

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392 y siguientes del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria, 51, 54, 92 y 93 de su Reglamento y las Resoluciones de 10 de marzo de 1978, 29 de octubre de 2002, 3, 27, y 28 de enero y 21 y 24 de febrero y 19 de diciembre de 2003, 10 de enero de 2004 y 7 de julio de 2006.

1. Se debate en el presente recurso si debe o no inscribirse una escritura en la que un matrimonio de nacionalidad polaca, adquiere para su sociedad conyugal. El Registrador suspende la inscripción por estimar que no se precisa el régimen matrimonial de los adquirentes

2. El recurso ha de ser estimado. Cuando se trata de adquisiciones realizadas por cónyuges extranjeros, la doctrina de este Centro Directivo, elaborada, entre otras, por las Resoluciones citadas en los «Vistos», consiste en que no es exigible la determinación del régimen matrimonial, pues resulta más eficaz diferir tal determinación para el momento de la enajenación. Por ello, el artículo 92 del Reglamento Hipotecario establece que, en este caso, la inscripción se hará a favor de los adquirentes «con sujeción a su régimen matrimonial». El mismo artículo permite que se haga la inscripción, pues sólo exige que se exprese el régimen en el Registro si el mismo constare.

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, 7 de marzo de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 6580

*RESOLUCIÓN de 9 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Rota, a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por el Letrado don Fernando José Gómez Cordero, Recaudador Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Rota, doña Rocío Agüero Ruano, a practicar una anotación preventiva de embargo.

### Hechos

#### I

En mandamiento dictado el 2 de octubre de 2006 recaído en Expediente Administrativo de Apremio 11254-9, seguido en la Tesorería de Recaudación Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, contra doña M. G. M., se ordenó anotación preventiva de embargo sobre la finca registral 20165 del Registro de la Propiedad de Rota. En dicho mandamiento consta que la diligencia de embargo ha sido notificada a la deudora y a su cónyuge don R. B. I.

#### II

Presentado el citado mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad de Rota, fue calificado con la siguiente nota: HECHOS: Primero: Que Empresa Municipal de Recaudación y Servicios Sanlúcar S.A. presentó en este Registro a las trece horas y cincuenta y nueve minutos del día 13 de octubre de dos mil seis, bajo el asiento 1616/0 del Diario 34 un mandamiento de embargo expedido en Sanlúcar de Barrameda el 2 de octubre de 2006 por Fernando José Gómez Cordero, Recaudador Municipal del Excelentísimo Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, expediente 11254-9. Segundo: Que el antedicho documento ha sido calificado por el Registrador que suscribe en la forma que determinan los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Fundamentos de Derecho: Primero: Visto artículos 6 y 8.3 del Real Decreto Legislativo de 5 de marzo de 2004 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, artículo 99 del Reglamento Hipotecario, y Resolución de 9 de marzo de 2006 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Segundo: Con arreglo a lo anterior, y por las razones que se expondrán, se aprecian los siguientes defectos que impiden la práctica de los asientos solicitados: 1.—El Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda carece de jurisdicción para trabar embargo en acciones de recaudación ejecutiva que afecten a bienes situados fuera del territorio de dicha corporación

local. El artículo 8 e la Ley Reguladora de las Haciendas locales expresamente recoge que las actuaciones en materia de inspección o recaudación ejecutiva que hayan de efectuarse fuera del territorio de la respectiva entidad local en relación con los ingresos de derecho público propios de ésta deberán ser practicados por los órganos competentes de la correspondiente Comunidad Autónoma o del Estado, según los casos, previa solicitud del presidente de la Corporación. RECURSOS: Contra esta calificación se podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones determinado en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria en el plazo de quince días o bien interponer los recursos a que se refieren los artículos 66, 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en base a la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre: Las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. La demanda deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la fecha de la notificación de la calificación o, en su caso, de la resolución dictada por la Dirección General, o tratándose de recursos desestimados por silencio administrativo, en el plazo de 5 meses y un día desde la fecha de interposición del recurso. El Registrador de la Propiedad. Firma ilegible.

### III

El Letrado don Fernando José Gómez Cordero, Recaudador Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó: 1.—Que el registrador hace una interpretación estrictamente gramatical del artículo 8.3 del Real Decreto ley 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, sin tener en cuenta otros criterios hermenéuticos recogidos en el artículo 3.1 del Código Civil: a) En cuanto al criterio sistemático debe tenerse en cuenta el artículo 167.4 y 170.2 de la Ley General Tributaria de los que se deduce que se establece una equiparación entre la sentencia judicial y la providencia de apremio como título ejecutivo para proceder contra el patrimonio del deudor y que ningún requisito añadido debe reunir el mandamiento de embargo para ser inscrito en cualquier registro público de España, como también dispone el artículo 1.1 de la citada Ley. Que dicha interpretación debe mantenerse tras los que dispone el artículo 103.1 de Constitución, lo que no parece compatible con una interpretación restrictiva del artículo 8.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales. Que, por otro lado, el artículo 4 de la Ley 30/1992 de régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece claramente un deber de colaboración, auxilio y asistencia entre administraciones para el eficaz ejercicio de sus competencias, y esta norma también debe aplicarse a los registros de la propiedad por su naturaleza de servicio público. Que conforme a lo establecido en el artículo 2.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, el deber de colaboración y auxilio, se entiende «fuerza» a cumplimentar el embargo, a practicar el asiento solicitado; b) En lo que se refiere al criterio histórico y social, se debe tener en cuenta que se esta en una fase de «revitalización» de las Corporaciones Locales, a través del aumento de sus competencias; c) En cuanto al criterio finalista y lógico, pues silo que se persigue es cobrar deudas, no es coherente que se limiten las actuaciones cobratorias al ámbito municipal. 2.—Que en apoyo a lo anterior cabe destacar un antecedente normativo de primer orden, cual es el apartado del artículo 84 de la Ley 19/2001, de 19 de diciembre, de reforma del texto articulado de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, aprobado por Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de marzo. 3.—Que desde el punto de vista de la aplicación práctica, debe recordarse que en los embargos «locales» no se exige, en la mayoría de los casos, la autorización autonómica o estatal, cumplimentándose sin mas trámites administrativos. 4.—Que hay que tener en cuenta la sentencia de 27 de julio de 2005 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo, n.º 2 de Cádiz. 5.—Que en el caso de embargo de un inmueble y posterior anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, se trata de un contexto estrictamente «tabular» o documental para cuya calificación únicamente debe tenerse en cuenta si la persona que lo firma tiene legalmente conferida competencia ejecutiva, sin tener en cuenta si el inmueble embargado esta situado en otra provincia. Esta forma de actuar es la que se ha consolidado en la práctica en las relaciones entre administraciones públicas y también en las relaciones entre entes públicos con capacidad embargante y las entidades financieras. En este caso no se exige autorización al amparo del artículo 8.3 del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales, pues la autorización que exige este artículo debe circunscribirse a las actuaciones materiales, pero no para actuaciones puramente documentales como es el caso que se contempla. En este sentido se pronuncia la Circular 4/1990, de 12 de noviembre, de la Dirección general de Recaudación del ministerio de Economía y Hacienda. 6.—Que, en conclusión, se

estima que procede la inscripción solicitada al amparo de la interpretación no restrictiva del artículo 8.3, antes citado.

#### IV

El registrador de la Propiedad informó con fecha 22 de noviembre de 2006 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 6 y 8.3 del Real Decreto Legislativo de 5 de marzo de 2004 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 9 de marzo, 14 de abril, 29 de noviembre y 22 de diciembre de 2006 y 24 de enero de 2007.

1. Se presenta al Registro mandamiento de embargo del Recaudador Municipal de un Ayuntamiento por impago de determinadas tasas e impuestos municipales con providencia de embargo de inmuebles de un deudor sito en otro término municipal. El Registrador deniega la anotación por falta de competencia del Ayuntamiento al carecer de jurisdicción para trabar bienes en actuaciones de recaudación ejecutiva situados fuera del territorio de su corporación.

2. El defecto debe ser confirmado. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. resoluciones citadas en el «vistos»), el artículo 8 de la Ley Reguladora de las Haciendas locales expresamente recoge que las actuaciones en materia de inspección o recaudación ejecutiva que hayan de efectuarse fuera del territorio de la respectiva entidad local en relación con los ingresos de derecho público propios de ésta deberán ser practicados por los órganos competentes de la correspondiente Comunidad Autónoma o del Estado según los casos, previa solicitud del presidente de la Corporación. Aunque la calificación de los documentos administrativos tiene un alcance limitado, sin embargo llega a la competencia del órgano administrativo y en este caso es correcta la actuación del Registrador, aunque las administraciones tributarias del Estado, las comunidades autónomas y entidades locales tengan el deber de colaboración entre sí en los órganos de gestión, liquidación, inspección y recaudación de los tributos locales.

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, 9 de marzo de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

### 6581

*RESOLUCIÓN de 10 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Álvaro de San Román Diego, notario de Granadilla, contra la negativa del registrador de la propiedad de Granadilla de Abona, a inscribir una escritura de compraventa de vivienda sita en edificio en construcción.*

En el recurso interpuesto por don Álvaro de San Román Diego, Notario de Granadilla, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granadilla de Abona, don Rafael Palau Fayos, a inscribir una escritura de compraventa de vivienda sita en edificio en construcción.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Granadilla, don Álvaro de San Román Diego, el 11 de mayo de 2006, con el número de protocolo 1056, don Severiano Maillo Silguero y don Francisco Javier Tristán Osta, ambos en nombre y representación de la mercantil «Ingeniería Submarina 2001, Sociedad limitada», vendieron a los cónyuges don José Enrique Regalado Morín y doña Guacimara Delgado China, el elemento número seis, identificada como «vivienda-06», sita en el complejo de la carretera general del sur, en el lugar denominado «Tamaide», en el término Municipal de San Miguel de Abona. Tras manifestar el título de adquisición del solar, la declaración de obra en construcción,

así como el acta de fin de obra, se manifiesta lo siguiente: «No obstante se hace constar que no consta registralmente la finalización de la obra ni la prestación de las garantías legalmente exigidas a los efectos de los artículos 19 y 20.1 y disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre».

##### II

«Presentada la indicada Escritura en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona fue calificada de la siguiente forma. «Hechos.—La edificación donde se encuentra ubicada la finca transmitida en el presente documento se encuentra en fase de ejecución, sin que se haya declarado su finalización ni la acreditación correspondiente de la constitución del seguro de responsabilidad decenal. Fundamentos de derecho.—1. Al ordinal primero le es de aplicación el artículo 20 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación en la que se determina la obligatoriedad de declarar la terminación de la obra y la constitución de las garantías recogidas en los seguros decenales; 2. El documento calificado contiene además otros pactos, cláusulas y condiciones, que si bien no impiden la inscripción del título que antecede, su falta de acceso al Registro se comunicará cuando subsanado el/los defecto/s antes apuntado /s se proceda a la inscripción solicitada. Los anteriores defectos se califican de subsanables, no tomándose anotación preventiva, por no haberse solicitado expresamente por el presentador de conformidad con el artículo 65 de la ley hipotecaria. Contra el presente acuerdo de calificación del registrador los interesados podrán recurrir directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en el que esté situado el inmueble en el plazo de dos meses contados de la notificación de la calificación siendo de aplicación las normas del juicio verbal previstas en los artículos 437 y ss. De la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil y en la medida en que le sean aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Sin perjuicio de ello, también podrán acudir, si quieren, a la reclamación potestativa y previa a la demanda judicial, en el recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los términos previstos en el artículo 66, 324, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria. Asimismo puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo establecido en los artículos 19 bis y 275 bis de la citada Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003 en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. El asiento motivado por dicho documento queda prorrogado por plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de esta notificación. Granadilla de Abona a 21 de junio de 2006. El Registrador. Fdo. Rafael Palau Fayos.»

##### III

Don Álvaro de San Román Diego, Notario de Granadilla, interpuso recurso exponiendo resumidamente: «1.—Lo correcto es decir, de conformidad con la Resolución de la Dirección General de 20 de marzo de 2000, que al señor Registrador no le consta registralmente la finalización de la obra ni la prestación de las garantías legalmente exigibles, ya que el acta de finalización de obra junto con las garantías puede haberse otorgado y todavía no haberse presentado en el registro, como resulta del propio título, 2.—La resolución de la Dirección General de 20 de marzo de 2000, en consulta de la Asociación de Promotores Constructoras de España, dice textualmente: «3.º En la autorización o inscripción de compraventas, hipotecas y demás negocios jurídicos sobre inmuebles en construcción los Notarios y Registradores de la Propiedad advertirán expresamente y harán constar al pie del título, respectivamente, la circunstancia de no constar registralmente la finalización de la obra ni la prestación de las garantías legalmente exigidas a los efectos de los artículos 19 y 20.1 y disposición adicional segunda de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre»; 3.—El cierre registral es una medida extrema, no debería producirse sobre la base de interpretaciones extensivas o analógicas, habiéndose hecho constar expresamente en el título el no reflejo registral de la finalización de la obra ni la prestación de las garantías exigidas en los artículos 19 y 20.1 y disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre».

##### IV

Don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad del número uno de Santa Cruz de Tenerife, emitió calificación sustitutoria confirmando la calificación del Registrador sustituido, don Rafael Palau, Fayos, y resolvió, suspender la inscripción del reseñado documento.