

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 Abraira 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 Abraira 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 51,4º 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.

El Registrador suspende la inscripción por falta de previa inscripción de todas las escrituras anteriormente expresadas, que se hallan relacionadas en el documento presentado a inscripción, pero que no se han inscrito. El interesado recurre.

2. El recurso no puede ser estimado. No pueden inscribirse agrupaciones y segregaciones por su mera relación en el documento presentado a inscripción, pues si no fuera así, se conculcaría el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

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

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid, n.º 10.

79

RESOLUCIÓN de 2 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Peña Requena, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Almuñécar, doña María Cristina Palma López, a practicar la cancelación de ciertas inscripciones y anotaciones de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Antonio Peña Requena, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Almuñécar, Doña María Cristina Palma López a practicar la cancelación de ciertas inscripciones y anotaciones de embargo.

Hechos

I

Ante el Juzgado de lo Social, número 15 de Madrid, y a instancia de Don Enrique R. N. contra Don José P. M., se siguen los autos n.º 519/97, ejecución n.º 134/2001, en reclamación de 2.301,88 euros de principal más 228,38 euros para intereses y otros 228,38 para gastos y costas. En virtud de lo establecido en los artículos 36 y siguientes de la Ley de Procedimiento Laboral a la ejecución despachada, se han acumulado las ejecuciones 54/99, 53/99 y 16/02 que se siguen en el mismo Juzgado contra el deudor común, elevándose la deuda en concepto de principal a 6414,64 euros, presupuestándose 1.200 euros para intereses y costas.

Con fecha 13 de febrero de 2002 se declaró, expresamente, la absoluta preferencia del crédito ejecutado por los últimos 30 días de salario en cuantía que no supere el doble del salario mínimo interprofesional según el superprivilegio establecido en el artículo 32.1 del Estatuto de los Trabajadores, posponiéndose a éste los créditos que se encuentran garantizados por las anotaciones anteriores, tomadas por el Registro de la Propiedad de Almuñécar, relegándose éstos a segundo término.

Con fecha 20 de julio de 2002, en auto firme, se dispuso la adjudicación definitiva de las fincas registrales números 14971 y 14973 del Registro de la Propiedad de Almuñécar a favor de Don Antonio Peña Requena.

Asimismo, se dispuso que en virtud de lo establecido en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad testimonio comprensivo del Auto de aprobación del remate, expidiéndose mandamiento de cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores y las anteriores postpuestas al crédito del actor, expresamente declarado preferente, haciéndose constar:

- Que se ha consignado el precio del remate.
- Que el valor de lo vendido es superior al importe total del crédito ejecutado, reteniéndose el remanente que se ha puesto a disposición de quienes tienen derecho inscrito en ese registro.

Como consecuencia de ello se expide mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad de Almuñécar a fin de que se proceda a la cancelación de las inscripciones y anotaciones anteriores y posteriores al crédito preferente del actor, ejecutado en los autos de referencia, que originó el remate y motivó la inscripción de las fincas descritas.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Almuñécar fue calificado con la siguiente nota: «Hechos I. El día 9/9/2002 fue presentado el documento de referencia para su inscripción en este Registro. II. Y habiendo observado que: 1) No se ordena la cancelación de la anotación objeto del procedimiento. 2) Que no procede la cancelación de las anotaciones anteriores al crédito del actor, ya que su preferencia no consta se haya reconocido en el correspondiente juicio de tercería de mejor derecho. 3) No se procede a la cancelación de la anotación posterior al crédito del actor ya que en su día no se practicó la anotación de embargo correspondiente a las ejecuciones acumuladas y por lo tanto afectar a terceros tan solo las cantidades garantizadas en la anotación letra G de ambas fincas. Fundamentos de Derecho. I. De conformidad con: 1) 674-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Disposición adicional 1.ª de la Ley de Procedimiento Laboral. 2) Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 28 marzo 2001. 3) Artículos 613 apartado 2 y 3, 662, apartado 3, 659 apartado 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y disposición adicional 1.ª de la Ley de Procedimiento Laboral. Acuerdo. La suspensión de la cancelación ordenada en el documento presentado en virtud de los fundamentos de derecho antes expresados. La notificación de esta calificación al presentante y al Notario o autoridad que expide el documento en el plazo de 10 días hábiles de conformidad con el artículo 58, 2 y 48 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y la prórroga del asiento de presentación de conformidad con el artículo 323 de la L. H. Contra la presente calificación puede interponerse recurso gubernativo regulado en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, en los términos a que se refiere el 326 de dicha Ley; o instar el cuadro de sustituciones a que se refiere los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria, en el plazo de quince días a partir de esta notificación. Nota: Al haber sido calificado negativamente el testimonio del auto de adjudicación, en caso de subsanación del primero de los defectos anteriores, señalados, se cancelaría la anotación objeto de procedimiento, y quedará la finca inscrita a nombre del demandado.—Almuñécar, 26 de septiembre de 2002.—La Registradora.—Firma ilegible».

Con fecha 15 de octubre de 2002 el Juzgado de lo Social n.º 15 de Madrid, tras ciertas subsanaciones, reiteró el anterior mandamiento, que tras su presentación en el mismo Registro fue calificado con la siguiente nota: «En relación con el presente documento se le comunica que con fecha 26 de septiembre 2002 fue calificado negativamente, copia de dicha calificación se adjunta. Una vez aportado mandamiento de subsanación de 9 octubre de 2002, por el cual únicamente se ha subsanado el defecto número 1), procediendo a la cancelación de las anotaciones letras G de ambas fincas; en cuanto al defecto que consta al número 2), se reitera la calificación puesta que para que opere el privilegio de artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores, debe seguirse el correspondiente proceso de tercería de mejor derecho ante la Jurisdicción Civil Ordinaria (según consta en los fundamentos de derecho de dicha calificación y en la R.D.G.R.N. de 26 de mayo 2000); y en cuanto al defecto que consta al número 3), se reitera la calificación y fundamentos de derecho, ya que a pesar de indicarse en el mandamiento de fecha 9 octubre 2002 que las cantidades reclamadas son 2.301,88 euros de principal, sus intereses provisionales y sus costas, del mandamiento anterior resulta que las cantidades totales por las que se ha despachado ejecución son superiores al haberse acumulado varios procedimientos, sin que tal acumulación haya tenido reflejo el Registro. La fecha de vencimiento del asiento de presentación del mismo es el 12/12/2002. No procede la prórroga del asiento de presentación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria por haber sido calificado con anterioridad, y haber devenido firme dicha calificación. Almuñécar, 16 de octubre de 2002. La Registradora. Firma ilegible.»

III

Don Antonio Peña Requena, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la calificación de la Registradora de la Propiedad de Almuñécar, al denegar la cancelación de las inscripciones y anotaciones anteriores y posteriores al crédito preferente del actor, ejecutado en los autos referidos, que originó el remate y motivó la inscripción de las fincas descritas, está infringiendo no sólo el artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores y el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sino también la reiterada Jurisprudencia del Tribunal Supremo al respecto. Que dicho Tribunal tiene declarado que el crédito por los salarios de los últimos treinta días es preferente respecto del crédito hipotecario, con el significado de que el trabajador ha de cobrar antes que el acreedor con garantía real y, como señala la doctrina científica más caracterizada, para que esa anterioridad sea efectiva y real, la venta de la cosa ha de llevarse a efecto libre de cargas, pues en caso contrario, de subsistir el gravamen el crédito laboral fácilmente quedaría sin satisfacer; la venta