

## 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.

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

Sr. Registrador de la Propiedad de Eivissa, 2.

## 18902

*RESOLUCIÓN de 10 de septiembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Castaño Villaescusa, contra la negativa del Señor Registrador de la Propiedad, número uno de Motril, don César Alfonso Frías Román, a practicar la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Juan Castaño Villaescusa, contra la negativa del Señor Registrador de la Propiedad, número uno de Motril, D. César Alfonso Frías Román, a practicar la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio.

### Hechos

#### I

Por Auto de fecha 8 de noviembre de 2002, dictado por el Señor Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Motril, en Expediente de Dominio Número 20/200 1, se declaró justificado el dominio de don Juan Castaño Villaescusa sobre el exceso de cabida de 28 áreas, 37 centiáreas y 83 decímetros cuadrados, en relación a finca inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Motril, al Tomo 1.220, Libro 195 de Salobreña, Folio 148, Finca 14.374, por lo cual se declara que la cabida de dicha finca es en total de 71 áreas, 23 centiáreas y 71 decímetros cuadrados.

#### II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registrador de la Propiedad, número uno, de Motril fue calificado con la siguiente nota: «Hechos. El día 29 de Noviembre de 2.002, bajo el asiento número 783 del Diario 32, fue presentado el documento referido en el encabezamiento, completado

con instancia suscrita por el interesado con fecha doce de Diciembre de dos mil dos, ratificada ante el Registrador que suscribe en esa misma fecha. Con esta fecha y en relación a las cláusulas o estipulaciones de dicho documento que resultan afectadas por la calificación, en los términos que se reflejan en los fundamentos de Derecho siguientes y que este lugar se dan por reproducidas en evitación de repeticiones, recayó el siguiente acuerdo: Fundamentos de derecho: 1.º No resultar del testimonio del Auto que hayan sido citados todos los titulares de los predios colindantes, según consta de la descripción de la finca que consta en el Registro (artículo 201.3.ª Ley Hipotecaria y 276.6.ª y 277 del Reglamento Hipotecario). 2.º Existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca (artículos 298-3.ª del Reglamento Hipotecario) basada en los siguientes motivos: a) La finca cuya cabida se pretende ahora rectificar, procede de una agrupación de una finca ya inscrita, con otra inmatriculada por la inscripción 1.ª de la misma, pues bien: En la finca inscrita que se agrupó ya tuvo lugar una rectificación de cabida. Se inmatriculó otra finca con una superficie determinada, sin que se actualizara entonces el error de cabida. Previendo el citado artículo 298-3.ª del Reglamento Hipotecario como supuesto de dudas fundadas del Registrador el que la finca sea formada por agrupación en la que se haya expresado con exactitud la superficie. b) No coincidir los linderos según el Registro que fueron actualizados en el título que motivó la inscripción 1.ª de la finca, con los titulares de los mismos que han sido citados en el procedimiento. En el cual además no se han actualizado los linderos. c) Existir presentado otro título relativo a la misma finca, en que se describe la finca de referencia, con linderos distintos de los que resulta del Registro. d) A tenor de lo expuesto en a), b) y c). Existen dudas de que si la registración del Exceso de cabida pretende: a) una rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, pero que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior acotada por la descripción registral y que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida dentro de sus linderos, o b) si dicha modificación de la cabida inscrita puede encubrir un intento de aplicar el folio de una finca de una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y otra superficie adicional, y para conseguir este resultado el modo apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie adicional ( si no constare ya inscrita) y posterior agrupación a la finca registral preexistente (como sucedió en la inscripción 1.ª de la finca). Así lo tiene declarado en reiterada doctrina la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones, entre otras, de 1 y 2/06/98; 19/11/98; 31/05/99; 03/11/99; 02/02/2000; 08/04/2000; y 02/03/2001. 3.º Existir presentado un título previo pendiente de inscripción bajo el asiento número 1.940 del Diario 31, (artículos 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria) consistente en el Acta previa de Ocupación de fecha Noviembre de 2000 por la cual se expropia de la finca objeto del expediente una superficie de doscientos noventas metros cuadrados y modificación de linderos de la matriz, que no se ha tenido en cuenta en la tramitación del expediente. No procede tomar Anotación Preventiva de Suspensión que no ha sido solicitada. Acuerdo se suspende la inscripción del documento presentado, en virtud de los fundamentos de Derecho antes expresados. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días, anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha. Contra la anterior calificación y en el plazo de un mes, desde su notificación se podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la L.H., cuando reglamentariamente sea desarrollado. El escrito de interposición del Recurso, deberá presentarse en este registro sin perjuicio de poder presentarse también a través de los medios previstos en el artículo 327.3 de la ley Hipotecaria. Motril a 31 de Diciembre de dos mil dos. Firma Ilegible».

#### III

Don Juan Castaño Villaescusa, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que en cuanto al primer defecto, el Registrador está incurriendo en intromisión indebida en la función jurisdiccional, pues a este respecto tiene declarado la reiterada y pacífica doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a jueces y Tribunales, impone