

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11500 *Resolución de 27 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de A Coruña n.º 1, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don F. J. V. O. T., abogado, en nombre y representación de don C. S. C., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de A Coruña número 1, don José Ignacio García Moratilla, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento, expedido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 67 de Madrid, dictado en el marco del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1195/2010, se ordenó la prórroga de dos anotaciones preventivas de embargo practicadas en su día sobre las fincas registrales número 77.183 y 77.185 del Registro de la Propiedad de A Coruña número 1, que fueron objeto de sucesivas prórrogas (la última de fecha 12 de julio de 2018). Al margen de dichas anotaciones, constaba extendida nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas de fecha 11 de enero de 2019, y nota marginal de haberse cancelado las mismas, por caducidad, conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario, al haberse practicado una nueva anotación sobre las fincas, a favor de distinto acreedor, el día 31 de octubre de 2022.

II

Presentado el día 26 de diciembre de 2022 el indicado mandamiento de prórroga en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el documento precedente dentro del plazo legal, que fue presentado bajo el asiento número 711 del Diario 223, no se practica la anotación de prórroga que se ordena en el mismo, por hallarse actualmente dicha anotación cancelada por caducidad.—Archivo el duplicado.—

A Coruña a cinco de enero de dos mil veintitrés.—El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. O. V. T., abogado, en nombre y representación de don C. S. C., interpuso recurso el día 6 de febrero de 2023 alegando lo siguiente:

«Que con fecha 12 de enero pasado quien suscribe, como representante del recurrente, y presentador del documento, ha recibido notificación de la calificación negativa del Mandamiento expedido por la Ilma. Sra. Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 67 de Madrid, en el proceso de Ejecución de Títulos Judiciales 1195/2010, fechado el 28 de noviembre de 2022, que

ordenaba la prórroga del embargo preventivo sobre las fincas objeto de ejecución, Registrales número 77.185 y 77.183 respectivamente, siendo la calificación de fecha 5 de enero de 2023. La causa de la denegación, conforme expresa la calificación, es la cancelación previa, por caducidad, de la anotación preventiva de embargo cuya prórroga se interesa.

Que dentro del plazo de un mes desde la notificación de la citada Calificación, mi mandante viene a formular contra la misma recurso gubernativo, con fundamento en los siguientes:

Hechos.

Primero. El recurrente ostenta la condición de demandante –hoy ejecutante– en reclamación de crédito mercantil frente a D. E. V. D., propietario de sendos porcentajes indivisos del 25 % de las fincas registrales número 77.185 y 77.183, que radican en el Registro de la Propiedad número 1 de A Coruña. Dicha reclamación ha dado lugar al proceso de Ejecución de Títulos Judiciales 1195/2010, en trámite ante el Juzgado de Primera Instancia número 67 de Madrid.

Segundo. En el marco de dicho proceso judicial, se acordó el embargo preventivo de las porciones indivisas de las fincas en cuestión, siendo el histórico de dicho embargo, conforme consta en el Registro, el siguiente:

- Se verifica un primer embargo preventivo, anotado con fecha 5 de julio de 2010 (Letra B), ampliado por anotación de fecha 19 de agosto de 2011.
- Se expide con fecha 20 de febrero de 2012 una primera Certificación de Dominio y Cargas, al amparo del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Se acuerda la prórroga del embargo preventivo mediante anotación de prórroga (Letra D), anotada en fecha 8 de julio de 2014.
- Se proroga de nuevo el embargo preventivo por nueva anotación (Letra E) practicada el 12 de julio de 2018.
- Mediante mandamiento fechado por el Juzgado en fecha 3 de diciembre de 2018, presentado en el Registro en fecha 2 de enero de 2019, habida cuenta el tiempo transcurrido desde la expedición de la primera certificación del artículo 656 LEC, se acuerda la expedición de una nueva Certificación de Dominio y Cargas, que se practica en fecha 11 de enero de 2019.
- Antes del transcurso de cuatro años desde la expedición de la Certificación referida en el punto anterior, el Juzgado de Primera Instancia n.º 67 acuerda una nueva prórroga del embargo preventivo, que se documenta en el Mandamiento objeto del presente recurso, de fecha 18 de noviembre de 2022, presentado en el Registro en fecha 26 de diciembre de 2022; mandamiento que no se inscribe al calificarse negativamente por el Sr. Registrador, al entender cancelada por caducidad la anotación de embargo.
- A meros efectos informativos, se hace constar que la subasta de los porcentajes indivisos de finca embargados tuvo lugar el pasado mes de diciembre, habiendo sido aprobado el remate a favor de mis mandantes como parte ejecutante, mediante Decreto de fecha 12 de enero de 2023, estándose en la actualidad a la espera de la expedición por el Juzgado del correspondiente Decreto de adjudicación y consecuente Mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad.

A los anteriores Hechos son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

Único. Entiende respetuosamente esta parte que la negativa a la anotación de la prórroga de embargo acordada por Mandamiento del Juzgado n.º 67 de Madrid de fecha 18 de noviembre de 2022 resulta contrario a Derecho y lesivo de los intereses de mis mandantes, interesándose por ello la rectificación de la calificación, acordando en su lugar la práctica de la prórroga interesada.

El fundamento de la solicitud reside en la circunstancia de que no ha transcurrido en el plazo de cuatro años a que se refiere el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, considerando la fecha de expedición de la certificación de dominio y cargas de fecha 11 de enero de 2019, habida cuenta que el Mandamiento ordenando la nueva prórroga se presentó en el registro en fecha 26 de diciembre de 2022.

Se invoca al efecto la doctrina emanada de la sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de fecha 4 de mayo de 2021, que viene a concluir que la solicitud de certificación de cargas opera como una petición implícita de prórroga adicional de cuatro años desde el momento de la emisión de la certificación, doctrina que aplicada al presente supuesto se traduce en la imposibilidad de cancelación por caducidad del embargo preventivo anotado, hasta que no transcurran cuatro años desde la fecha de la expedición de la certificación de dominio y cargas (11 de enero de 2023) (...).

Por lo expuesto,

Solicita del Organismo al que se dirige, que teniendo por presentado este escrito con la documentación acompañada, se sirva admitirlo, y en su virtud tener por interpuesto Recurso Gubernativo contra la calificación denegatoria de la anotación de la prórroga de embargo preventivo interesado, solicitándose que, en méritos de las alegaciones realizadas, acuerde la rectificación de la calificación y la anotación de la prórroga referida».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 38, 40, 42, 77, 82, 86 y 326 de la Ley Hipotecaria; 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015, 7 de julio de 2017 y 4 de mayo de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 17 de enero y 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 7 de mayo, 28 de junio, 23 de agosto y 19 de noviembre de 2011, 5 y 20 de febrero, 27 de marzo, 25 de junio y 27 de julio de 2015, 2 de junio y 5 de octubre de 2016, 23 de febrero, 9 de mayo y 6 y 8 de octubre de 2017, 18 de abril, 3 de octubre y 30 de noviembre de 2018, 31 de enero, 6, 8 y 20 de febrero, 21 de marzo, 6 de septiembre, 14 de octubre, 21 y 28 de noviembre y 20 de diciembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de enero, 20 de abril, 5, 14, 16 y 19 de julio, 5 de octubre y 23 de diciembre de 2021 y 31 de enero, 28 de febrero, 1 y 8 de junio, 19 y 27 de julio y 8 de septiembre de 2022.

1. Se debate en este expediente la posibilidad de prorrogar dos anotaciones de embargo sobre las fincas registrales 77.183 y 77.185 de A Coruña, constando dichas anotaciones canceladas en el Registro por caducidad en el momento de presentarse el mandamiento de prórroga.

Deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

- La última prórroga de las anotaciones se practicó el día 12 de julio de 2018.
- La nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas se hizo constar el día 11 de enero de 2019.
- El día 31 de octubre de 2022 se cancelaron las referidas anotaciones por nota marginal, conforme al artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, al practicarse nueva anotación de embargo sobre las fincas.
- El mandamiento ordenando la prórroga se presentó el día 26 de diciembre de 2022.

Según el recurrente, no deberían haberse cancelado las anotaciones pues el plazo de caducidad de cuatro años debe contarse desde la fecha de expedición de la certificación, en aplicación de la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 4 de mayo de 2021). Solicita, por tanto, se rectifique la calificación del registrador y se anoten las referidas prórrogas.

El registrador deniega la práctica de la anotación de prórroga por estar canceladas las anotaciones en el momento de presentación del mandamiento. Sostiene que, aunque la cancelación no se tuvo que haber llevado a efecto, los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales, siendo necesaria para su rectificación una resolución judicial.

2. Como cuestión previa de carácter formal, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo en virtud de la cual no es el recurso el cauce adecuado para obtener la reviviscencia de una anotación ya cancelada. Dicho recurso tiene por objeto exclusivo las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario).

3. En cuanto al fondo del asunto, el artículo 86 de la Ley Hipotecaria permite la prórroga de las anotaciones preventivas «siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento». En el presente caso, el mandamiento de prórroga se presentó cuando las anotaciones ya no estaban vigentes por haber sido canceladas con anterioridad al entender el registrador que estaban caducadas.

Además, el artículo 77 de la Ley Hipotecaria señala que «las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción». Registralmente, cancelada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación.

En sentido estricto, el registrador no puede prorrogar anotaciones preventivas canceladas, independientemente de la procedencia de la cancelación. La trascendencia «erga omnes» de la institución registral y la naturaleza misma de la prórroga, sólo predicable de los asientos en vigor, determinan la imposibilidad de prorrogar una anotación de embargo cancelada.

Una vez extendido un asiento en el Registro (como es la cancelación de la anotación en este caso), la situación resultante queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, siendo preciso para su rectificación, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria); sin que pueda discutirse su correcta o incorrecta práctica en el margen del recurso contra las calificaciones negativas de los registradores.

En el presente caso, la cancelación de la anotación determina la imposibilidad de su prórroga.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 27 de abril de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.