

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

7557

RESOLUCIÓN de 28 de febrero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Akzo Coating, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Francisco Borrueal Otín, a prorrogar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Francisco Pomares Ayala, en nombre de «Akzo Coating, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Francisco Borrueal Otín, a prorrogar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En autos 361/92 de juicio ejecutivo seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alcobendas, a instancia de «Akzo Coating, Sociedad Anónima», contra SSL, sobre reclamación de cantidad, fue decretado el embargo sobre determinada finca del demandado, expidiéndose por el Juzgado el correspondiente mandamiento de anotación preventiva, que dio lugar a la anotación letra A, preventiva de suspensión, con fecha 19 de abril de 1994. Que presentado en el Registro el mandamiento, subsanado el defecto de la correcta denominación de la demandada, dio lugar a la conversión de la anotación letra A, en anotación preventiva de embargo letra B. Posteriormente, con fecha 24 de abril de 1998, fue librado mandamiento de prórroga de la anotación letra B.

II

Presentado el mandamiento de prórroga en el Registro de la Propiedad número 2 de Madrid, con fecha 7 de mayo de 1998, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la prórroga de la anotación ordenada por el precedente mandamiento de acuerdo con los artículos 70 y 86 de la Ley Hipotecaria, teniendo en cuenta lo siguiente que resulta del Registro: La anotación A, de suspensión de embargo, convertida por la B, se practicó con fecha 19 de abril de 1994, habiéndose presentado el mandamiento que la causó el 3 de febrero de 1994. Por lo tanto, no procede la prórroga, porque al entrar en el Registro el mandamiento ordenando la prórroga el 7 de mayo de 1998, la anotación estaba ya caducada. Defecto insubsanable. Contra esta nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de cuatro meses, en los términos establecidos en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Madrid, 17 de junio de 1998.—El Registrador, Francisco Borrueal Otín».

III

El Procurador de los Tribunales, don Francisco Pomares Ayala, en representación de «Akzo Coating, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que de los artículos 96 y 77 de la Ley Hipotecaria se desprende que las anotaciones preventivas en espera de subsanación tienen un período de vigencia limitado a días,

lo que revela el carácter provisional, ya que: O bien se extinguen y dejan paso al asiento definitivo que pregonan, o bien caducan ante la imposibilidad de poderlo practicar. Que la calificación efectuada por el señor Registrador incurre en el error de tomar como fecha computable la de la anotación letra A (cuya única caducidad era de sesenta días en espera de subsanación), muy a pesar de que la prórroga que se acordaba era la de la letra B, por lo que nunca hubo caducidad de la letra A, sino conversión en anotación definitiva letra B. 2.º Que atendiendo a lo que dice el artículo 70 de la Ley Hipotecaria, se observa una confusión conceptual por parte del señor Registrador entre: Por una parte, la retroactividad de los efectos desde la fecha de su presentación, de la que goza una anotación definitiva al constituirse con tal derecho registral definitivo, y, por otra, la constitución o formalización del derecho registral en sí mismo, carente de toda provisionalidad y desde la que debe computarse para la mayor seguridad jurídica: La caducidad del derecho anotado. 3.º Que la explicación que la doctrina y la jurisprudencia han dado al artículo 24 de la Ley Hipotecaria, es la diferenciación entre «fecha propia» y «fecha efectiva». Lo que ha provocado que en ciertos casos la «fecha decisiva» sea la de la inscripción misma y no la del asiento de presentación en el Registro. Este criterio es el que se viene acordando por la Dirección General en lo que respecta a los artículos 5, 86, 96, 87 y 207, así como para las fechas de cómputo en el ejercicio de retracto (Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de junio de 1902; 3 de julio de 1906; 10 de febrero de 1915; 14 de marzo de 1956, y 1 de junio de 1959). 4.º Que la caducidad es una figura de derecho inmemorial, plenamente incorporada a la sociedad, de naturaleza objetiva y reconocida como útil y necesaria. Pero la computación de la misma ha de tener una seguridad jurídica y una certeza para su plena validez y utilidad. Que solamente cuando una anotación registral es calificada como definitiva, es cuando debe jugar la caducidad para que tenga efectividad moral. En este sentido hay que señalar lo que declara la Resolución de 28 de mayo de 1968.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que como dice la doctrina, la conversión de las anotaciones es un proceso de transformación del asiento provisional que implica la anotación en un asiento definitivo. El artículo 196.1 del Reglamento Hipotecario revela un pensamiento general sobre la conversión registral de las anotaciones poco ortodoxo, porque no siempre la conversión de asientos es simple expresión de una adquisición definitiva de un derecho, que se adquirió provisionalmente, sino todo lo contrario, como se comprueba en las anotaciones por defectos subsanables. Que la conversión de asientos registrales es una figura de derecho inmobiliario registral que tiene gran aplicación en materia de anotaciones preventivas, debido a su índole de asientos provisionales o de duración temporal. Que son bastante numerosos los supuestos de conversión de las anotaciones en asientos de inscripción o de otra clase, incluso de anotación misma, debido al carácter provisorio de la anotación. Que hay que puntualizar que si bien la conversión de las anotaciones preventivas es considerada por el artículo 77 de la Ley Hipotecaria, como un supuesto de extinción de las mismas, en cambio no envuelve, de modo alguno, la cancelación de la anotación que ha soportado la conversión, como erróneamente suponen los artículos 85 de la Ley Hipotecaria y 206.11 del Reglamento Hipotecario, pues por obra de la conversión la sustancia de la anotación convertida pasa a formar el contenido del nuevo asiento, producto de tal conversión, pasando a integrar este nuevo asiento el contenido de la anotación, que ha soportado la conversión, fundiéndose tal sustancia del contenido de aquélla al nuevo asiento y con plena retroacción. Que el modo de hacer constar en el Registro la conversión de las anotaciones la determina el artículo 196.2 del Regla-

mento Hipotecario. En la práctica, sobre todo tratándose de anotaciones de suspensión, la conversión se efectúa de forma muy simple. Que los efectos de la conversión de las anotaciones preventivas por defecto subsanable son los de cubrir el rango registral de los títulos en vista del futuro asiento de inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal, que es lo propiamente querido por los respectivos interesados. Que es fundamental en materia de anotaciones lo que dispone el artículo 70 de la Ley Hipotecaria, del cual se desprende la actuación retroactiva de los efectos propios de la conversión registral. Que en el caso que se estudia, la fecha de anotación a los efectos de caducidad no es la de la letra B, sino la de la A. La aplicación de la caducidad es automática y caducada una anotación ésta no puede ser de ninguna manera prorrogada. Que así lo indican las Resoluciones de 9 de septiembre y 5 de diciembre de 1991, y 25 de septiembre de 1992. Que a ello se une el auto de 5 de enero de 1995 del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

V

La Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alcobendas informó sobre la tramitación de mandamiento de prórroga de la anotación preventiva de embargo librado en el juicio ejecutivo número 361/92.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid revocó la nota del Registrador fundándose en que hay que distinguir entre la retroacción de los efectos de la anotación preventiva convertida en inscripción, a que se refiere el artículo 70 de la Ley Hipotecaria, y el supuesto de subsanación de una anotación suspendida por haber apreciado el Registrador un defecto susceptible de subsanación, en el que hasta que no se produce la subsanación no ha llegado la anotación propiamente a tener virtualidad y eficacia, y teniendo en cuenta la naturaleza y razón de ser del instituto de la caducidad que, como limitativo de derechos ha de aplicarse restrictivamente, se ha de estimar que es en el momento en que la anotación suspendida fue subsanada y efectivamente convertida en anotación preventiva de embargo, cuando debe estimarse subsistente para el cómputo del plazo de caducidad.

VII

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el auto resulta de imposible cumplimiento, como ya indicó la Resolución de 25 de septiembre de 1992, refrendando lo que dicen las Resoluciones de 20 de octubre de 1976; 26 de junio de 1986; 26 de marzo; 3 de noviembre de 1987, y 18 de enero, 5 de febrero y 7 de marzo de 1988.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19, 69, 86 y 96 de la Ley Hipotecaria; 164 y 199 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de mayo de 1968, y 5 de junio y 1 de septiembre de 2000:

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si el plazo de caducidad de una anotación preventiva de embargo respecto de la cual se tomó primeramente anotación de suspensión, se cuenta desde la fecha de ésta o desde la de la anotación definitiva.

2. Como dice la Resolución de este centro directivo de 1 de septiembre último, las anotaciones de suspensión tienen como finalidad esencial prolongar los efectos del asiento de presentación, con el objeto de ampliar a favor de los presentantes el plazo para subsanar los documentos defectuosos, y de esta manera evitar que se perjudiquen derechos que podrían perder su prioridad de no haber tenido lugar la petición de suspensión.

3. Lo mismo que el «dies a quo» para el cómputo de caducidad de las anotaciones preventivas no es el del asiento de presentación, idéntico criterio ha de aplicarse cuando la duración del asiento de presentación haya sido prolongada por una anotación de suspensión y se haya practicado la anotación básica dentro de la vigilancia de aquélla.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial.

Madrid, 28 de febrero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

7558

RESOLUCIÓN de 3 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benalmádena, número 2, don Felipe Martínez del Mármol Albasini, a inscribir una escritura de compraventa judicial, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Carlos García Lahesa en nombre de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benalmádena, número 2, don Felipe Martínez del Mármol Albasini, a inscribir una escritura de compraventa judicial, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos de juicio ejecutivo, número 1.268/91 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, número dos, de Málaga, a instancia de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, contra A.L.V.G.S., en reclamación de cantidad, fue trabado embargo sobre la finca registral número 4.736, inscrita pro-indiviso a favor del demandado y su esposa en el Registro de la Propiedad de Benalmádena, practicándose la correspondiente anotación preventiva de embargo en dicho Registro.

Declarado en rebeldía el demandado, fue dictada sentencia el 20 de febrero de 1992, en la que se mandó seguir adelante la ejecución, y en la tercera subasta, celebrada el 27 de octubre de 1995, se aprobó el remate a favor de la parte actora. Posteriormente, requerida la parte demandada para el otorgamiento de la escritura de compraventa, practicadas las actuaciones pertinentes, por no verificarlo el demandado, se decretó el otorgamiento de oficio por el Juez.

El 7 de noviembre de 1996, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Málaga, don Antonio Palacios Luque, la Ilma. señora Magistrada y Titular del Juzgado de Primera Instancia número dos de Málaga, en nombre y por rebeldía de don A.L.C.G., vende a Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba que compra la finca antes referida.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Benalmádena, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento al tomo 566, folio 95 vuelto, finca número 4.736-N, inscripción 5.^a; únicamente en cuanto a una mitad indivisa de la finca, denegándose la inscripción respecto a la otra mitad indivisa de la misma: 1) por estar la misma inscrita a favor de doña Henny Drechsler, persona no demandada en el procedimiento, 2) y no intervenir su Señoría en nombre y representación de la referida señora en la precedente escritura. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses a partir de la fecha de esta nota, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con arreglo al artículo 66 de la Ley Hipotecaria, y 111 y siguientes de su reglamento. Benalmádena, a 20 de enero de 1997.—El Registrador, Felipe Martínez del Mármol Albasini».

III

El Procurador de los Tribunales, don Carlos García Lahesa, en representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que en el auto de admisión de la demanda, de fecha 15 de noviembre de 1991, se acordó la notificación de la existencia del procedimiento al cónyuge del demandado, a los efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario. Con fecha 27 de enero de 1992, se procedió por el Juzgado de Primera Instancia de Benalmádena, por exhorto del Juzgado de Primera Instancia, número dos de Málaga la existencia del procedimiento a la esposa del demandado. 2. Que el señor Registrador debió efectuar la oportuna observación en el propio mandamiento de anotación preventiva de embargo y posterior calificación registral, según dispone el artículo 19 de la Ley Hipotecaria. 3. Que se omite en la calificación si la falta es subsanable o insubsanable, según establece el artículo 65 de la Ley Hipotecaria. 4. Que deberá decretarse la suspensión de cualquier anotación sobre la finca hasta tanto recaiga resolución firme.