

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

76

RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don César y don Mariano Alonso Moráis, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Valladolid número 5, doña María José Triana Álvarez, a inscribir el fallo de una sentencia judicial.

En el recurso gubernativo interpuesto por el procurador don Julio Ares Rodríguez, en nombre y representación de don Cesar y don Mariano Alonso Moráis, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 5, doña María José Triana Álvarez, a inscribir el fallo de una sentencia judicial.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número siete de Valladolid se siguió procedimiento de menor cuantía 297/1999 a instancia de César y Mariano Alonso Moráis frente a Emiliano, Teófilo-Hipólito y Asunción Hernández H., Domitila L. Z. y herederos de Manuel H. G., declarados todos en rebeldía, y en el que recayó sentencia firme de fecha 28 de mayo de 2002 con el siguiente fallo: «Estimando la demanda presentada por D. César y D. Mariano Alonso Moráis, contra D. Emiliano H. H., D. Teodoro Hipólito H. H., D.ª Asunción H. H., D.ª Domitila L. Z., posibles herederos de D. Manuel H. G., que en principio son los tres primeros demandados citados, pero en el supuesto de que hubiese otros hoy ignorados también se les demanda, cualquier persona desconocida que pudiese ostentar algún derecho sobre las fincas, herederos de D.ª María H. M. (esposa de D. Manuel H. G.) que en principio son los tres primeros demandados citados, por si existiesen otros ignorados, y contra el Ministerio Fiscal, declaro que las siguientes fincas... son de la exclusiva propiedad de D. César y D. Mariano Alonso Moráis, mayores de edad, solteros, industrial y labrador respectivamente, vecinos de Simancas, por mitad y en proindiviso, por título de compra a D. César, D. Teodoro Hipólito y D.ª Asunción H. H., que eran propietarios de la totalidad de las mismas por haberlas adquirido por título de herencia de sus padres D. Manuel H. G. y D.ª María H. M. Inscribese la titularidad aquí declarada y respecto de la finca tercera, no inscrita, efectúese la oportuna inmatriculación a favor de los actores.

II

Expedido mandamiento para que se lleve a cabo la anotación –sic– acordada y presentado que fue en el Registro de la Propiedad número 5 de los de Valladolid, fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado el precedente documento por duplicado con fecha 18 de mayo de 2004, bajo el asiento 702 del Diario 40, acompañado de diligencia expedida el día 15 de abril de 2004 por la Secretaría del Juzgado de 1.ª Instancia número 7 de Valladolid, para hacer constar que la finca señalada como la número 3 pertenece al término municipal de Simancas. el Registrador que suscribe ha procedido a su calificación y, previo examen de los antecedentes del Registro, resuelve no practicar la operación solicitada, por observarse los siguientes defectos: Hechos: En el Juzgado de 1.ª Instancia número 7 de Valladolid se ha seguido proceso de menor cuantía 297/1999, a instancia de César Alonso Moráis y Mariano Alonso Moráis, con D.N.I. 12.367.464-L y 12.37L527-B, mayores de edad, solteros y veci-

nos de Simancas. frente a Emiliano H. H., Teófilo Hipólito H. F., Asunción H. H., Domitila L. Z. Herederos de Manuel H. G., todos ellos en rebeldía, en cuyo procedimiento se ha dictado sentencia con fecha 28 de mayo de 2002, declarando que las fincas que se describen en el precedente documento son de la exclusiva propiedad de don César y don Mariano Alonso Moráis por mitad y proindiviso por título de compra a don César, don Teodoro Hipólito y doña Asunción H. H. que eran propietarios de la totalidad de las mismas por haberlas adquirido por título de herencia de sus padres don Manuel H. G. y doña María H. M. Consta en el precedente documento que dichas fincas fueron adquiridas por los hermanos Alonso Moráis, por mitad y proindiviso por compra mediante escritura pública de compraventa en fecha 18 de septiembre de 1990. La finca descrita bajo el número 1 figura en el Registro como parcela número 41 del polígono 4 del Plano de Concentración Parcelaria. En el precedente documento se describe como número 71 del polígono 4. Referida finca figura inscrita con carácter privativo a favor de don Manuel H. G. por adjudicación en Concentración Parcelaria. La finca descrita bajo el número 2 figura inscrita en el Registro con carácter privativo a favor de don Manuel H. G. La finca descrita bajo el número 3 no figura inscrita y se pretende su inmatriculación. Fundamentos de derecho: Conforme a la Disposición Transitoria Primera de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, salvo lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, los procesos de declaración que se encontraren en primera instancia al tiempo de la entrada en vigor de la presente Ley se continuarán sustanciando hasta que recaiga sentencia en dicha instancia conforme a la legislación procesal anterior. Conforme a la Resolución de la D.G.,RN. de 14 de junio de 1993: No es posible la inscripción inmediata del derecho real declarada en una sentencia firme recaída en rebeldía del demandado cuando aún no han transcurrido los plazos previsto en los artículos 775, 776 y 777 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La razón estriba en que el propio párrafo final del artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en coherencia con la revisabilidad del fallo señala que es la anotación preventiva el asiento adecuado para su reflejo registral, y por otra parte, se tratará de una anotación convertible en inscripción, luego que se acredite el agotamiento de los plazos pertinentes sin haber solicitado audiencia contra aquella sentencia y retrotrayéndose los efectos de la inscripción definitiva a la fecha de la anotación. En el mismo sentido el artículo 524 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil. Conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria: La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no este inscrito... y se practicará con arreglo a las siguientes normas: a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar... por resolución judicial ordenando la rectificación... En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y que sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria: La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará: a) Mediante expediente de dominio. b) Mediante el título público de adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo de transmitente o enajenante. c) Mediante el certificado a que se refiere el artículo 206, solo en los casos que los mismos se indican. En el apartado b del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se complementa por los artículos 205 y 207 de la Ley Hipotecaria y el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se desarrolla por el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Además resulta de aplicación la regla siete del artículo 53, Ley 13/1996, de 30 diciembre. El artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario establece como circunstancia de la inscripción en relación con la persona a cuyo favor se practique la misma el domicilio con las circunstancias que lo concreten. Y vistos los artículos 86 y siguientes de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Defectos: — Dado que las fincas descritas bajo los números 1 y 2

figuran en el Registro inscritas a favor de don Manuel H. G., no se acredita el fallecimiento de don Manuel con el correspondiente certificado de defunción. — Dado que la sentencia ha sido dictada en rebeldía de los demandados, no es posible practicar asiento de inscripción en tanto no se acredite con documento auténtico el agotamiento de los plazos pertinentes, sin haber sido solicitada audiencia contra la sentencia. No consta el domicilio de don César y don Mariano Alonso Moráis con las circunstancias que los concreten. — Dado que las fincas fueron adquiridas por los hermanos Alonso Moráis mediante escritura pública de compraventa no se acompaña la misma. a los efectos de poder apreciar que en la misma se efectuó por la parte transmitente la declaración que exige el artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos acerca de si las mismas se hallaban o no arrendadas y en este último supuesto, si se ha hecho uso de los 6 años anteriores a la transmisión del derecho que reconoce al arrendador el artículo 21.6 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. En caso afirmativo deberá acreditarse haber sido efectuadas las notificaciones que exige la Ley de Arrendamientos Rústicos a efectos del ejercicio del derecho real de retracto. Respecto de la finca descrita bajo el número 1 se observa además, que no es correcta su identificación ya que se describe como parcela número 71 del polígono 4 del Plano de Concentración y según el Registro es la parcela número 41 del polígono 4 del Plano de Concentración, sin que resulte acreditado con la correspondiente certificación catastral que la parcela 71 del polígono 4 se corresponde con la antigua parcela 41 del polígono 4. Respecto de la finca descrita bajo el número tres, además se observa: Que no es posible practicar la inmatriculación que se pretende sino se acredita la previa adquisición de la misma por la parte transmitente mediante documento fehaciente, o en su defecto se complementa el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente es tenido por dueño. Que no es posible practicar la inmatriculación que se pretende sino se aporta la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en el título de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, según el trámite previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación, recurso que se deberá presentar en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado, debiéndose acompañar el título objeto de la calificación, en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. La resolución expresa o presunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado será recurrible ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. La demanda deberá interponerse en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución practicada al interesado, o tratándose de recurso desestimado por silencio administrativo, en el plazo de un año desde la fecha de interposición del recurso gubernativo ante los Jueces de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble. Todo ello sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo. Se advierte también de la posibilidad de instar la aplicación del cuadro de sustituciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en los artículos 5 a 9 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención del Registrador sustituto —BOE número 184 de 2 de agosto de 2003—. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente previstas, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.—Valladolid, cuatro de junio del año dos mil cuatro.—El Registrador, Fdo.: María José Triana Álvarez”.

Valladolid, ocho de junio del año dos mil cuatro.—El Registrador.—Firma ilegible».

III

Por el Procurador don Julio Ares Rodríguez, en nombre de don César y don Mariano Alonso Moráis se interpuso recurso gubernativo el 6 de julio de 2004 frente a la anterior calificación y tras señalar las circunstancias que determinaron el tener que acudir al procedimiento declarativo para inscribir las fincas a nombre de sus representados, alegó lo siguiente en relación con los defectos de la nota: que el primero, al exigir acreditar el fallecimiento de don Manuel Hernández Garrido va en contra de lo declarado por la sentencia en que da por fallecido a dicho señor y ello porque con la demanda se aportó el certificado de defunción, sin que el registrador pueda convertirse en juzgador del propio juez; respecto del segundo, que en escrito presentado en el Registro el 4 de marzo de 1997 constaba el domicilio que en el mismo se echa en falta; que la inexistencia del supuesto contemplado en el artículo 26.1 de la Ley de Arrendamientos

Rústicos constaba en la escritura de compraventa por la que adquirieron sus representados; que el problema de falta de coincidencia en la referencia de la parcela catastral se debe a un evidente error material, pues no hay duda sobre la coincidencia de la finca descrita en cuanto a situación, linderos, cabida y datos registrales con la parcela 41 pese a que, por error, se hubiera escrito 71; en cuanto al problema de la inmatriculación de la tercera finca que tal parece que se atribuye más valor a una posible acta notarial que a lo declarado judicialmente en la sentencia y en cuanto a la exigencia de certificación catastral, que se aportó a los autos y en ella consta la finca con sus datos y titular.

IV

Por don Nicolás Gómez Santos, Magistrado Juez titular del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Valladolid se emitió informe en relación con la nota en el que, en síntesis, hizo constar: que la actividad calificadora de la registradora excede a lo que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario le permite, no pudiendo entrar a valorar si la relación jurídico procesal se ha constituido debidamente, si el proceso está correctamente dirigido, pues es en el seno del mismo donde ha de apreciarse si es correcto demandar a determinadas personas como herederos de otra por haber fallecido; que el domicilio de los actores constaba en el poder aportado; que las exigencias de la legislación de arrendamientos rústicos no son exigibles en este caso en que no lo llamado a inscribirse es una sentencia y no una escritura de compraventa; que la exigencia de acreditar la previa adquisición de la finca por los demandados supone un juicio de valor sobre la suficiencia o no de la prueba aportada que corresponde al Juez y no al Registrador, lo que es igualmente trasladable a la necesidad de aportar la certificación catastral.

V

Por la registradora se elevó el expediente a esta Dirección General dando por reproducida, a efectos de informe, su nota de calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 199 b), 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 504, 524.4, 566.1 y la disposición transitoria segunda de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 26, 27 y 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980; 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; 48 y 49 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 51.9.ª a), 100 y 110 del Reglamento Hipotecario

1. Siendo hasta siete los defectos que señala la nota de calificación, todos recurridos y todos mantenidos por la registradora, necesariamente ha de abordarse el examen de cada uno de ellos, aunque circunscrito ese examen a los concretos motivos que según la nota determinan el rechazo de la inscripción por imperativo de lo dispuesto en artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

2. En el primero se echa en falta la acreditación del fallecimiento del titular registral de dos de las fincas cuyo dominio se declara a favor de los actores. No precisa la nota en cuál de los extremos que el artículo 100 del Reglamento hipotecario le permite calificar de los documentos judiciales se ampara, aunque quepa presumir que será el que le faculta tomar en consideración los obstáculos que surjan del Registro en relación con las exigencias del principio de tractos sucesivo. Claro que, de ser así, sorprende que el obstáculo se limite a exigir aquella acreditación sin hacerla extensiva a la condición de herederos de los demandados.

Aun siendo evidente que las exigencias de aquel principio obligan al registrador a calificar si el titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos han sido parte en el procedimiento o, al menos, han tenido la posibilidad de intervenir en el mismo en los términos en que la ley les confiera la defensa de sus derechos (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), una vez que en la resolución judicial consta, en sus fundamentos de derecho, que el juzgador ha llegado a la convicción de la veracidad, entre otros, del hecho de que los actores compraron las fincas a determinadas personas que eran propietarios de las mismas por haberlas adquirido por herencia de sus padres, siendo el padre el titular registral, la exigencia de la nota de que se acredite un hecho que el juez declara probado supone una evidente extralimitación de funciones que no se puede mantener.

3. El segundo defecto obliga a examinar la eficacia a efectos registrales de las sentencias dictadas en rebeldía. Un más completo examen de las disposiciones transitorias de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil del que realiza la nota recurrida hubiera conducido a la segunda, donde se establece que si bien los procedimientos declarativos en marcha al entrar en vigor la misma deberían seguir tramitándose por la Ley anterior, la ejecución, incluida la provisional, de sentencias deberían atenerse a la nueva. No tiene por tanto mucho sentido, como alega el recurrente, invocar los artículos 775, 776 y 777 de la Ley anterior, pero tiene plena aplica-

ción la referencia al artículo 524.4 de la nueva. Conforme a él una sentencia dictada en rebeldía que puede perfectamente devenir firme (artículo 504 de la misma Ley) aunque, y pese a ello verse eventualmente suspendida en su ejecución (cfr. artículo 566.1), no obstante no es hábil, sin necesidad de que se acuerde esa suspensión sino por ministerio de la ley, para inscribirse en el Registro de la Propiedad donde la posterior publicidad de su rescisión en base a la acción correspondiente puede resultar ya ineficaz frente a terceros, sino tan solo anotarse preventivamente. Por tanto, es plenamente ajustada a Derecho la exigencia de la nota recurrida en el sentido de que para inscribir la sentencia ha de acreditarse que dentro del plazo legal no se ha ejercitado la acción de rescisión o que pese a ejercitarse ha sido desestimada.

4. Escasa entidad tiene el tercero de los defectos, consistente en la falta de constancia en el título a inscribir del domicilio de los demandantes y titulares declarados de las fincas. Siendo éste un dato que ha de constar en la inscripción (cfr. artículo 51.9.^a a) del Reglamento Hipotecario) su ausencia es, efectivamente, un defecto que ha de confirmarse, pero que en todo caso de fácil subsanación por la vía que permite el artículo 110 del Reglamento Hipotecario.

Lo que ya no cabe es admitir el argumento del recurrente en el sentido de que tales datos ya constan en el Registro por figurar en un escrito, cuyo contenido y objeto parece ser que fue el solicitar una certificación, que se presentó en el mismo en fecha anterior en más de siete años a la presentación del título calificado, cual si el registrador hubiera de tener memoria o una base de datos de todos los documentos presentados por una persona a la que acudir para recoger datos tan cambiantes en el tiempo como el domicilio, cuando éste ha de constar en los títulos a inscribir o complementarse con otros, entre ellos el ya apuntado de una simple instancia.

5. En cuarto lugar se plantea una cuestión que sin ser habitual tampoco resulta insólita y que pese a ello no ha dado lugar a que sea abordada por este Centro Directivo. Los derechos de adquisición preferente que la recientemente derogada legislación de arrendamientos rústicos—Ley 83/1980, de 31 de diciembre— concedía al arrendatario en caso de transmisión de la finca se hacían extensivos por el artículo 27.2 al supuesto en que, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.1, el arrendatario hubiera sido privado en los seis años anteriores de las prórogas legales por haber recabado el arrendador el cultivo directo de la finca. Que el derecho de adquisición preferente existía en toda transmisión no exceptuada por la ley y también, por tanto, en transmisiones forzadas o cuya existencia fuera objeto de declaración judicial no parece ofrecer dudas; el problema está en si en estos casos en que el título inscribible no sea una escritura pública pueden aplicarse los mecanismos protectores del derecho del arrendatario que establecía el legislador.

Pues bien, dejando a un lado el problema de si efectivamente existía o no el posible supuesto que daría lugar al derecho de adquisición preferente habida cuenta de que las normas de las que resultaría, los artículos 26 y 27 de la Ley, fueron derogados por la posterior de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 4 de julio de 1995, lo cierto es que aquellos mecanismos protectores tan sólo estaban llamados a entrar en juego en el caso de que la enajenación de la finca se hiciera en escritura pública (cfr. artículo 91.1). Y en el caso que motiva el recurso, si bien el defecto que se examina se ampara en el hecho de que las fincas fueron adquiridas por los actores en virtud de escritura pública, en ningún momento se agota el argumento. Estamos, evidentemente, y el propio recurrente lo reconoce, ante una procedimiento declarativo destinado a lograr la reanudación del tracto sucesivo de dos fincas así como la inmatriculación de una tercera. A la vista de ello podría haberse argumentado que el título material a inscribir no es tanto la sentencia declarativa de dominio como la compraventa que sirve de base a esa declaración y exigir, para inscribirla, aquellos aditamentos que el legislador ha impuesto para lograrla. Pero desde el momento en que no es ese el planteamiento básico ha de rechazarse la pretensión de imponer para inscribir una sentencia judicial exigencias formales que no le corresponden.

6. El sexto defecto se plantea en relación con una más aparente que real duda sobre la identidad de una finca. Si la discrepancia entre el Registro y el título se limita a uno de los números que identifican a la parcela dentro del polígono catastral, sin que el resto de datos descriptivos, pago, superficie o linderos ofrezca dudas sobre su identidad, no existe razón alguna para rechazar su inscripción al margen ya de que, limitada como queda la duda a la correcta identificación catastral no se recoja su referencia en el Registro o acuda el registrador a los mecanismos que actualmente se le ofrecen para comprobarla, todo ello conforme a lo previsto en los artículos 48 y 49 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

7. Los dos últimos defectos se plantean en torno a la inmatriculación de una de las tres fincas cuyo dominio declara la sentencia y a la que se oponen dos obstáculos, siendo el primero la falta de justificación de su previa adquisición por la parte transmitente mediante documento fehacien-

ciente o, en su defecto, se complemente el título público adquisitivo con acta de notoriedad acreditativa de que aquél es tenido por dueño.

Nuevamente se ha de resaltar que en ningún momento la nota recurrida rechaza la aptitud de la sentencia judicial declarativa de dominio como título apto tanto para reanudar el tracto sucesivo de las dos fincas inscritas como para inmatricular la que no lo está, ni advierte que bajo esa cobertura formal lo que se puede inscribir es el título material de compraventa que la sentencia declara probado. Siendo así carece de base la exigencia de dar al título declarativo de dominio que es la sentencia, donde no existe transmisión ni transmitente o adquirente, aun cuando esa existencia sea el fundamento de derecho básico para la declaración en que culmina en su parte resolutoria, el mismo tratamiento que la Ley Hipotecaria exige para el título público de adquisición a efectos inmatriculadores en que la justificación de la previa adquisición por el transmitente es elemento esencial (cfr. artículos 199 b) y 205 de la Ley Hipotecaria). Aparte de ello, cabría volver al primero de los fundamentos de derecho que preceden para rechazar como infundada la pretensión de que se justifique una previa adquisición que el juzgador ha tenido por acreditada.

8. Y en relación con el mismo problema, la inmatriculación de la finca, surge el de la necesidad de que se acompañe certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma. Esta exigencia, introducida por la regla siete del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, no admite excepciones. Toda inmatriculación a practicar en el Registro a partir de su entrada en vigor y cualquiera que sea el título, sin que por tanto se exceptúen una sentencia judicial, superada en la actualidad toda duda sobre su aplicabilidad también a las fincas rústicas, requiere acompañar aquella certificación de la que resulte la coincidencia con el título en los extremos que la propia norma exige.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso revocando los defectos primero, cuarto, quinto y sexto de la nota objeto del mismo, y desestimarlos manteniendo los otros tres.

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, 29 de noviembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valladolid número 5.

77

RESOLUCIÓN de 30 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, contra la negativa del registrador de la propiedad de Vilanova i la Geltrú, don José Antonio Miquel Calatayud, a practicar una anotación de ampliación de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado, en representación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (A.E.A.T.), contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú, Don José Antonio Miquel Calatayud, a practicar una anotación de ampliación de embargo.

Hechos

I

Con fecha 26 de febrero de 2003 por el Ilmo. Sr. Delegado Especial de la A.E.A.T. en Cataluña se acordó practicar embargo preventivo sobre determinadas fincas de la titularidad del deudor tributario «L., S.A.», al objeto de asegurar el cobro de la deuda tributaria pendiente de pago por la misma, la cual ascendía a 8.468.723,48 euros. En concreto, las fincas sobre las que se practicaba el embargo son las registrales 41244, 41245, 41249 y 41250, todas ellas del Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú. El referido embargo preventivo fue objeto de anotación preventiva a partir del mandamiento al efecto emitido por parte de la Unidad Regional de Grandes Empresas de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de la A.E.A.T. en Cataluña con fecha 27 de febrero de 2003. Por escritura otorgada el 24 de marzo de 2003, ante el Notario de Barcelona don Pedro Ángel Casad Martín la entidad «L., S.A.» agrupó las fincas registrales 41245 y 41244, declarando sobre la finca agrupada resultante, la obra nueva de un complejo recreativo con una