

nístico quedó agrupada instrumentalmente con otras dando lugar a otras de resultado, concretamente la denominada R-18 que causó la registral 60.072.

## II

El Proyecto de parcelación fue protocolizado por escritura de 9 de abril de 2003 y en el mismo se adjudicó la parcela R-18 entre otros titulares que no vienen al caso a la sociedad Aja Inmobiliaria en cuanto a un 39,66 por ciento –diciéndose en el proyecto que equivalía a un número determinado de metros de techo– y a doña Catalina de Hoyos Navarro y don José Medina Caravaca por mitades indivisas en cuanto a un 6,21 por 100. Es decir cada cual de los esposos obtenía un 3,105 por 100.

## III

Advertido el Ayuntamiento por el Registro de que doña Catalina de Hoyos había vendido su mitad indivisa a la sociedad mercantil antedicha sin que se hubiera tenido en cuenta en el Proyecto por no habersele notificado rectificó la adjudicación una vez tuvo conocimiento de la venta y dictó Decreto de 23 de mayo de 2003 por el que se adjudicaba la mitad del 6,21 por 100 inicialmente adjudicada a doña Catalina de Hoyos a favor de la sociedad mercantil recurrente.

## IV

El Proyecto de parcelación con la rectificación antedicha fue inscrito el día 28 de mayo de 2003 quedando inscrita la finca resultante en cuanto a una participación del 42,765 por 100 a favor de Aja Inmobiliaria 2000 como producto de la suma de la participación inicial del 39,66 por 100 más la resultante de la rectificación de un 3,105 por 100.

## V

Mientras tanto el día 15 de abril de 2003 se autoriza por el Notario de Fuengirola, don Gregorio Martín Mayoral escritura de venta por la cual la sociedad Aja Inmobiliaria 2000 vende a otra denominada Arcai Inmuebles, S. A., una serie de parcelas resultantes del Proyecto o en su caso las participaciones en las mismas y entre ellas la señalada como R-18 a la que correspondían 1,107,45 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial. En dicha escritura se relacionaban una serie de fincas de origen ya inscritas junto con otra no inmatriculada. Presentada la compra al Registro el Registrador inscribió a favor de la compradora la total participación que tenía la vendedora en la finca R-18 a la vista del Proyecto registrado y de su correspondencia con los metros edificables.

## VI

El día siete de febrero de 2006 se presentó una instancia suscrita por los Administradores antes citados de la sociedad recurrente por la que se solicita al Registrador que a la vista del error padecido de inscribir una parte del 3,105 por 100 de la finca R-18 a favor de la mercantil Arcai Inmuebles, S. A., se reinscriba tal porcentaje a favor de la recurrente ya que en la escritura de venta de las fincas resultantes no se reflejaba la de origen aportada y que se dejara con un porcentaje de 39,66 por 100 de la finca en cuestión a la compradora que solo adquirió los 1.107,45 m<sup>2</sup> de edificabilidad. El 24 de febrero fue calificada la instancia denegando la rectificación por no encajar la rectificación en ninguno de los supuestos que conforme a los artículos 40 y 211 de la Ley Hipotecaria pueda el Registrador practicar por sí solo, precisándose para ello el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial.

## VII

El 3 de abril de 2006, la sociedad mercantil Aja Inmobiliaria 2000, S. A. interpuso recurso contra la calificación y alegó: Que el Registrador ha padecido un error material según lo describe el artículo 212 de la Ley Hipotecaria y no un error de concepto debido a una interpretación equivocada del objeto de la venta puesto que estimó que Aja Inmobiliaria 2000 vendió los derechos que le correspondían en la parcela R-18 del Proyecto cuando esa participación equivalía a un número determinado de metros de edificabilidad equivalentes al porcentaje que se especificaba en el Proyecto que era del 39,66 por 100 y no del 42,765 por 100 como se ha inscrito. Que el error, al ser material debe subsanarse como relata el artículo 40 apartado a) de la Ley Hipotecaria mediante la presentación nuevamente del título correspondiente, es decir la escritura de compraventa. Y por último que si se considerara error de concepto pueda esclarecerse en base a otros documentos auténticos que hayan tenido antes acceso al Registro sin necesidad de concurrir el consentimiento de los interesados o la pertinente resolución judicial. Finaliza el escrito solicitando que el Registrador rectifique la inscripción del titular comprador en el sentido

de quitarle un porcentaje de un 3,105 por 100 para inscribirlo a favor de la vendedora recurrente.

## VIII

El 17 de abril de 2006 el Registrador emitió informe y lo elevó a este Centro Directivo para su resolución.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20 38,40 y 217 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros de 20 de agosto de 1982, 23 de marzo y 24 de septiembre de 2001, y 18 de febrero y 31 de marzo de 2003.

1. En el presente recurso se ventila si el Registrador cometió un error material o de concepto al extender un asiento en el que se decía que el comprador adquiriría de una finca un determinado porcentaje, que el vendedor recurrente considera equivocado. Y es doctrina de este Centro Directivo que los asientos del Registro, una vez practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y entonces para su rectificación debe acudir a las prescripciones del artículo 40 de la Ley Hipotecaria que a su vez remiten a los artículos 211 y siguientes en cuanto a la forma y los requisitos para rectificar los errores del Registro. En el presente supuesto, en el que no se ve claramente que se haya cometido un mero error de número o letra o equivocación que pueda ser apreciado *prima facie* por documentos auténticos que puedan ser corregidos sin intervención de los interesados, no puede ahora el vendedor sin consentimiento del comprador o resolución judicial firme alcanzar la rectificación pretendida del objeto de la venta, ya que nos encontramos ante un claro caso de error de concepto.

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, 28 de noviembre de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 22835

*RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el recaudador Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda contra la negativa de la Registradora de la propiedad de Rota a practicar una anotación preventiva de embargo sobre la finca registral 40289.*

En el recurso interpuesto por don Fernando José Gómez Cordero, recaudador Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Rota, doña Rocío Agüero Ruano, a practicar una anotación preventiva de embargo.

### Hechos

#### I

En el expediente administrativo de apremio que se sigue en la Recaudación Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda contra determinado deudor, se dictó por el Tesorero de dicho Ayuntamiento, con fecha de 29 de mayo de 1995 Providencia de Apremio, y con fecha 27 de abril de 2006 se practicó la diligencia de embargo sobre la finca registral 40289 del Registro de la Propiedad de Rota. Con dicha fecha, por el Recaudador Municipal del citado Ayuntamiento, se expide el correspondiente mandamiento de embargo.

#### II

Presentado el anterior mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad de Rota, fue calificado con la siguiente nota: Rocío Agüero Ruano, Registrador de la Propiedad de Rota, provincia de Cádiz, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en Rota, a 23 de mayo de 2006. Hechos: Primero: Que empresa municipal de recaudación y servicios Sanlúcar S.A. presentó en este Registro a las trece horas y cincuenta y nueve minutos del día diecinueve de mayo de dos mil seis, bajo el asiento 1645/0 del Diario 33 un mandamiento de embargo expedido en Sanlúcar de Barrameda

el 27 de abril de 2006 por Fernando José Gómez Cordero, Recaudador Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, expediente número 8611-03. Segundo: Que el antedicho documento ha sido calificado por el Registrador que suscribe en la forma que determinan los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Fundamentos de Derecho: Primero: Vistos los artículos 6 y 8.3 del Real Decreto Legislativo de 5 de marzo de 2004 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, artículo 99 del Reglamento Hipotecario, y resolución de 9 de marzo de 2006 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Segundo: Con arreglo a lo anterior, y por las razones que se expondrán, se aprecian los siguientes defectos que impiden las prácticas de los asientos solicitados. 1.—El Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda carece de jurisdicción para trabar embargo en acciones de recaudación ejecutiva que afecten a bienes situados fuera del territorio de dicha corporación local. El artículo 8 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales expresamente recoge que las actuaciones en materia de inspección o recaudación ejecutiva que hayan de efectuarse fuera del territorio de la respectiva entidad local en relación con los ingresos de derecho público propios de ésta deberán ser practicados por los órganos competentes de la correspondiente Comunidad Autónoma o del Estado, según los casos, previa solicitud del presidente de la Corporación. Recursos: Contra esta calificación se podrán instar la aplicación del cuadro de sustituciones determinado en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria en el plazo de quince días o bien interponer los recursos a que se refieren los artículos 66, 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en base a la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre: Las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. La demanda deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la fecha de la notificación de la calificación o, en su caso, de la resolución dictada por la Dirección General, o tratándose de recursos desestimados por silencio administrativo, en el plazo de 5 meses y un día desde la fecha de interposición del recurso. El Registrador de la Propiedad. Firma ilegible.

### III

El Letrado don José Gómez Cordero, Recaudador Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, interpuso recurso contra la calificación, y alegó: 1.—Que se entiende que por el Registrador se ha hecho una interpretación demasiado estricta del artículo 8.3 del Real Decreto Ley 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, sin tener en cuenta otros criterios hermenéuticos recogidos en el artículo 3.1 del Código Civil. Que aplicando los siguientes criterios interpretativos si resulta una postura favorable a la practica del asiento solicitado: a) El criterio sistemático. Debe tenerse en cuenta el artículo 167.4 y 170.2 de la Ley General Tributaria de los que se observa que ningún requisito añadido debe reunir el mandamiento de embargo para ser inscrito en cualquier registro público de España. Esta interpretación debe mantenerse tras lo que dispone el artículo 103.1 de la Constitución; y, por otro lado, el artículo 4 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, establece claramente un deber de colaboración, auxilio y asistencia entre administraciones para el eficaz ejercicio de sus competencias, en concreto en su apartado 4.º También debe aplicarse esta norma a los Registros de la Propiedad por su naturaleza de servicio público, teniendo también en cuenta lo que establece el artículo 2.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; b) El criterio histórico y social, pues debe observarse que existe una fase de «revitalización» de las Corporaciones Locales a través del aumento de sus competencias (en especial en la Ley 7/1985, de 2 de abril); c) El criterio finalista y lógico, pues si lo que se persigue es cobrar deudas, no es coherente que se limiten las actuaciones cobratorias al ámbito municipal. 2.—Que en apoyo de la anterior línea argumental debe destacarse el apartado 5 del artículo 84 de la Ley 19 de diciembre, de Reforma del Texto articulado de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, aprobado por Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de marzo; 3.—Que, desde el punto de vista de la aplicación práctica, debe recordarse que en los embargos «locales» no se exige, en la mayoría de los casos, la autorización autonómica o estatal, cumplimentándose sin mas trámites administrativos. 4.—Que se debe tener en cuenta el Fundamento de Derecho Tercero de la Sentencia de 27 de julio de 2005 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo, n.º 2 de Cádiz. 5.—Que es evidente que del artículo 8.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales resulta una limitación a las facultades recaudatorias de las entidades locales, pero en el caso de embargo de un inmueble, etc,

se trata de un contexto estrictamente «tabular» o documental para cuya calificación únicamente debe tenerse en cuenta si la persona que lo firma tiene legalmente conferida competencia ejecutiva. 6.—Que en este sentido se pronuncia la norma tercera de la Circular 4/1990, de 12 de noviembre, de las Dirección General de Recaudación del Ministerio de Economía y Hacienda, titulada «Procedimiento para la colaboración de la Administración Tributaria del Estado con las Entidades locales en materia de recaudación ejecutiva».

### IV

La Registradora de la Propiedad de Rota, con fecha 19 de julio de 2006 informó y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6 y 8.3 del Real Decreto Legislativo de 5 de marzo de 2004 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, así como la Resolución de esta Dirección General de 9 de marzo de 2006.

1. Se presenta al Registro mandamiento de embargo del Recaudador Municipal de un Ayuntamiento por impago de determinadas tasas e impuestos municipales con providencia de embargo de inmuebles de un deudor sitios en otro término municipal. El Registrador deniega la anotación por falta de competencia del Ayuntamiento al carecer de jurisdicción para trabar bienes en actuaciones de recaudación ejecutiva situados fuera del territorio de su corporación.

2. El defecto debe ser confirmado. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 9 de marzo de 2006), el artículo 8 de la Ley Reguladora de las Haciendas locales expresamente recoge que las actuaciones en materia de inspección o recaudación ejecutiva que hayan de efectuarse fuera del territorio de la respectiva entidad local en relación con los ingresos de derecho público propios de ésta deberán ser practicados por los órganos competentes de la correspondiente Comunidad Autónoma o del Estado según los casos, previa solicitud del presidente de la Corporación. Dado que la calificación de los documentos administrativos tiene un alcance limitado, sin embargo llega a la competencia del órgano administrativo y en este caso es correcta la actuación del Registrador, aunque las administraciones tributarias del Estado, las comunidades autónomas y entidades locales tengan el deber de colaboración entre sí en los órganos de gestión, liquidación, inspección y recaudación de los tributos locales.

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, 29 de noviembre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**22836** *RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el recaudador Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda contra la negativa del Registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María, número 4 a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don Fernando José Gómez Cordero, recaudador Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María, número 4, don José María de Pablos O'Mullony, a practicar una anotación preventiva de embargo.

### Hechos

#### I

En expediente administrativo de apremio que se sigue en la Recaudación Municipal del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda contra deter-