

III

Don Jorge Juan Alonso Fernández interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo y alegó: Que para la realización de la compraventa se utilizaron notas simples del Registro de la Propiedad en la que se omite la carga que gravaba la finca adquirida. Que a pesar del error cometido por el Registro se solicitó la cancelación de las cargas. Que el recurrente estima que la anotación letra C no es anotación independiente, sino aclaratoria y complementaria de la anotada con la letra A., de modo que no es una nueva anotación, sino que lo que hace es completar la primera careciendo de elementos básicos que puedan hacerla independiente a la que complementa, sin que pudiera ser anotada conjuntamente al existir una anotación intermedia que se vería perjudicada, por lo que debe declararse caducada la anotación de embargo letra C.

IV

El Presidente de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca emitió informe entendiéndolo ajustada a derecho la calificación del Registrador sosteniendo que no se puede cancelar la anotación letra C por caducidad de la A pues aquella tiene entidad, sustancialidad y esencialidad genuinas como anotación preventiva como señala la resolución de 23 de enero de 2002.

V

El Registrador de la Propiedad número dos de Eivissa informó en el sentido de mantener íntegra la calificación recurrida, al entender que en nada queda desvirtuada por las manifestaciones del recurrente y, en cambio, sí ha sido confirmada y ratificada dicha calificación por el Presidente de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 75, 83, 84, 86 y 326 de la Ley Hipotecaria y 117, 206. 13 y 207.2 de su Reglamento, así como la Resolución de esta Dirección General de 23 de enero de 2002.

1. Una finca aparece gravada en el Registro con una anotación preventiva de embargo letra A por las responsabilidades pecuniarias derivadas de un delito contra la salud pública, sin que se señale la cifra de responsabilidad. Con posterioridad aparece otra anotación de embargo (letra B), ajena al recurso. Y mediante la anotación letra C de «complemento de la A», y en virtud de providencia «complementaria y aclaratoria» de la que causó la anotación letra A se hace constar la cantidad por la que se despacha el embargo.

Solicitada por el actual dueño de la finca la cancelación de la anotación letra A, por haber transcurrido el plazo de cuatro años sin haber sido prorrogada, y de la letra C, por ser complementaria de la anterior, el Registrador deniega la cancelación de esta última por no haber transcurrido el plazo de caducidad. El interesado recurre.

2. El recurso no puede ser estimado. La caducidad como forma de extinción de los asientos no puede ser aplicada extensivamente. Sin entrar ahora, por imperativo de lo establecido en el artículo 326 párrafo primero de la Ley Hipotecaria, en el tema de si la anotación letra A está o no caducada, es lo cierto que la anotación C está vigente y en ella se contienen todos los datos necesarios para la eficacia del procedimiento correspondiente y para su vigencia como asiento autónomo (cfr. artículo 75 de la Ley Hipotecaria). Nótese además que el «complemento» de la anotación letra A se realizó mediante una nueva anotación, por lo que la cancelación de aquella no tiene porqué arrastrar la de ésta última.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 5 de septiembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Eivissa, 2.

18900 RESOLUCIÓN de 6 de septiembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Mercantil Watson Elemental, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Eivissa, don Miguel Peña Romero, a cancelar una anotación preventiva de embargo por caducidad.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jorge Juan Alonso Fernández, en nombre y representación, como Administrador Único de la Mercantil Watson Elemental, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Eivissa, don Miguel Peña Romero, a cancelar una anotación preventiva de embargo por caducidad.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Palma de Mallorca, don José Luis Lapresa Rodríguez-Contreras, el 1 de febrero de 2002, la entidad Watson Elemental, S.L., compró la finca registral 23.659 del Registro de la Propiedad número dos de Eivissa. La finca aparece gravada con una anotación preventiva de embargo letras A por responsabilidad pecuniaria derivada de un delito contra la salud pública, sin que se señale la cifra de responsabilidad. Con posterioridad, y mediante la anotación letra C «complemento de la A», y en virtud de providencia «complementaria y aclaratoria» de la que causó la anotación letra A se hace constar la cantidad por la que se despacha el embargo.

Con fecha 26 de noviembre de 2002 se presenta escrito ante el Registro de la Propiedad número dos de Eivissa, solicitando la cancelación por caducidad de la anotación A y, por tanto, también la de la C. La solicitud se basa en la expiración del plazo señalado en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria de 4 años.

II

El escrito antes reflejado y presentado en el Registro de la Propiedad número dos de Eivissa, fue calificado con la siguiente nota: «Se ha denegado la cancelación de la letra C de cada una de las fincas objeto de certificación, por no haber transcurrido el plazo señalado por el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, conforme a los siguientes argumentos: Si bien es aclaratoria y complementaria la anotación letra A, en cuanto a dictada en el mismo procedimiento, viene a determinar la cantidad objeto del embargo, circunstancia ésta esencial que en la citada anotación letra A no se expresó, y si bien no es una ampliación estricto sensu, pues ninguna cantidad anteriormente fijada es objeto de ampliación, esta posible concreción del embargo no puede perjudicar a titulares de asientos intermedios (anotación letra B); y aunque en la providencia (anotación letra C de fecha 12 de enero de 2000) se solicita que se haga constar en las correspondientes anotaciones asentadas, la cantidad que cubre el embargo, estando ya practicadas, no sería posible por lo expuesto, y por lo tanto se practicó una nueva anotación (anotación letra C) conectada o relacionada con la anterior (anotación letra A) pero con vida propia y plazo de caducidad independiente. Los asientos relacionados obran reproducidos en siete folios de papel con el reverso en blanco en los que se extiende diligencia certificando su autenticidad. Y para que conste, y no existiendo ningún otro asiento que al dominio de dicha finca se refiera en el libro de inscripciones ni en el Diario de Operaciones, expido en la presente que extiendo en una hoja de papel especial para certificaciones, en Eivissa a veintiocho de noviembre de dos mil dos. El Registrador». Firma ilegible.

III

Don Jorge Juan Alonso Fernández interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo y alegó: Que para la realización de la compraventa se utilizaron notas simples del Registro de la Propiedad en la que se omite la carga que gravaba la finca adquirida. Que a pesar del error cometido por el Registro se solicitó la cancelación de las cargas. Que el recurrente estima que la anotación letra C no es anotación independiente, sino aclaratoria y complementaria de la anotada con la letra A., de modo que no es una nueva anotación, sino que lo que hace es completar la primera careciendo de elementos básicos que puedan hacerla independiente a la que complementa, sin que pudiera ser anotada conjuntamente al existir una anotación intermedia que se vería perjudicada, por lo que debe declararse caducada la anotación de embargo letra C.

IV

El Presidente de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca emitió informe entendiendo ajustada a derecho la calificación del Registrador sosteniendo que no se puede cancelar la anotación letra C por caducidad de la A pues aquella tiene entidad, sustancialidad y esencialidad genuinas como anotación preventiva como señala la resolución de 23 de enero de 2002.

V

El Registrador de la Propiedad número dos de Eivissa informó en el sentido de mantener íntegra la calificación recurrida, al entender que en nada queda desvirtuada por las manifestaciones del recurrente y, en cambio, sí ha sido confirmada y ratificada dicha calificación por el Presidente de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 75, 83, 84, 86 y 326 de la Ley Hipotecaria y 117, 206. 13 y 207.2 de su Reglamento, así como la Resolución de esta Dirección General de 23 de enero de 2002.

1. Una finca aparece gravada en el Registro con una anotación preventiva de embargo letra A por las responsabilidades pecuniarias derivadas de un delito contra la salud pública, sin que se señale la cifra de responsabilidad. Con posterioridad aparece otra anotación de embargo (letra B), ajena al recurso. Y mediante la anotación letra C de «complemento de la A», y en virtud de providencia «complementaria y aclaratoria» de la que causó la anotación letra A se hace constar la cantidad por la que se despacha el embargo.

Solicitada por el actual dueño de la finca la cancelación de la anotación letra A, por haber transcurrido el plazo de cuatro años sin haber sido prorrogada, y de la letra C, por ser complementaria de la anterior, el Registrador deniega la cancelación de esta última por no haber transcurrido el plazo de caducidad. El interesado recurre.

2. El recurso no puede ser estimado. La caducidad como forma de extinción de los asientos no puede ser aplicada extensivamente. Sin entrar ahora, por imperativo de lo establecido en el artículo 326 párrafo primero de la Ley Hipotecaria, en el tema de si la anotación letra A está o no caducada, es lo cierto que la anotación C está vigente y en ella se contienen todos los datos necesarios para la eficacia del procedimiento correspondiente y para su vigencia como asiento autónomo (cfr. artículo 75 de la Ley Hipotecaria). Nótese además que el «complemento» de la anotación letra A se realizó mediante una nueva anotación, por lo que la cancelación de aquella no tiene porqué arrastrar la de esta última.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 6 de septiembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Eivissa, 2.

18901 *RESOLUCIÓN de 8 de septiembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Mercantil Watson Elemental, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Eivissa, don Miguel Peña Romero, a cancelar una anotación preventiva de embargo por caducidad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jorge Juan Alonso Fernández, en nombre y representación, como Administrador Unico de la Mercantil Watson Elemental, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Eivissa, don Miguel Peña Romero, a cancelar una anotación preventiva de embargo por caducidad.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Palma de Mallorca, don José Luis Lapresa Rodríguez-Contreras, el 1 de febrero de 2002, la entidad Watson Elemental, S.L., compró la finca registral 23.660 del Registro de la Propiedad número dos de Eivissa. La finca aparece gravada con una anotación preventiva de embargo letras A por responsabilidad pecuniaria derivada de un delito contra la salud pública, sin que se señale la cifra de responsabilidad. Con posterioridad, y mediante la anotación letra C «complemento de la A», y en virtud de providencia «complementaria y aclaratoria» de la que causó la anotación letra A se hace constar la cantidad por la que se despacha el embargo.

Con fecha 26 de noviembre de 2002 se presenta escrito ante el Registro de la Propiedad número dos de Eivissa, solicitando la cancelación por caducidad de la anotación A y, por tanto, también la de la C. La solicitud se basa en la expiración del plazo señalado en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria de 4 años.

II

El escrito antes reflejado y presentado en el Registro de la Propiedad número dos de Eivissa, fue calificado con la siguiente nota: «Se ha denegado la cancelación de la letra C de cada una de las fincas objeto de certificación, por no haber transcurrido el plazo señalado por el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, conforme a los siguientes argumentos: Si bien es aclaratoria y complementaria la anotación letra A, en cuanto a dictada en el mismo procedimiento, viene a determinar la cantidad objeto del embargo, circunstancia ésta esencial que en la citada anotación letra A no se expresó, y si bien no es una ampliación estrictu sensu, pues ninguna cantidad anteriormente fijada es objeto de ampliación, esta posible concreción del embargo no puede perjudicar a titulares de asientos intermedios (anotación letra B); y aunque en la providencia (anotación letra C de fecha 12 de enero de 2000) se solicita que se haga constar en las correspondientes anotaciones asentadas, la cantidad que cubre el embargo, estando ya practicadas, no sería posible por lo expuesto, y por lo tanto se practicó una nueva anotación (anotación letra C) conectada o relacionada con la anterior (anotación letra A) pero con vida propia y plazo de caducidad independiente. Los asientos relacionados obran reproducidos en siete folios de papel con el reverso en blanco en los que se extiende diligencia certificando su autenticidad. Y para que conste, y no existiendo ningún otro asiento que al dominio de dicha finca se refiera en el libro de inscripciones ni en el Diario de Operaciones, expido la presente que extendiendo en una hoja de papel especial para certificaciones, en Eivissa a veintiocho de noviembre de dos mil dos. El Registrador». Firma ilegible.

III

Don Jorge Juan Alonso Fernández interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo y alegó: Que para la realización de la compraventa se utilizaron notas simples del Registro de la Propiedad en la que se omite la carga que gravaba la finca adquirida. Que a pesar del error cometido por el Registro se solicitó la cancelación de las cargas. Que el recurrente estima que la anotación letra C no es anotación independiente, sino aclaratoria y complementaria de la anotada con la letra A., de modo que no es una nueva anotación, sino que lo que hace es completar la primera careciendo de elementos básicos que puedan hacerla independiente a la que complementa, sin que pudiera ser anotada conjuntamente al existir una anotación intermedia que se vería perjudicada, por lo que debe declararse caducada la anotación de embargo letra C.

IV

El Presidente de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca emitió informe entendiendo ajustada a derecho la calificación del Registrador sosteniendo que no se puede cancelar la anotación letra C por caducidad de la A pues aquella tiene entidad, sustancialidad y esencialidad genuinas como anotación preventiva como señala la resolución de 23 de enero de 2002.

V

El Registrador de la Propiedad número dos de Eivissa informó en el sentido de mantener íntegra la calificación recurrida, al entender que en nada queda desvirtuada por las manifestaciones del recurrente y, en cambio, sí ha sido confirmada y ratificada dicha calificación por el Presidente de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca.