



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Asesoría Jurídica

### INFORME

**ASUNTO:** Reclamación en vía administrativa de tercería de dominio sobre la finca registral nº 36.230 de Ciudad Real, Registro de la Propiedad nº 2, interpuesta por ....., frente anotación preventiva de embargo por deuda tributaria de .....(expediente administrativo de apremio nº 1110238 seguido por la Unidad de Recaudación del Ayuntamiento).

Se emite el presente informe de conformidad con lo previsto en el Art. 120.1 del RD 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación (RGR, en lo sucesivo):

- i. Es solicitado este repetido informe por la Unidad de Recaudación del Ayuntamiento de Ciudad Real, adjuntando, a la inicial documentación remitida, copia de los documentos requeridos al efecto por esta Asesoría Jurídica y diligencia haciendo constar serlos de los originales, recibándose completado con fecha 18-12-15, para computar el plazo de quince días de emisión establecido en el reiterado Art. 120.1 del RGC.

Los documentos relevantes remitidos por dicha Unidad de Recaudación para este informe, entre otros, se integran por:

- Copia de la reclamación presentada por los mencionados arriba interesados junto con la documentación adjuntada (registro de entrada nº 201500021005 de fecha 07/10-2015).
  - Copia expediente de apremio núm. 1110238 de .....
  - Copia de anotación preventiva de embargo presentada el día 16-4-15 en el Registro de la Propiedad nº 2 de Ciudad Real, que afecta, entre otras, a la finca que tratamos en esta reclamación de tercería.
  - Copia de Resolución del Sr. Tesorero Municipal de fecha 5-11-15, admitiendo a trámite la reclamación de tercería de dominio que nos ocupa.
  - Propuesta de Resolución de fecha 16-12-15 del Sr. Jefe de la Unidad de Recaudación, en el sentido que procede la desestimación de esta reclamación de tercería de dominio, al no haberse acreditado el desconocimiento de la anotación preventiva de embargo realizada por el Ayuntamiento con anterioridad a la compraventa del inmueble.
- ii. Se comprueba de esta documentación que en efecto el día 16-5-15 tiene lugar asiento de entrada en el Registro de la Propiedad nº 2, el mandamiento de anotación preventiva de embargo del Recaudador de este Ayuntamiento sobre bienes inmuebles titularidad de ....., por Providencia de Apremio (expediente apremio nº 1110238) por importe adeudado total de 114.933,81 € a la hacienda municipal, por varios conceptos y de varios ejercicios.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Entre estos bienes inmuebles afectados se encuentra relacionado el que es objeto de la presente reclamación de tercería. A saber:

“Finca de Ciudad Real nº 36230”

Nº IDUFIR: 13012000472910

URBANA.- OCHO.- LOCAL COMERCIAL NUMERO SIETE DE LA PLANTA BAJA, con acceso por la calle de la Mata, perteneciente al edificio sito en Ciudad Real, en la calle Hidalgos, número siete, compuesto por una nave.....”

- iii. Consta en el procedimiento de apremio, notificaciones ....., recibido con fecha 5-12-13 por ..... (Providencia de Apremio), por deudas a la hacienda municipal, así como requerimiento para que señale bienes o derechos propiedad de esta mercantil en su calidad de Administrador de la entidad deudora (recibido por la misma señora con fecha 29-1-15).
- iv. De los documentos facilitados para emitir el presente informe, es determinante el incorporado a la escritura de compraventa del inmueble que nos trae como documentación unida.

Se trata de la nota siempre informativa del Registro de la Propiedad, en el que refleja sin género de duda la información sobre esta finca registral nº 36.230, del ASIENTO LIBRO DIARIO PRESENTADO Y PENDIENTE DE DESPACHO, n.º. 1697 del Diario 158 de fecha 16/4/2015/ EMBAGO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL, Clase de incidencia Sus. ....

La escritura de compraventa de este inmueble se otorga día 27 de abril de 2.015, Notaría de Ciudad Real ante la Notaria D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Luisa García de Blas Valentín Fernández.

Comparecen ....., en su calidad de Administrador Único de....., como parte vendedora, y los cónyuges ....., como compradores de la finca.

- v. Sin necesidad de entrar en otras consideraciones del escrito de reclamación de la tercería de dominio sobre la finca que tratamos, es esencial para su resolución la nota simple incorporada a la escritura de compraventa, según hemos referido en el apartado anterior iv.

A la vista de ello, el comprador en la fecha de la escritura de compraventa de la finca 27 de abril de 2.015) de la mera lectura de la incorporada como documentación unida, nota simple informativa registral (de fecha 24 de abril de 2015), conoce el proceso de embargo y que puede afectarle al contrato de compraventa puesto que es posterior.

Esta información del Registro de la Propiedad avisa a terceros y rompe el juego y la eficacia de la buena fe del adquirente, puesto que conoce de dicha información registral la exactitud registral del proceso de embargo que pesa sobre la finca.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

En otras palabras, los compradores antes de concluir la enajenación (fecha de 27-4-15), pudieron comprobar de la nota simple informativa registral (fecha 24-4-15) la realidad registral de la finca, es decir de su embargo por el Ayuntamiento de Ciudad Real.

Por otra parte, una vez anotado de forma definitiva, a todos los efectos la inscripción registral es desde la fecha que figura en el asiento de presentación en el Registro de la Propiedad (Art. 24 de la Ley Hipotecaria).

Esto hace que el embargo del Ayuntamiento es anterior (asiento de presentación de Providencia de Apremio en el Registro de la Propiedad, de fecha 16-4-15) y de la nota simple informativa de fecha 24-4-15, incorporada a la escritura de compraventa se da a conocer a terceros, y particularmente en este caso a los comprobadores, el proceso de embargo sobre el inmueble, rompiendo dicha información registral la presunción de buena fe del adquirentes respecto al desconocimiento del repetido embargo o, lo que es lo mismo, que lo conocían o pudieron conocerlo, habida cuenta que dicha nota simple tiene valor informativo para los compradores (Art. 222.5 Ley Hipotecaria), hoy reclamantes en tercería de dominio.

vi. CONCLUSION

Por todo cuanto se ha expuesto, SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE la reclamación administrativa de la tercería de dominio de referencia, ya que los compradores antes de concluir la enajenación (escritura pública de compraventa de fecha de 27-4-15), conocían o pudieron comprobar de la aludida nota simple informativa registral (de fecha 24-4-15) la realidad registral de la finca, es decir, de su embargo por el Ayuntamiento de Ciudad Real.

Ciudad Real, 29 de diciembre de 2015  
EL TITULAR ASESORIA JURÍDICA MUN.,

Fdo. Julián Gómez-Lobo Yanguas