguradora, los cuales deberán contener, al menos, las circunstancias a que se refiere la Instrucción de 11 de septiembre de 2000 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. 2.º Al tratarse de segregación de finca rústica de cabida inferior a la unidad mínima de cultivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, se ha realizado la notificación a la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, a fin de que por la misma se aprecie si se cumple la excepción prevista en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de cuatro de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Como consecuencia de ello y vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se suspende la inscripción del mismo. Recursos: Contra esta calificación podrá interponer recurso en el plazo de un mes, contado desde su notificación, ante este Registro y para la Dirección General de los Registros y del Notariado. Asimismo, podrá presentarse el recurso en las oficinas a que se refiere al artículo 327 de la Ley Hipotecaria.—Vélez-Málaga, 19 de abril de 2003.—El Registrador.—Firma ilegible».

III

Remitida notificación de la escritura presentada a la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, se recibe, con fecha 19 de mayo de 2003, en el Registro de la Propiedad Resolución de la expresada Consejería declarando la nulidad de la segregación, por lo que el Registrador, con fecha de 31 de mayo de 2003, emite la siguiente nota: «El precedente documento que fue calificado con fecha 19 de abril de 2003, y remitida fotocopia del mismo a la Consejería de Agricultura y Pesca

de la Junta de Andalucía el 19 de abril de 2003, conforme a lo dispuesto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre la Normas Complementarias del Reglamento Hipotecario, y Resolución de 3 de abril de 1998 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, habiéndose recibido Resolución, de fecha 19 de mayo de 2003, de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, se reitera la calificación respecto al punto 1.º de la anterior nota; y se encuentra defecto insubsanable que impide la inscripción lo que se justificará en el apartado siguiente: Fundamentos de Derecho: Haber sido declarado nulo el acto de segregación en virtud de la Resolución de fecha 19 de mayo del 2003, de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía. Como consecuencia de ello y vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 80 del citado Real Decreto y la referida Resolución de 3 de abril de 1998 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se deniega la inscripción. Recursos: Contra esta calificación podrá interponer recurso en el plazo de un mes, contado desde su notificación, ante este Registro y para la Dirección General de los Registros y del Notariado. Asimismo, podrá presentarse el recurso en las oficinas a que se refiere al artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Se acompaña fotocopia de la citada resolución, cuyo original queda archivado en esta oficina.—Vélez-Málaga, 31 de mayo del 2003.—El Registrador.—Firma ilegible.

IV

don Cavan Evans y doña Jacqueline Patricia Evans interpusieron, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegaron: Que la calificación del Registrador es errónea, por vulneración del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 79.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de los Actos de Naturaleza Urbanística, puesto que en el presente documento no se debía haber procedido en la forma determinada en el artículo 80, sino como indica el artículo 79.1 del mismo Cuerpo legal. Que el Registrador no debía remitir la referida escritura a la Consejería de Agricultura y Pesca, puesto que nos encontramos ante la excepción del artículo 25.b) de la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, ya que en el texto normativo se distinguen dos supuestos: A) La segregación o división de la finca está destinada a ubicar cualquier tipo de edificación o construcción permanente a fines industriales o a otros de carácter no agrario. B) La segregación o división de la finca no tiene el destino analizado en el supuesto anterior. Que en el caso objeto de recurso estamos ante el primero de los supuestos señalados, pues existe licencia de obras concedida por el Ayuntamiento y se señala que no hay inconveniente alguno para la segregación. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debería haber calificado de forma positiva el documento e inscribir los actos realizados, o, en su caso, actuar en la forma que se indica en el artículo 79.1 del Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, si se consideraba que existía alguna falta en el título.

V

La Registradora de la Propiedad en defensa de su nota de calificación alegó lo siguiente: Que, tratándose de divisiones o segregaciones que den lugar a fincas de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo, son aplicables ambos preceptos 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Que, a efecto de comunicación a la entidad agraria competente y dada la nulidad absoluta que establece el artículo 24 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias para las divisiones o segregaciones, inferiores a la unidad mínima de cultivo, hay que llegar a la conclusión que hay que comunicar los supuestos de excepción a que se refiere el indicado artículo 25 de la misma Ley, es decir, el Registrador ha de limitar el supuesto de comunicación a que se refiere el artículo 80 del citado Real Decreto, precisamente a aquellos en que se planteen excepciones a las normas de indivisibilidad de las fincas rústicas (Resolución de 3 de abril de 1998 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Junta de Andalucía).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, y 31, 50, 52 y 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1. Se presenta en el Registro una escritura de segregación, declaración de obra nueva y venta de una finca rústica que infringe la normativa sobre unidades mínimas de cultivo, pero la cual está provista de la correspondiente licencia municipal de segregación y construcción de vivienda unifamiliar aislada. La Registradora, con fecha 19 de abril de 2003, califica el título suspendiendo la inscripción por apreciar la existencia de determinado defecto no recurrido y envía a la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía notificación de la escritura presentada. Con fecha 19 de mayo de 2003 se recibe en el Registro Resolución de la expresada Consejería declarando la nulidad de la segregación, por lo que la Registradora, con fecha 31 de mayo, deniega la inscripción de la segregación practicada. El interesado recurre.

2. El recurso ha de ser estimado. El artículo 25.b) de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, de 4 de julio de 1995, exceptúa de la prohibición de división el supuesto de que sobre la porción segregada vaya a realizarse una construcción permanente de carácter no agrario; en este caso, en consecuencia, han de aplicarse las normas urbanísticas, y si se tiene en cuenta que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía atribuye a los municipios la facultad de conceder la licencia correspondiente (cfr. artículo 66 de dicha Ley), obtenida tal licencia, el documento es perfectamente inscribible, sin perjuicio de que, si la licencia es nula, pueda ser impugnada por el procedimiento y con los efectos legalmente establecidos, sin que baste una simple declaración de nulidad de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 22 de marzo de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

7664 *RESOLUCIÓN de 19 de abril de 2004, de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se hace público la combinación ganadora, el número complementario y el número del reintegro de los sorteos del Abono de Lotería Primitiva (Bono-Loto) celebrados los días 12, 13, 14 y 16 de abril de 2004 y se anuncia la fecha de celebración de los próximos sorteos.*

En los sorteos del Abono de Lotería Primitiva (Bono-Loto) celebrados los días 12, 13, 14 y 16 de abril de 2004, se han obtenido los siguientes resultados:

Día 12 de abril de 2004:
Combinación ganadora: 42, 43, 3, 11, 25, 1.
Número complementario: 15.
Número del reintegro: 3.

Día 13 de abril de 2004:
Combinación ganadora: 34, 48, 22, 46, 5, 28.
Número complementario: 16.
Número del reintegro: 0.

Día 14 de abril de 2004:
Combinación ganadora: 47, 25, 27, 43, 32, 10.
Número complementario: 17.
Número del reintegro: 7.

Día 16 de abril de 2004:
Combinación ganadora: 27, 13, 30, 49, 2, 5.
Número complementario: 31.
Número del reintegro: 1.