

nes Públicas y Procedimiento Administrativo Común, 14,4 del Reglamento General de Recaudación, 553, 580, 587, 629 y 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 139 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de julio de 1998, 10 de octubre y 12 de noviembre de 2002.

1. Se presenta en el Registro mandamiento de anotación preventiva de embargo de la Agencia Tributaria como medida cautelar por inicio de procedimiento de derivación de responsabilidad subsidiaria. El Registrador deniega la práctica de la anotación por los defectos de falta del acto administrativo de derivación de responsabilidad y de falta de notificación al interesado. El Abogado del Estado recurre.

2. Lo defectos de la nota impugnada objeto de este recurso parten de la no diferenciación entre la anotación preventiva de un embargo acordado como medida cautelar previa al inicio «stricto sensu» del procedimiento de apremio administrativo por débitos fiscales y la anotación preventiva del embargo ejecutivo acordado en el seno mismo de ese procedimiento, una vez dictada y notificada la providencia de apremio sin ser atendido el pago de la deuda apremiada. Esta no diferenciación se manifiesta en la pretensión de aplicar el embargo cuestionado una exigencias que están previstas en la legislación tributaria únicamente respecto del embargo ejecutivo, siendo evidente que las sustanciales diferencias entre uno y otro, impiden extenderla a aquél.

3. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser revocado, pues, como ha dicho ya este Centro Directivo (cfr. Resolución de 6 de julio de 1998), el artículo 37 de la Ley General Tributaria y el 14 del Reglamento General de Recaudación permiten que, antes de iniciar el procedimiento de derivación de responsabilidad, el órgano de recaudación pueda adoptar las medidas cautelares que procedan cuando existan indicios racionales para presumir que se pueda impedir la satisfacción de la deuda tributaria. El único obstáculo sería el causar un perjuicio de difícil reparación, conforme a lo establecido en el artículo 72 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, pero las limitaciones de la anotación cautelar que más adelante se expresan impiden que tal supuesto se produzca.

4. En cuanto a la notificación al deudor, la no necesidad de la misma deriva de las siguientes consideraciones: a) la necesidad de evitar que la Administración vea frustrada su legítima expectativa de obtener el pago de las deudas tributarias; b) la contemplación por la Ley General Tributaria de la facultad de la Administración Tributaria de adoptar medidas cautelares previas al inicio del procedimiento de apremio (cfr. su artículo 128); c) la limitación temporal de estas medidas cautelares previas, que han de ser confirmadas una vez iniciado el apremio administrativo o dejadas sin efecto en el plazo máximo de seis meses (cfr. artículo 128 de la Ley General Tributaria); d) la no previsión legal específica de esta necesidad de previa notificación del embargo preventivo, para su anotación en el Registro de la Propiedad ni su necesaria derivación los principios registrales de legitimación y tracto, como lo evidencian los artículos 42 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 139 del Reglamento Hipotecario, y con los artículos 553, 580, 587 y 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y e) la específica previsión en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, de la adopción de medidas cautelares sin previa audiencia del afectado (cfr. artículo 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), así como la equiparación legal entre los mandamientos judiciales de embargo y los expedidos por el órgano competente para el procedimiento de apremio administrativo (cfr. artículo 134 de la Ley General Tributaria).

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, 1 de octubre de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de A Coruña número 6.

**18894** RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Canyelles, contra la negativa del registrador de la propiedad de Vilanova i la Geltrú a practicar cierta inscripción.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Canyelles, contra la negativa del Registrador de la Pro-

piedad de Vilanova i la Geltrú, Don José Antonio Miquel Calatayud, a practicar cierta inscripción.

## Hechos

### I

Por instancia suscrita por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Canyelles, Don Francesc Xavier Robert i Duran, el día 4 de noviembre de 2002, y dirigida al Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú, se expone y solicita lo que consta en el Fundamento de Derecho 1 de la presente resolución.

### II

Presentada la anterior instancia en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú fue calificada con la siguiente nota: Previo examen y calificación de este documento, de lo que resulta del mismo y del contenido del Registro queda denegada la inscripción a favor del Ayuntamiento de Canyelles, solicitada en la precedente instancia de fecha cuatro de noviembre del año dos mil dos, presentada el mismo día cuatro, retirada por el presentante el día cinco e ingresada de nuevo al Registro, con la correspondiente nota de oficina liquidada el día veintinueve de noviembre último, por los siguientes motivos: A) De la documentación aportada resulta que la cesión efectuada por la Compañía Obras y Urbanizaciones Las Palmeras, S.A. se formalizó mediante dos documentos privados y una instancia fechados respectivamente el doce de junio del año mil novecientos ochenta y cuatro, el veintidós de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro y el cinco de agosto del año mil novecientos ochenta y cinco, documentos éstos no inscribibles de conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, siendo en este supuesto necesaria escritura pública de cesión o de elevación a público de los documentos privados. No procede la admisión a inscripción como documento administrativo urbanístico resultante del proyecto de compensación de la zona por cuanto éste y toda su tramitación no se aporta, siendo en consecuencia imposible de calificar por el (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de abril de 1993). Procede destacar que en el Registro no aparece practicado asiento alguno respecto a los actos urbanísticos afectantes a las fincas en cuestión. Y también hacer la observación de que en el propio acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha cuatro de febrero del año mil novecientos ochenta y seis donde se aceptó la cesión; se hace referencia «al otorgamiento de la oportuna escritura pública». B) Se observa falta de claridad en la identificación de la última de las fincas cuya inscripción se pretende, la n.º 2545, ya que la superficie y descripción de ésta según el Registro no coincide plenamente con los datos que al respecto se hacen constar en el documento privado de cesión de fecha 22 de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro y en la instancia suscrita por la parte cedente el día cinco de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco. C) No resultan consignadas ni acreditadas las facultades del representante de la sociedad cedente en la documentación privada antes referida. Contra la presente calificación negativa, se puede recurrir en la forma prevista en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación. El recurso se presentará en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado. Podrá presentarse también en los Registros y Oficinas previstos en los artículos 38.4 de la Ley 30/92 pero en este caso, a efectos de prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición la de su entrada efectiva en esta Oficina. También podrá instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme al artículo 19bis de la Ley Hipotecaria. De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación ha quedado prorrogado de manera que su vigencia es de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la notificación. Vilanova i la Geltrú, 18 de diciembre de 2002. El Registrador. Fdo. José Antonio Miquel Calatayud.

### III

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Canyelles, Don Francesc Xavier Robert i Duran, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que del escrito de denegación de la inscripción se desprende que de acuerdo con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria no se inscriben los documentos aportados por tratarse de documentos privados, por lo que se ha de matizar: Que los documentos referenciados en el escrito de denegación de la inscripción son los que dan lugar al inicio del procedimiento administrativo, y no son los documentos que se pretenden inscribir, pues Don A.M.S., actuando en nombre y representación de O.I.P.S.A., como promotor de la urbanización Las Palmeras y en cumplimiento de las determinaciones previstas en el Plan Parcial de la citada urbanización, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona en fecha 21 de enero de 1974, cumple con sus obligaciones y cede gratuitamente las superficies destinadas a zonas verdes y vialidad. Don A.M.S. formaliza la manifestación mediante instancia

dirigida al Ayuntamiento, y con fecha 18 de septiembre de 1985 comparece ante el Notario de Barcelona, Don Modesto Recasens Gassió, y segrega de una mayor finca, cinco porciones de terreno que constituyen fincas independientes en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú (fincas registrales 2541, 2542, 2543, 2544 y 2545) con la siguiente manifestación: «Manifiesta el legal representante de la sociedad concurrente, que las porciones segregadas en el presente instrumento público, y señaladas como zonas de números 1 al 5, inclusive, son las que en su momento serán cedidas al Excmo. Ayuntamiento de Canyelles, según escrito que fue remitido por la propia Sociedad al mismo en fecha siete de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, y cuyo destino, según se dice, será el de Zonas Verdes y cuya finalidad será la de formar el Parque Urbano de la Urbanización». Que como consecuencia de este ofrecimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 4 de febrero de 1986, por unanimidad, aceptó las zonas cedidas, dado que coincidían totalmente con el sistema de parque urbano determinado en el P.G.O.U. del municipio, de acuerdo con el informe emitido por el arquitecto municipal. Que el certificado del acuerdo anterior se emitió con fecha 4 de noviembre de 2002, solicitando su inscripción en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú en fecha 28 de noviembre de 2002. Que este certificado, librado por la Secretaria, y de acuerdo con lo rulado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria es un documento inscribible en el Registro de la Propiedad (resolución de 27 de abril de 1993). Que el Ayuntamiento, en la solicitud realizada, no pretende inscribir el certificado librado por la Secretaria como un documento administrativo urbanístico resultante del proyecto de compensación, dado que este no existe; por tanto, no se hace referencia al mismo en ningún apartado de la solicitud. Que el Registrador se ha excedido en sus competencias al entrar en el fondo de la cuestión y denegar su inscripción por falta del proyecto de compensación entrando a valorar el procedimiento administrativo utilizado para adquirir estas zonas verdes y la viabilidad correspondiente. Que las cesiones de zonas verdes, viabilidad y equipamientos derivan del Plan Parcial del sector Las Palmeras, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona con fecha 21 de enero de 1974. Que Don A.M.S., en la representación que ostenta, cumplió en su momento, con las obligaciones que le imponía el planeamiento aprobado, y en la actualidad, con la solicitud de inscripción del certificado librado por la Secretaria se pretende materializar este cumplimiento. Que hay que estar a lo establecido en el artículo 20 del Real Decreto 1/1992, de 26 de junio, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y ordenación urbana. Que el certificado librado por la Secretaria con fecha 4 de noviembre de 2002 tiene naturaleza administrativa y que el Registrador únicamente ha de limitar su calificación a aquello que determinan los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento sin que tengan que pronunciarse en relación a la legalidad del procedimiento seguido. Que el carácter inscribible del documento resulta de la Disposición adicional décima de la Ley de 25 de julio de 1990 número 8/1990 de Reforma del Régimen urbanístico y Valoraciones del Suelo, sin necesidad de otorgar escritura pública. Que la obligatoriedad de inscripción de los bienes de las Entidades Locales, resulta de lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, con la certificación del Secretario de la Corporación como documento suficiente. Que con respecto a la falta de claridad de la última de las fincas que se pretenden inscribir, la número 2545, hay que especificar que la superficie total a ceder en concepto de zonas verdes o parque urbano correspondiente a la Urbanización Las Palmeras y de acuerdo con las determinaciones marcadas en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio así como en el Plan Parcial del sector de referencia es de 316.200 m<sup>2</sup>. Que con la solicitud de inscripción realizada por el Ayuntamiento se pretenden inscribir 221.500 m<sup>2</sup> que corresponden a la superficie total de las fincas números 2541, 2542, 2543, 2544 y 2545. Que la descripción realizada por Don A.M.S. en su escrito de fecha 22 de noviembre de 1985, en relación a la zona V no se corresponde con la segregación realizada y registrada con el número de finca 2545, pero este hecho no puede impedir la inscripción de estas cesiones dado que las superficies indicadas por Don A.M.S. en su escrito son meramente iniciativas y las que realmente han de prevalecer son las consignadas en el planeamiento vigente (Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1993). Que las mediciones que realiza Don A.M.S. en su escrito no pueden ser consideradas como definitivas, lo que cuenta es su manifestación de cumplir con sus obligaciones de ceder las cesiones obligatorias determinadas por el planeamiento. Que con respecto a la denegación por no resultar consignadas ni acreditadas las facultades del representante de la sociedad cedente en la documentación privada antes referida, resulta que los Secretarios de las Corporaciones, como funcionarios con habilitación de carácter nacional, una de sus funciones es la de fedatario público. Por tanto se entiende que cuando en el certificado se indica que Don A.M.S. realiza las cesiones obligatorias en nombre y representación de O.I.P., S.A., es porque previamente se ha comprobado que realmente es el representante legal de esta sociedad, y en todo caso no es motivo suficiente para denegar la inscripción pues se trata de un defecto subsanable, que de haber sido notificado se hubiese podido aportar la documentación necesaria para subsanarlo.

IV

El Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú Don José Antonio Miquel Calatayud informó y elevó el expediente a la Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 9 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento, 20 del Real Decreto 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, 2 y 30 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos urbanísticos, y las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de enero de 1988 y 27 de abril de 1993.

1. Se presenta en el Registro instancia suscrita por el Alcalde de un determinado pueblo, con fecha 4 de noviembre de 2002, en la que se expone lo siguiente:

Que con fecha 18 de junio de 1984, D. A.M.S., en nombre y representación de O.I.P., S.A. cedió gratuitamente al Ayuntamiento la superficie de viales y zona verde determinada en un Plan Parcial.

Que el 23 de noviembre siguiente, el mismo señor comunicó al Ayuntamiento las superficies de las zonas de cesión obligatoria anteriormente expresadas, comprometiéndose a formalizar la inscripción, si era aceptadas por el Ayuntamiento.

Que con fecha 7 de septiembre de 1985, el mismo señor, en la representación ostentada, solicitó, en cumplimiento de la normativa vigente y de los compromisos adquiridos, ceder al Ayuntamiento las expresadas superficies, mediante el correspondiente documento notarial, en el momento que tal Ayuntamiento aceptara.

Que el Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 4 de febrero de 1986, acordó por unanimidad la aceptación.

En virtud de todo ello, el Ayuntamiento solicita la inscripción correspondiente.

A la documentación anterior se acompañan originales de los documentos expresados.

El Registrador deniega la inscripción por los siguientes defectos.

- Falta de documentación pública.
- Falta de claridad en la descripción de una de las fincas, que no se corresponde con la que figura en el Registro.
- No resultar consignadas ni acreditadas las facultades representativas de las entidades cedentes.

El Ayuntamiento recurre.

2. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser confirmado. Toda la documentación aportada son los actos preparatorios de un procedimiento que, sin entrar ahora en si debe culminarse en el correspondiente documento notarial o en el administrativo, es lo cierto que no aparece completado.

3. Respecto al segundo de los defectos, ha de ser igualmente confirmado. Es precisa la descripción de la finca a que el defecto se refiere en la forma establecida en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

4. Igualmente debe ser confirmado el tercero de los defectos. De ninguno de los documentos aportados resulta que hayan sido acreditadas (ni siquiera apreciadas) las facultades representativas de las sociedades cedentes.

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, 1 de octubre de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú.

**18895** RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Jijona a practicar una anotación preventiva de ampliación de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Luis Beltrán Gamir, en nombre y representación del B. de A., S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Jijona,