

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

se trata de un párrafo descriptivo carente de contenido valorativo. 3. En lo relativo al segundo párrafo de la nota, la escritura no deja lugar a duda alguna. Que según la estipulación primera del apartado I de su parte dispositiva, se conviene por las partes una mera novación modificativa de la obligación garantizada con la hipoteca, consistente en el régimen jurídico de la restitución del capital prestado en virtud del préstamo garantizado con la hipoteca. Que a este efecto se describen en la escritura las cuotas resultantes y se protocoliza junto con las misma el cuadro de amortizaciones. Que según las estipulaciones segunda, cuarta y sexta se conviene por las partes una nueva novación modificativa de las obligaciones garantizadas con la hipoteca consistente en el régimen jurídico de la remuneración del capital prestado en virtud del préstamo garantizado con la hipoteca. A este efecto se confirman claramente en la escritura los tipos de interés resultantes de la aplicación al préstamo del régimen subsidiario. Que en ningún lugar se tiene por modificada por las partes la obligación en cuanto a la determinación de la cuantía del principal prestado. 4. Que en cuanto al tercer párrafo de la nota hay que señalar que la Resolución citada en la misma carece de aplicación en el presente caso, puesto que el supuesto de hecho es un negocio jurídico modificativo y no extintivo de la obligación garantizada. Que en cuanto a la arbitrariedad que entraña la nota recurrida en este párrafo se ha pronunciado la Dirección General en Resoluciones de 28 de septiembre y 6 de noviembre de 2000, 27 de febrero, 13 de marzo, 5 y 9 de abril, 16 y 29 de mayo y 11 de junio de 2001. 5. En lo relativo al cuarto párrafo de la nota, con la mera lectura de la estipulación décima de la escritura, se advierte que no desencadena las consecuencias suspensivas en ellas previstas una mención registral cual puedan ser las notas de afección mencionadas en la nota de calificación.

#### IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota informó: Que se solicita, en primer lugar se proceda a la inadmisión del recurso al basarse en una nota de notificación de defectos, emitida conforme preceptuaba el primer párrafo del artículo 429 del Reglamento Hipotecario. Que con carácter subsidiario para el caso de estimar la procedencia del recurso interpuesto se proceda a informar: Que aunque el recurrente distingue entre primer y segundo párrafo de la nota, se considera que ambos deben ser tratados conjuntamente, al guardar íntima conexión entre sí. Que se trata de saber por exigencias derivadas del principio de especialidad y en base a la claridad y precisión que es dado exigir a los pronunciamientos registrales, cuál sea el importe del préstamo afectado por el nuevo régimen, teniendo en cuenta el alcance de la novación operada y se trata de evitar al mismo tiempo que se dé el supuesto de la Resolución de 26 de mayo de 2001. Que a tal conclusión puede llegarse si se tiene en cuenta los términos en que está redactada la escritura. En cuanto al tercer párrafo de la nota, hay que tener en cuenta que el préstamo hipotecario que ahora se nova estaba sujeto a un tipo de interés tanto ordinario como de demora variable, habiéndose garantizado a efectos del derecho real de hipoteca, los intereses ordinarios de un año al tipo máximo del 12 por 100 y los intereses de demora a dos años al tipo máximo del 18 por 100. Ahora se pasa de un tipo de interés ordinario variable a un tipo de interés ordinario fijo del 6,50 por 100; e igualmente se pasa de un tipo de interés de demora variable a un tipo de interés de demora fijo del 12,50 por 100. En estos términos no es posible mantener inalterada la responsabilidad hipotecaria de la finca, como se ha declarado en la Resolución de 5 de noviembre de 1999. Que respecto a las Resoluciones que cita el recurrente no son aplicables al caso que se contempla. Que, por último, el cuarto punto de la nota, hay que destacar que si por estipularlo así las partes la novación queda supeditada a la condición suspensiva consistente en que al tiempo de la presentación no aparezca sobre la finca ninguna otra carga que no sea la hipoteca que ahora se nova y no varíe el rango de primera con que está inscrita dicha hipoteca, y resulta que del Registro y del propio apartado «cargas» de la escritura, la finca está gravada con otra hipoteca y con varias afecciones fiscales, al Registrador no le queda otra alternativa que no inscribir la modificación pretendida, si no se deja sin efecto la cláusula décima o se le da en su defecto una redacción adecuada. Que el recurrente diga que las notas de afección son una mención, supone además ir en contra de sus propios actos: las afecciones fiscales se recogen en la escritura en el «apartado cargas».

#### Fundamentos de derecho

1. Respecto al primero de los defectos de la nota, aclarar cuál sea el importe del préstamo que se modifica, no procede su confirmación, pues, por una parte debe tenerse en cuenta la presunción de exactitud del derecho inscrito en los términos resultantes del asiento respectivo,

(que hablan en el caso debatido, de un préstamo de 6.400.000 pesetas), presunción que opera a todos los efectos legales mientras no sea adecuadamente rectificadas (confróntese el artículo 38 de la Ley Hipotecaria), y que vincula al propio Registrador (confróntese el artículo 18 de la Ley Hipotecaria), y, por otra, en el título calificado se dice claramente en él otorgan I que «se modifican las condiciones del préstamo hipotecario por importe de 6.400.000 pesetas (38.464, 77 euros) reseñado para...» y, previamente, en el expositivo I se había identificado este préstamo señalando que «la finca ahora cuestionada respondía de 6.400.000 pesetas por principal...».

2. En cuanto al segundo de los defectos de la nota, es doctrina de esta Dirección General (véase la Resolución de 5 de noviembre de 1999) que el carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (confróntese los artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1.857 del Código Civil) implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito (confróntese los artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria), de modo que pactándose ahora un tipo fijo para los intereses remuneratorios y moratorios, no cabe que la cobertura hipotecaria quede definida por referencia a unos tipos de interés distintos de los estipulados, como ocurre en el caso debatido, vulnerándose con ello la exigencia de claridad y precisión en el contenido de los asientos registrales, dada la transcendencia «erga omnes» de sus pronunciamientos, máxime cuando expresamente se pacta que permanecen inalterados los restantes pactos de la escritura de constitución del préstamo que ahora se cuestiona.

3. Por último, el tercero de los defectos también ha de ser confirmado; la previsión de los propios otorgantes de condicionar suspensivamente la novación pactada a la inexistencia sobre la finca de otras cargas distintas de la hipoteca que ahora se ejercita, así como la existencia en el caso de tales otras cargas (entre ellas una hipoteca posterior), así lo impone, sin que sea necesario debatir ahora si en relación con dicha cláusula, las notas de afección fiscal podrían o no entenderse incluidas,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al primero de los defectos y desestimar en cuanto al resto, confirmándose en ello la nota impugnada.

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

Sr. Registrador de la Propiedad de Valladolid.

**19782** *RESOLUCIÓN de 5 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número tres de Alicante, don Fernando Trigo Portela a inscribir una escritura pública de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Alicante, don Fernando Trigo Portela a inscribir una escritura pública de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

#### Hechos

##### I

El 14 de septiembre de 1999 la entidad mercantil Volkswagen Finance, 5. A. Establecimiento Financiero de Crédito, Sociedad Unipersonal, debidamente representada otorgó escritura pública de venta de la finca registral número 22.609 del Registro de la Propiedad número 3 de los de Alicante. En dicha escritura se hacía constar: a) La finca en cuestión había sido adquirida en 1980 por la entidad Financiera Seat, 5. A., constituida en 1967, y a su nombre seguía constando en el Registro. b) En 1987 la dicha entidad había absorbido a las compañías Ficons y «Fiseat Bienes de Equipos, Sociedad Anónima». c) En 1992, por escritura de 28 de febrero, la mencionada entidad cambió su denominación social por la de Fiseat, & A., Entidad de Financiación (inscripción 306 del tomo y folio correspon-