

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.<sup>a</sup> 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 un 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 feh-

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

única unidad edificatoria, destinado a ocio, comercio y aparcamiento de vehículos. Dicha escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad.

Con fecha 7 de Agosto de 2003, se dictó, por parte de la Jefa de la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de la A.E.A.T. en Cataluña, acuerdo de conversión de las medidas cautelares en definitivas, ordenando en el mismo acuerdo la expedición del oportuno mandamiento ampliatorio del embargo a la nueva finca formada por agrupación y a la obra nueva.

## II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú fue calificado con la siguiente nota: «Previo examen y calificación del precedente documento por lo que resulta del mismo y del contenido del Registro y en virtud de un mandamiento ampliatorio de la propia Unidad de Grandes Empresas de la Delegación Especial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Cataluña de fecha 19 de septiembre 2003, presentado el mismo día, he acordado practicar la anotación preventiva de embargo sobre la finca n.º 51792, resultante de la agrupación de las fincas n.º 41244 y 41245, en el tomo 2978 del archivo, libro 11,9 de Vilanova, folio 54. finca 51.792, letra A) Esta anotación se toma en méritos del procedimiento de apremio, y por tanto con rango desde esta fecha, denegándose la práctica de dicha anotación en concepto de conversión en definitiva de la medida cautelar en su día adoptada al amparo del artículo 128 de la Ley General Tributaria, ya que ésta (es decir, la meritada medida cautelar), según la interpretación literal, lógica y sistemática de dicho texto legal, finó al mes de su práctica registral, si bien no se procederá a la cancelación –por la indicada caducidad– de la anotación letra A) expresiva de la calendada medida cautelar, en tanto no transcurra el plazo que para recurrir esta nota acredita la Agencia Tributaria, ya que de hacerlo así o sea de proceder fatalmente, a la mencionada cancelación por caducidad de la mas que citada anotación letra A) dicho recurso carecería de objeto y en definitiva, de su propia razón de ser. El titular registral tendrá la protección de los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria. Han sido canceladas por caducidad o afecciones fiscales. Vilanova i la Geltrú, 7 de octubre de 2003.» Contra la presente calificación en su parte 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 19 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto (BOE n.º 184). 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 esta notificación. Vilanova i la Geltrú, 8 de Octubre de 2003.–El Registrador. Fdo.: José Antonio Miquel Calatayud. D.N.I. n.º 20.332.010-X.»

## III

El Abogado del Estado en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la adopción de una medida cautelar tiene por objeto asegurar la efectividad de una resolución judicial o administrativa futura para que el transcurso del tiempo necesario para su tramitación no comporte una merma de las posibilidades de cobro. Por ello, cuando existan motivos suficientes para entender que a lo largo de dicho periodo la persona o entidad afectada puede celebrar actos o negocios jurídicos de disposición patrimonial en virtud de los cuales pueda sustraer bienes o derechos a una previsible ejecución forzosa, el ordenamiento jurídico consiente, bajo determinadas condiciones, que se anticipe el momento en el que se afectan tales bienes al resultado del proceso judicial o del procedimiento administrativo. Que en el ámbito tributario hay que estar a lo establecido en el artículo 128.1 de la ley General Tributaria y fue precisamente un embargo preventivo el que fue acordado por la Delegación Especial de la A.E.A.T. en Cataluña con la finalidad de asegurar el cobro de las deudas tributarias de «L., S.A.». Que el artículo antes citado realiza una distinción fundamental en punto a concretar el régimen jurídico de las medidas cautelares eventualmente adoptadas, consistente en la circunstancia de que la medida cautelar adoptada tenga como fundamento una deuda tributaria liquidada o no liquidada. Tal distinción tiene como consecuencia fundamental la posible duración de la medida cautelar misma, de modo que refiriéndose a las deudas tributarias no liquidadas, el artículo 128.3 establece como regla que tienen un plazo máximo de duración de un mes, siendo necesaria tras su transcurso, bien su conversión en definitivas bien su cancelación. Que el régimen de medidas caute-

lares referido a las deudas tributarias liquidadas es el contenido en el artículo 128.4 de la Ley General Tributaria que establece un plazo de seis meses máximo para su prórroga o conversión. Que de la documentación aportada se deduce que la medida cautelar se adopta por importe de 8.468.723,48 euros, cantidad que responde a que la deuda ya ha sido liquidada y no sólo devengada. Que se sigue de ello al estar ante deudas liquidadas que es de aplicación a las medidas adoptadas el artículo 128.4 y no el artículo 128.3 y que, por tanto, disponía la A.E.A.T. de un plazo de seis meses para la cancelación o conversión de las medidas cautelares. Que, en conclusión, refiriéndose la medida cautelar adoptada a una deuda tributaria liquidada, es de aplicación a la misma el artículo 128.4 de la Ley General Tributaria disponiendo, por tanto, la A.E.A.T. de un plazo de seis meses para su prórroga o conversión, con la consecuencia en este último caso de mantenimiento de la preferencia registral otorgada por el asiento del embargo preventivo.

## IV

El Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú, don José Antonio Miquel Calatayud, en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que toda medida cautelar, por su intrínseca razón de ser, implica una hipótesis de injerencia judicial o administrativa en esferas jurídicas ajenas de índole excepcional y, en ocasiones, sumamente gravosa, y cuya adopción, siempre proporcionada, sólo se justifica por imperiosas razones, entroncadas, todas ellas, de una forma u otra, en los conceptos jurídicos indeterminados usualmente conocidos como «periculum in mora» i «fumus boni juris», excepcionalidad que conlleva, per se, la obligación de establecer un plazo de vigencia de tales medidas de la máxima brevedad posible, así como disponer también de resortes adecuados para examinar en cualquier momento la necesidad de su persistencia, modificación o revocación. Que de dicha excepcionalidad no se libra la anotación preventiva de embargo que tiene base en el artículo 128 de la Ley General Tributaria, y que de su literatura se desprende con suficiente claridad el hecho de que si todas las medidas cautelares tomadas a su amparo no se prorrogan (hasta seis meses como máximo) las mismas «se levantarán de oficio». Que esta cuestión –la relativa a la indicada prórroga y al, en su caso, –«levantamiento de oficio»– son los elementos esenciales de este recurso, y así en relación con el primero de los puntos reseñados, se puede afirmar que la categoría jurídica de «prórroga» implica la existencia de un previo lapso legal de caducidad, queriendo ello decir que sólo resulta en puridad prorrogable aquello que es con previsión temporalmente finito. Que cuando el artículo 128 en su apartado último, alusivo a todo tipo de medidas cautelares adoptables a su amparo, determina que las mismas «se levantarán de oficio» si no se convierten en definitivas (sin que puedan prorrogarse más allá del plazo de seis meses desde su adopción), lo que está imponiendo en el caso a la Administración Tributaria es la carga de proceder a la prórroga de aquéllas antes del finamiento de su inicial vigencia, carga, por consiguiente, que sin un previo plazo de finitud carecería de sentido. Que es de advertir que dicho precepto –el mentado apartado 4.º del artículo 128– se convierte en una norma incompleta porque de su tenor si bien resulta de forma explícita la carga de la prórroga, no sucede lo propio con el plazo de vigencia inicial de la medida cautelar (a prorrogar en su caso), que en modo alguno puede confundirse con el de su prórroga, la cual siempre es un «posterius» en relación con el indicado plazo inicial de vigencia que opera como imprescindible alterius. Que ante la falta de completud del citado apartado 4.º es necesario proceder a la integración del alcance normativo del indicado apartado, siendo inexcusable para ello hacer uso del «único» plazo de vigencia inicial que concreta el artículo 128, y que es el de un mes, ex apartado 3 de dicho precepto. Que el Registrador sostiene obrar de forma correcta al postular la caducidad de la inicial anotación preventiva puesta en tela de juicio, entendiendo para ello: 1.º que la expresión «levantamiento de oficio» va dirigida a todos los operadores jurídicos oficiales (y no sólo a los funcionarios responsables de la Agencia Tributaria) incluyéndose dentro de esta categoría genérica a los Registradores de la Propiedad, inclusión que se traduce hipotecariamente en el práctica registral de la indicada, y discutida, caducidad; y 2.º que el «dies a quo» de tal plazo –el del mes– debe computarse a efectos tabulares desde el día de la práctica de la anotación preventiva en cuestión, siendo así que durante dicho plazo no tuvo acceso al Registro de la Propiedad ningún acuerdo administrativo de prórroga de la misma, resultando a estos efectos indiferente que tal acuerdo existiese intra muros del procedimiento tributario de que se tratase, acuerdo que de no trascender al exterior mediante su consiguiente notificación en forma carecería de cualquier tipo de eficacia en relación con el Registrador y los directamente afectados por la adopción de tal medida, ex artículos 57 y 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 42 y 86 de la Ley Hipotecaria, 128 y 134 de la Ley General Tributaria, 553, 580, 587, 629 y 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 139 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de esta Dirección General de 12 de noviembre de 2002.

1. Se halla anotado en el Registro un embargo cautelar por deudas a la Hacienda Pública. Habiéndose agrupado dos de las fincas embargadas

y declarado una obra nueva sobre la finca resultante, se presenta mandamiento ampliador ordenado por la autoridad fiscal para ampliar el embargo a la nueva finca formada por agrupación y a la obra nueva.

El Registrador practica la anotación «con rango desde esta fecha», denegando la práctica de la conversión de la anotación anterior por entender que ésta caducó al mes de su práctica. No obstante, y con buen criterio, el Registrador no cancela la primera anotación para permitir se decida lo contrario en un hipotético recurso. El Abogado del Estado recurre alegando que la primitiva anotación no ha caducado, pues su plazo de vigencia es de seis meses.

2. Dejando sentado en primer lugar que la anotación primeramente tomada se extendería, sin necesidad de la «ampliación» que se solicita, a la finca agrupada y a las edificaciones existentes sobre ella, el recurso ha de ser estimado. El artículo 128 de la Ley General Tributaria, en la redacción que le dio primero la Ley 66/1997, y luego (a su apartado 3) la Ley 50/1998, establece, respecto de la duración de las medidas cautelares, dos plazos: uno general, consistente en que, si tales medidas no se convierten en definitivas en el marco del procedimiento de apremio, se levantarán de oficio, sin que puedan prorrogarse más allá de seis meses desde su adopción, y otras específicas de las medidas cautelares referentes a las deudas devengadas pero no liquidadas, a las que se refiere el apartado 3 del expresado artículo, y que establece el plazo de un mes. Ahora bien, estos plazos se refieren al procedimiento tributario entablado, pero no dictan ninguna norma dirigida al Registrador, ni que establezca la caducidad de la anotación cautelar, por lo cual se debe aplicar a la misma el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Por ello la primera anotación está vigente; a todo ello se añade, como se ha dicho anteriormente que la «ampliación» que ahora se solicita no es más que una descripción de los bienes a los que, aunque no se expresara así, se extendería la anotación, pues la agrupación de las fincas embargadas y la construcción sobre las mismas de una edificación, hace que la anotación se extienda a la finca agrupada y a lo construido sobre la misma.

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

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

## 78

*RESOLUCIÓN de 1 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Martínez Martín, contra la negativa del registrador de la propiedad, número diez de Madrid, don José Miguel Masa Burgos, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Martínez Martín, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número diez de Madrid, don José Miguel Masa Burgos, a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don José Solís Navarrete, el día 28 de febrero de 1972, don Lorenzo M. P. y su esposa Doña Ana A. R. vendieron a los hermanos don José, don Antonio y don Luis M. M., quienes adquirieron por terceras partes indivisas, una finca urbana sita en Madrid, calle Pedro Escudero, número 18, sobre la que había edificadas dos casas que en la escritura se describen. La finca transmitida se forma por agrupación de dos fincas, no estando inscrita la agrupación. Asimismo de las dos fincas que se agrupan, una de ellas, la registral 14256, está inscrita a nombre de los vendedores, la otra que se agrupa se forma por segregación de la registral 1913. La segregación no está inscrita. Las edificaciones que constan en el título presentado tampoco constan inscritas.

#### II

Presentada copia autorizada de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número diez de Madrid, fue calificada con la siguiente nota:

«Hechos. Primero.—Con fecha 30 de Julio de 2.003, se ha presentado en este Registro, escritura otorgada el 28 de Febrero de 1.972, número de protocolo 301 del Notario de Madrid Don José Salís Navarrete, que ha causado el asiento número 2.822 del diario 76. Segundo.—Mediante dicha escritura don Lorenzo M. P., vende a don José, don Antonio y don Luis M. M., que compran por terceras e iguales partes indivisas, la finca urbana sita en Madrid, en la calle de Pedro Escudero número 18, cuyo solar afecta la figura de un cuadrilátero irregular, y sobre el que están construidas dos casas independientes, manifestándose que la expresada finca fue adquirida por Don Lorenzo M. P., del modo siguiente: respecto al solar, por agrupación que hizo de dos parcelas, de las que una de ellas la adquirió por compra efectuada a Don Juan P. de O. y otros, en escritura otorgada en Madrid, el 13 de Diciembre de 1.954 ante el Notario de Madrid don Antonio Sánchez Jiménez; y en cuanto a la otra por compra que hizo a doña Encarnación M. L. e hijos, en escritura otorgada en Madrid, el 27 de Septiembre de 1.960, ante el Notario don Carlos Abaira López; y respecto a la edificación por haberla construido a expensas de su sociedad conyugal, mediante escritura otorgada el 29 de Septiembre de 1.960, ante el citado Notario señor Abaira López. Fundamentos de Derecho: Falta de inscripción de todos los títulos previos relacionados en la escritura calificada, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Los defectos se consideran subsanables sin anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra la precedente nota puede solicitarse nueva calificación del Registrador sustituto, conforme a cuadro, o interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes, a contar desde la notificación de la calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los términos y con los requisitos establecidos en la Legislación Hipotecaria. Madrid, 14 de Agosto de 2.003.—El Registrador. Firma ilegible.»

#### III

Don José Martínez Martín, interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que es posible la inscripción de la finca agrupada, sin necesidad de inscribir los títulos previos. Que las dos fincas agrupadas están en realidad desagrupadas como consecuencia de un expediente de reanudación del tracto inscrito, que aquélla tiene plena validez jurídica y registral y que los adquirentes de la finca pueden pedir la inscripción de su compraventa sin que sea precisa la intervención de los vendedores. Que las construcciones existentes sobre la finca agrupada y vendida están demolidas solicitando que se inscriba la finca 14256 como solar. Que es innecesario pasar por la inscripción de una agrupación y de una obra nueva que ya no existen. Que nada puede impedir o hacer inviable el que los adquirentes consiguieran la inscripción de los documentos previos por sí mismos.

#### IV

El Registrador en su informe argumentó lo siguiente: Que el único motivo del recurso consiste en dilucidar si la pretensión del recurrente de que se inscriba directamente una de las fincas agrupadas (la registral 14256) a favor de los adquirentes puede realizarse mediante la escritura antes referida sin necesidad de inscribir los títulos previos e ignorando que la finca transmitida es distinta de la que se pretende inscribir. Que la postura del Registrador es negativa porque de admitirse tal pretensión se vulneraría el principio registral del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 9 de enero de 1946 y 16 de septiembre de 1947) y se atentaría contra el sistema de folio real. Que la desagrupación de fincas requiere en el ámbito registral utilizar las técnicas adecuadas (división o segregación). Que nada tiene que ver la inscripción del expediente de reanudación del tracto sobre la finca registral 1913, de la que se segrega una de las dos fincas agrupadas con la pretendida desagrupación que alega el recurrente. Que la desagrupación no puede tener efecto si no se inscribe la agrupación previa. Que por lo que respecta a la pretensión del recurrente sobre la inscripción de la finca 14256 lo sea como solar resulta que la fe pública no abarca los datos físicos de la finca, por lo que se puede modificar la descripción de la finca a base de las manifestaciones de las partes (resolución de 13 de junio de 1952 y artículo 51,4° del Reglamento Hipotecario). Que es preciso la inscripción de los títulos previos para poder inscribir la compraventa calificada.

### Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que se transmite una finca urbana. La finca transmitida es la agrupación de dos fincas, agrupación que se realizó en una escritura anterior no presentada. A su vez, de las fincas agrupadas una se halla inscrita y la otra es segregación de otra inscrita, sin que haya tenido acceso al Registro la segregación correspondiente. También se describe en la finca una obra nueva que, al parecer se declaró en otra escritura tampoco aportada.