

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82 y 326 de la Ley Hipotecaria y 2 y 71 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Iniciada por un Ayuntamiento una actuación urbanística por el sistema de expropiación forzosa y aprobado por el mismo el proyecto de delimitación de la unidad de actuación, se procedió a la ocupación y pago, inscribiéndose a favor del Ayuntamiento las fincas afectadas. Por sentencia firme, dictada en el correspondiente procedimiento contencioso-administrativo, como consecuencia de no haber tenido en cuenta a uno de los propietarios, se declara contrario a derecho y se anula la aprobación definitiva del proyecto de delimitación de la unidad de actuación, declarando deben retrotraerse las actuaciones a la aprobación del proyecto inicial. Como consecuencia de ello, el Ayuntamiento, estimando que el único acuerdo subsistente —el inicial—, al no ser un acto definitivo (creador de derechos y obligaciones), le facultaba, o bien para seguir la tramitación de lo proyectado, o bien para desistir de tal proyecto, acuerdo esto último, acordando, asimismo, exigir de los propietarios la devolución de los justiprecios pagados, e instar del Registrador la cancelación de los asientos practicados a favor del Ayuntamiento, respecto de las fincas afectadas. Certificación del citado acuerdo y testimonio de la sentencia se presentan en el Registro. El Registrador suspende las cancelaciones solicitadas, entre otros defectos no recurridos, «por no aportarse el correspondiente mandamiento judicial en el que, al no especificarlos la sentencia recaída, se determinen los asientos que han de practicarse y las fincas sobre las que tales asientos han de ser practicados. Ello conforme al artículo 2-1 en relación con el 1-6, 71-1 y 2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio». Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, apelando el Registrador.

2. El defecto, tal y como se ha planteado, no puede ser mantenido. Del expediente resulta claro que, solicitado del Tribunal el mandamiento pedido por el Registrador, dicho Tribunal ha denegado la práctica de tal mandamiento por no tener el mismo justificación en la sentencia. En consecuencia, la nota de calificación no puede insistir en tal exigencia, sino que debe calificar si, en función de la repetida sentencia y de la documentación administrativa aportada, procede la cancelación pedida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Madrid, 29 de julio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

**19780** *RESOLUCIÓN de 3 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por de la entidad «Credit Lyonnais España, Sociedad Anónima» contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, doña María Elena Calvo Fernández, a prorrogar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Raquel Guerra López, en nombre de la entidad «Credit Lyonnais España, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, doña María Elena Calvo Fernández a prorrogar una anotación preventiva de embargo.

### Hechos

#### I

Con fecha 2 de septiembre de 1994, la entidad «Credit Lyonnais España, Sociedad Anónima» interpuso demanda de juicio ejecutivo contra don Vashi L. K. y doña Manuela G. C. en reclamación de cantidad, del que conoció el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Santa Cruz de Tenerife (antes Juzgado de Primera instancia Instrucción número 10), en autos de Juicio Ejecutivo número 406/1994.

En dicho procedimiento se le embargaron a los demandados una serie de bienes inmuebles entre los que se encuentra la finca objeto del presente recurso, finca registral número 858 (antes 47.887) al folio 146 del libro 17 de Santa Cruz de Tenerife, inicialmente perteneciente al Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife y posteriormente

al número 4 del mismo Registro, practicándose la anotación preventiva letra E con fecha 21 de octubre de 1997.

La anotación preventiva de embargo con letra F se practicó el 21 de octubre de 1997, por lo que caducaba legalmente a los cuatro años, es decir, el 21 de octubre de 2001. La entidad «Credit Lyonnais España, Sociedad Anónima» presentó escrito al mencionado Juzgado con fecha 6 de junio de 2001 y volvió a reiterar el 17 de julio de 2001 solicitando que se librara Mandamiento al Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, a fin de que se prorrogara la anotación preventiva de embargo sobre la finca 858, antes 47.887, lo cual fue acordado por el repetido Juzgado mediante Providencia de fecha 11 de septiembre de 2001.

#### II

Presentado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número uno, el 27 de septiembre de 2001, fue calificado, por el Registrador de la Propiedad número 4 y con fecha 30 de noviembre de 2001 con la siguiente nota: «Calificado el precedente mandamiento, queda suspendida la prórroga de embargo en el solicitada, sobre la participación indivisa perteneciente a don Vashi L. K. de la finca número 858, primitiva 47.887, al folio 148 del libro 17, por hallarse la anotación de embargo letra F., dimanante de juicio ejecutivo número 406/94, en la actualidad se halla extinguida por caducidad. Contra la presente nota, podrá interponerse recurso gubernativo, en el plazo y forma establecido en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria, y 112 y siguientes de su Reglamento. Santa Cruz de Tenerife, a 30 de noviembre de 2001. La Registradora». Fdo.: Firma ilegible.

#### III

Doña Raquel Guerra López, en nombre de la entidad «Credit Lyonnais España, Sociedad Anónima» interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y tras relatar los hechos antes expuestos alegó que la entidad por ella representada, solicitó en tiempo y forma la prórroga de la anotación preventiva de embargo de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, el Juzgado acuerda en tiempo y forma dicha prórroga y el resultado final es que, al parecer, por razones internas de reorganización de los Registros de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife, la finca cuya prórroga es objeto del presente recurso pertenece actualmente al Registro de la Propiedad número 4 de Santa Cruz de Tenerife y éste último tiene en cuenta como fecha de presentación del mandamiento no la del día que se presenta en el Registro de la Propiedad número uno de Santa Cruz de Tenerife (27 de septiembre de 2001, por tanto dentro del plazo correspondiente) sino la del día en que el Registro número 1 lo remite al Registro de la Propiedad número 4, es decir, el 14 de noviembre de 2001, y, por tanto, fuera de plazo, conculcando los derechos del recurrente. Que hay que resaltar la desacertada e incluso negligente actuación, de ambos Registros de la Propiedad; la del número uno porque o debió remitir inmediatamente el Mandamiento al Registro de la Propiedad número 4 y no dejar que caducara, ya que se presenta en el Registro de la Propiedad número uno con fecha 27 de septiembre de 2001, por lo tanto, dentro del plazo legal, y se remite, sin embargo, al Registro de la Propiedad número cuatro, el día 14 de noviembre de 2001 o, en su caso, haber notificado a la entidad recurrente inmediatamente la incompetencia de dicho Registro para conocer del Mandamiento que le presentaba; y también la de Registro de la Propiedad número cuatro, porque la fecha a tener en cuenta para el cómputo del plazo no es la del día que se recepciona en su oficina sino la del día en que se presenta en el Registro de la Propiedad número uno. Que no es aplicable a la recurrente el principio general contemplado en el artículo 6-10 del Código Civil. Que es de aplicación el artículo 20 de la Ley 4/1999 de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Que asimismo es de aplicación el apartado 1.º del artículo 41 de la precitada Ley 4/1999.

#### IV

El Registrador de la Propiedad en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que las anotaciones preventivas practicadas en el Registro de la Propiedad son unos asientos, salvo excepciones, de duración tasada, lo cual quiere decir que, cumplido el plazo de duración (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), se extinguen por caducidad (artículo 77 de la Ley Hipotecaria). La excepción a esta caducidad automática, en virtud de Ley, es el que se prorrogue mediante la documentación oportuna, presentada en el Registro con anterioridad al cumplimiento del plazo de caducidad. Que en el presente caso la caducidad se operó por obra y gracia

de la Ley, al cumplirse los cuatro años en fecha 21 de octubre de 2001, sin que hasta ese día tuviese entrada en el Registro número cuatro mandamiento de la autoridad decretando prórroga y, simultáneamente, con esa extinción por caducidad de la anotación preventiva de la letra F se produjo la mejora de rango registral de los derechos inscritos con posterioridad. Que como Fundamentos de Derecho hay que señalar: 1) Todas las anotaciones preventivas son asientos temporales sujetos a caducidad (artículos 76 y 86 de la Ley Hipotecaria). 2) Que la caducidad extingue el asiento de modo total e irrevocable. 3) La prórroga de un asiento actúa sobre un asiento vigente para alargar su plazo de duración por el tiempo determinado en la Ley. 4) La prórroga de anotación de embargo tiene que extenderse dentro de los cuatro años a partir de su fecha, tomando como tal la fecha de presentación en el diario de entrada al que se retrotrae el asiento de prórroga. Que la anotación de embargo de fecha 21 de octubre de 1997 caducó el 21 de octubre de 2001. 5) Que la pretensión del recurrente es contraria a la Ley y en perjuicio de los derechos de prioridad adquiridos por los anotantes posteriores. Que, así pues en cuanto al embargo lo único que cabe es una nueva presentación del mandamiento de embargo que dará lugar a nueva calificación y en su caso a nueva anotación. Que los artículos 6 y 7 del Código Civil establecen la desestimación de toda pretensión que vaya en fraude de Ley o de los derechos de otras personas. 6) Que sobre las manifestaciones del recurrente, hay que considerar que este pretende que el asiento caducó por culpa del Registro. Que el mandamiento de prórroga de anotación de embargo se presentó en el Registro número uno de Santa Cruz el día 27 de septiembre de 2001. En el Registro número cuatro fue presentado físicamente por la Procuradora el 14 de noviembre, según consta en el asiento de presentación 888 del diario 3. 7) Que el procedimiento hipotecario es una excepción al procedimiento administrativo común y así no existe en toda la legislación hipotecaria norma alguna análoga o similar y de iguales efectos a la del artículo 20. Apartado 10 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Que el Registro de la Propiedad es una institución de Derecho Civil y actúa bajo el principio de rogación. Que si prosperase la tesis del recurrente, supondría dar al traste con el principio de prioridad registral, básico en la configuración de nuestro sistema hipotecario y por derivación de la Fe pública del Registro. La Fe pública del Registro y todas sus garantías únicamente actúan en cuanto a los asientos que se practiquen en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). La prioridad y la aplicación de los demás principios hipotecarios se producen a partir de la presentación en el Registro competente conforme al sistema de publicidad para la demarcación territorial del lugar de situación de la finca (artículos 1, 2, 17, 249, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria) —a pesar del auxilio reglamentario que a la presentación presta el artículo 418 a) del Reglamento Hipotecario— y por lo tanto, caducada la anotación, no puede ser prórroga, dada la claridad con que se produce el artículo 86 de la Ley Hipotecaria; el carácter radical y automático de la caducidad como modo de extinción de asientos que nacen con vida limitada una vez llegado el día preterminado; la transcendencia «erga omnes» de la institución registral y de la normativa rectora de su funcionamiento y la naturaleza misma de la prórroga solo practicable de los asientos que se hallan en vigor.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 77 y 86 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 10 de enero, 19, 25 y 26 de mayo y 8 de noviembre de 2000.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: En 1997 se toma por el Registrador de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1 anotación de embargo sobre una finca. Ignorando el interesado que la finca embargada, como consecuencia de la correspondiente demarcación registral, había pasado a ser competencia del Registro número 4 de la misma población, y un mes antes de caducar dicha anotación, se presenta en el Registro número 1 mandamiento ordenando la prórroga de dicha anotación. Como consecuencia de ello, el mandamiento se presenta en el Registro competente cuando la anotación que debería prorrogarse había caducado. El Registrador suspende la prórroga por haber caducado la anotación. El interesado recurre.

2. El recurso no puede ser estimado. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo, la caducidad de las anotaciones preventivas se produce «ipso iure», sin que, una vez transcurrido su plazo, puedan surtir ningún efecto, ni ser prorrogadas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, y, aunque la demarcación registral no es una norma interna de funcionamiento de los Registros, sino consecuencia de un Real Decreto que se publica en el Boletín Oficial del

Estado, y existiendo indicios de que en el presente caso no se advirtió a la presentante, en el plazo para calificar, de la incompetencia para el despacho del Registro donde el mandamiento se presentó,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, sin perjuicio de las responsabilidades de otro tipo a las que pudiera haber lugar.

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, 3 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife.

**19781** *RESOLUCIÓN de 4 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de España Inversiones Camp, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid, número 5, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Manuel Chamorro Posada, en nombre de Caja de España Inversiones Camp, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid, número 5, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.

#### Hechos

##### I

El 15 de noviembre de 2001, ante el Notario de Valladolid, don Jesús Torres Espiga, Caja España de Inversiones Camp y don José Miguel P.B. y doña Rosa María A.C., otorgaron escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.

##### II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5, fue calificada con la siguiente nota: «En relación con el documento de fecha 15 de noviembre de 2001 del Notario de Valladolid, don Jesús Torres Espiga, número de protocolo 2001/01216, que ha sido presentado con fecha 26 de diciembre de 2001, con el número entrada 4894/01, asiento 716 del Diario 30, pongo en su conocimiento que el mismo tiene el/los siguiente/s defecto/s: Cuando los cónyuges José Miguel P. B. y doña Rosa María A. C. adquirieron la finca el 1 de marzo de 2001, se dijo que el saldo existente por razón de la hipoteca que ahora se modifica ascendía a 6.367.717 pesetas. Lo primero que deberá aclararse es cuál sea el importe del préstamo que se acoge a la subsidiación y que deberá amortizarse en el plazo de trece años a contar desde la fecha de la escritura. Por otra parte, al pasar de un interés variable a fijo es preciso señalar claramente cuál sea la nueva responsabilidad hipotecaria, sin que pueda quedar definida por referencia a un tipo de interés distinto del estipulado. Resolución de 5 de noviembre de 1999. Debe dejarse sin efecto la cláusula décima ya que la finca además de con la hipoteca que ahora se modifica, se encuentra afectada a favor de Hacienda por autoliquidación del impuesto —varias notas— y gravada con otra hipoteca posterior. Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado de sesenta días hábiles, finaliza el 7 de marzo de 2002, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, dejando a salvo la excepción prevista en el artículo 97 del Reglamento Hipotecario. Valladolid, a 31 de diciembre de 2001.» Sin firma.

##### III

El Letrado don Manuel Chamorro Posada, en nombre de Caja España de Inversiones, Camp, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Que se pone de manifiesto la ausencia de la firma en la nota de calificación, con lo que se incurre en vulneración de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 30/1992 y 253.3 de la Ley Hipotecaria. 2. En lo referente al primer párrafo de la nota, hay que señalar que