

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4299** *Resolución de 10 de febrero de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Luis Pérez Martínez, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cambados, a inscribir una certificación expedida por la Agencia Tributaria de un acta de adjudicación directa de determinado inmueble.*

En el recurso interpuesto por don José Luis Pérez Martínez, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Cambados, doña Rosa López-Gil Otero, por la que se deniega la inscripción de una certificación expedida por la Agencia Tributaria de un acta de adjudicación directa de determinado inmueble.

##### Hechos

###### I

Mediante certificación de acta de adjudicación directa, expedida por el secretario de mesa de la subasta, doña Julia Novoa Miranda, de fecha 28 de febrero de 2008, se acredita la adjudicación de determinado inmueble sito en el municipio de O Grove, a favor de don José Luis Pérez Martínez.

###### II

Presentada copia de dicha certificación administrativa en el Registro de la Propiedad de Cambados, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, que fue presentado por correo certificado a las 12 horas del día 15.04.2008, bajo el asiento número 1.136 del diario 90, con nota acreditativa del pago del impuesto, acompañada de plano catastral de la finca, por el que se adjudica al presentante por la Unidad de Subastas de la AEAT de A Coruña, por el procedimiento de adjudicación directa la finca que en el mismo se describe, la Registradora que suscribe acuerda suspender la inscripción solicitada por los defectos subsanables que se relacionan a continuación, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1.º En el indicado procedimiento se adjudica una finca que no figura inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del transmitente ni de persona alguna, sin que se exprese en el relacionado documento el título de adquisición. En el historial registral de la finca 13.865 de O Grove, figuran diversas anotaciones de embargo practicadas por el defecto subsanable de falta de previa inscripción, hoy caducadas por transcurso del plazo de su vigencia. 2.º No se expresan más circunstancias personales del adjudicatario que su nombre y D.N.I, sin que conste su estado civil, y en su caso nombre y apellidos del otro cónyuge, y régimen económico matrimonial, así como el domicilio. 3.º No se expresa si la finca está o no arrendada. 4.º Según el documento calificado y plano acompañados, la finca está afectada por la Ley de Costas, lindando con Playa de Barreiro, sin que se acompañe certificación acreditativa de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre. 5.º Según el párrafo de información adicional del documento calificado, la finca rústica 13.865 está dentro de espacios naturales protegidos, espacio Red Natura y Parque Nacional Islas Atlánticas, sin que se acredite haberse realizado las notificaciones para los eventuales derechos de tanteo y retracto que prevé el artículo 39 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Fundamentos de Derecho: 1.º Los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 y concordantes de su Reglamento, corroborados por lo dispuesto en los artículos 98.2 y 101.4 c) del Reglamento General de Recaudación aprobado por RD 939/2005, de 29 de julio, se requiere que “el transmitente acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente, o que se complemente con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente es tenido como dueño”, sin perjuicio de los

otros medios inmatriculadores establecidos en el título VI de la Ley Hipotecaria, a que se remite expresamente el artículo 98 del Reglamento de Recaudación. 2.º La reseña completa de las circunstancias personales viene exigida por el artículo 51-9.º del Reglamento Hipotecario. 3.º El artículo 11.1 párrafo tercero de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, reformado por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, expresa que “La escritura pública de enajenación de finca rústica deberá expresar si ésta se encuentra o no arrendada, como condición para su inscripción en el Registro de la Propiedad”, precepto aplicable a la adjudicación por subasta. 4.º Los artículos 15 de la Ley 22/2007, de 28 de julio, de Costas, y 31 de su Reglamento en materia de inmatriculación de fincas colindantes con el dominio público marítimo terrestre. 5.º El artículo 39 de la Ley 42/2007 antes citada, que en su párrafo último dispone que “Los Registradores de la Propiedad no inscribirán documento alguno por el que se transmita cualquier derecho sobre los bienes referidos sin que se acredite haber cumplido con los requisitos señalados en este apartado”. No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada. Esta calificación podrá ser recurrida, potestativamente, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes, contado desde la fecha de notificación de la calificación, mediante recurso presentado en este Registro de la Propiedad, para dicho Centro Directivo, o en cualquiera de los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38-4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, o en cualquier otro Registro de la Propiedad, a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, o ser impugnada directamente ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia que resulte competente, en cuyo caso la demanda deberá ser presentada dentro del plazo de dos meses contados desde la notificación de la calificación, todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados a solicitar dentro de los quince días siguientes a la notificación de la calificación, la calificación por el Registrador sustituto que corresponda conforme al cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275-bis de la Ley Hipotecaria. Cambados, 29 de abril de 2008.–La Registradora, Fdo.: Rosa López-Gil Otero». Dicha nota fue posteriormente complementada por otra, a raíz de la subsanación de determinados defectos, en los siguientes términos: «Complemento a la anterior nota de calificación, a la vista de nueva documentación aportada por la AEAT, de la que se remite fotocopia al adjudicatario D. José Luis Pérez Martínez. Asiento de presentación: 1.136/90. Presentante: Don José Luis Pérez Martínez. Funcionario autorizante: Agencia Tributaria, AEAT, Unidad de Subastas de A Coruña. Con fecha 10 de junio de 2008 tuvo entrada en este Registro de la Propiedad escrito remitido por doña Montserrat Casal Bascoy, Jefe de la Dependencia de Recaudación de la Agencia Tributaria de A Coruña, y a la vista del mismo se tienen por subsanados los defectos señalados con los puntos n.º 3.º y 5.º de la anterior nota de calificación de fecha 29 de abril de 2008. Respecto al defecto señalado bajo el n.º 1 se mantiene la calificación, dado que no se ha aportado documento alguno que acredite la titularidad del transmitente en los términos previstos en la legislación hipotecaria para la inmatriculación. En cuanto al 2.º defecto, se advierte que este podrá ser subsanado mediante escrito suscrito por el adjudicatario en el que acredite sus circunstancias personales. Por último, respecto al defecto n.º 4.º se mantiene la calificación, a la vista de la certificación urbanística del Ayuntamiento de O Grove, de la que resulta que la finca está incluida “dentro del perímetro del Suelo no Urbanizable de Protección de Costas”, por lo que se considera necesario aportar la certificación expedida por la Demarcación de Costas del Estado acreditativa de la no invasión del dominio público marítimo terrestre. Esta calificación podrá ser recurrida, potestativamente, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes, contado desde la fecha de notificación de la calificación, mediante recurso presentado en este Registro de la Propiedad, para dicho Centro Directivo, o en cualquiera de los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38-4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, o en cualquier otro Registro de la Propiedad, a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, o ser impugnada directamente ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia que resulte competente, en cuyo caso la demanda deberá ser presentada dentro del plazo de dos meses contados desde la notificación de la calificación, todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados a

solicitar dentro de los quince días siguientes a la notificación de la calificación, la calificación por el Registrador sustituto que corresponda conforme al cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275-bis de la Ley. Cambados, 27 de junio de 2008.–La Registradora. Fdo.: Rosa López-Gil Otero».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don José Luis Pérez Martínez interpone recurso en virtud de escrito de fecha 28 de julio de 2008, en base entre otros a los siguientes argumentos: Que la nota de calificación, en cuanto al primero de los defectos, es contradictoria con el reconocimiento de la existencia de la finca número 13.865 de O Grove, que se corresponde con su finca y unas anotaciones de embargo caducadas; que aunque caducadas las anotaciones no pueden desaparecer; no reconocer como título el acta de adjudicación parece inconcebible; nunca se había cuestionado la validez del título que supone el acta de adjudicación de la propia Agencia Española de Administración Tributaria. En cuanto a los demás defectos siguientes no se transcriben los razonamientos del recurrente, por haber quedado circunscrito el expediente tan sólo al primero de ellos como resulta del escrito que se reseña en el apartado V de esta Resolución.

## IV

La Registradora emitió informe el día 21 de agosto de 2008, manteniendo su calificación en cuanto a los defectos 1.º y 4.º de la nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## V

Mediante escrito de fecha 16 de octubre de 2008, la Registradora de la Propiedad de Cambados remite original del escrito remitido por la Dependencia de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración de Tributos de A Coruña, comprensivo de la información de la Demarcación de Costas del Estado respecto de la finca objeto del expediente, de cuyo plano resulta que la finca no invade dominio público marítimo-terrestre, con lo que tiene por subsanado el 4.º de los defectos de la nota de calificación.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria; artículo 99 y 298 del Reglamento Hipotecario, y los artículos 98.2 y 101.4.c) del Reglamento General de Recaudación aprobado por RD 939/2005, de 29 de julio.

1. Presentado a inscribir una certificación de un acta de adjudicación directa expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Registradora suspende la inscripción por los cinco defectos expresados en la nota, si bien este recurso queda limitado al primero de ellos, ya que en el trámite de reforma de la calificación, la Registradora mantuvo la calificación tan sólo respecto de los defectos 1.º y 4.º, y con posterioridad elevó a este Centro Directivo documentación complementaria, que subsana el defecto 4.º (subsana suficiente a juicio de la Registradora, lo que se corrobora ahora esta Dirección General), por tratarse de una certificación de la demarcación de costas acreditativa de la no invasión de zona demanial pública por la finca objeto de este expediente.

2. Limitándonos al primero de los defectos –falta de los requisitos necesarios para la inmatriculación–, es evidente que la presunción de legalidad de los documentos administrativos, no les excluye del cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para la inmatriculación de fincas, ni tampoco del examen de la calificación registral (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). Dispone en efecto el párrafo 2 del artículo 98 del citado Reglamento General de Recaudación que: «Cuando no existan títulos de dominio inscritos ni los obligados al pago los presentasen, los rematantes de los bienes deberán, si les interesa, sustituirlos por los medios establecidos en el Título VI de la Ley Hipotecaria para llevar a cabo la concordancia entre el registro y la realidad jurídica, incumbiéndoles instar el procedimiento que corresponda, sin que el Estado contraiga otra

obligación a este respecto que la de otorgar, si el obligado al pago no lo hace, el documento público de venta».

3. En el supuesto de hecho de este expediente, no reúne la certificación administrativa los requisitos necesarios para la inmatriculación, aunque sirva de título de venta. Esto no supone poner en entredicho la validez del acta de adjudicación como título inscribible –como parece deducir el recurrente– sino de que en el caso que nos ocupa reúna los requisitos necesarios para la inmatriculación de la finca, que son cuestiones distintas.

4. El hecho de que hubiera habido varias anotaciones de embargo motivadas por el mismo expediente que da lugar a la adjudicación, no suponen que la finca esté inscrita ni que se haya acreditado fehacientemente la titularidad anterior del transmitente, máxime cuando ahora tales asientos de anotación, aparecen caducados. Para inmatricular una finca embargada, no basta la anotación del embargo, sino que se precisa de un asiento de inscripción, el cual podrá obtenerse si aquél es objeto de realización forzosa. La adjudicación derivada del embargo, junto con los documentos que acrediten fehacientemente la adquisición anterior del deudor, ya sí podrá producir la inmatriculación. Todo ello unido a la certificación administrativa descriptiva y gráfica exigida para toda inmatriculación por el artículo 298 Reglamento Hipotecario.

5. La Registradora quizás no haya sido lo suficientemente clara en la exposición de los hechos de la primera nota de calificación, al señalar que: «en el indicado procedimiento se adjudica una finca que no figura inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del transmitente ni de persona alguna, sin que se exprese en el relacionado documento el título de adquisición», pues el título de adquisición se deduce claramente de una interpretación conjunta del título presentado a inscripción, en particular de los anuncios de subasta en el «Boletín Oficial» de la provincia que el procedimiento de subasta deriva del embargo a Francisco Lago Rodríguez. Las propias anotaciones de embargo practicadas por el defecto subsanable de falta de previa inscripción, hoy caducadas por transcurso del plazo de su vigencia, facilitan la identificación del transmitente y no impiden la inscripción, siempre claro está que se cumplan los demás requisitos necesarios para la inmatriculación del acta administrativa.

6. Es la no concurrencia de los medios complementarios para la inmatriculación el verdadero obstáculo para la inscripción por vez primera de la finca, tal como se dice –esta vez con toda claridad– en los fundamentos de hecho de la nota de calificación.

Como en dicha nota se señala, los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 y concordantes de su Reglamento, corroborados por lo dispuesto en los artículos 98.2 y 101.4 c) del Reglamento General de Recaudación aprobado por RD 939/2005, de 29 de julio, exigen que el transmitente acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente, o que se complemente con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente es tenido como dueño, todo ello sin perjuicio de los otros medios inmatriculadores establecidos en el título VI de la Ley Hipotecaria, a que se remite expresamente el artículo 98 del Reglamento General de Recaudación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 10 de febrero de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.