

mantiene, ha de subsistir mientras dure dicho procedimiento. Este mismo criterio es el que recoge ahora el artículo 86 de la Ley Hipotecaria al no poner ningún límite al número de prórrogas que se pueden solicitar. En este sentido, estando vivo el procedimiento en que se ordenó la anotación y su prórroga, no procede la cancelación por caducidad pues se frustraría con ello la finalidad de este asiento registral. Esto no supone ningún perjuicio, dado que si el procedimiento ha concluido (por auto de aprobación del remate una vez consignado el precio por el adjudicatario, por sobreseimiento o por cualquier otro motivo), sí que cabría pedir la cancelación de la anotación preventiva. En este sentido y dado que, siguiendo la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, se considera que las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil se rigen por lo dispuesto en el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, como se afirma en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 1990, dicho precepto reglamentario debe interpretarse en el sentido de que toda cancelación por caducidad de una anotación preventiva prorrogada exige que se justifique la terminación del proceso en que se decretó. Abundando en esta argumentación, debe apreciarse la necesidad de que la prórroga de la anotación preventiva judicial subsista hasta que la propia resolución judicial firme acceda al Registro, pues de no seguirse esta interpretación, se dejaría desamparado al anotante, ya si la anotación preventiva caducara automáticamente una vez firme la resolución judicial, el ejecutado, titular registral inscrito, podría burlar fácilmente la protección que al anotante brinda el Registro a través de enajenaciones a favor de terceros.

Asumido este criterio, para este Centro Directivo se hizo preciso establecer un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, teniendo en cuenta las siempre previsible dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, se reitera aquí el criterio adoptado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar analógicamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconozca un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación. Este mismo enfoque es el que se ha venido reiterando en otras Resoluciones posteriores, concretamente en las de 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005 y 18 de junio de 2005. Además de ello, como se recoge en las Resoluciones de 3 de junio de 2005 y 11 de junio de 2005, si esta cancelación no se ha instado y la anotación y su prórroga no están canceladas cuando se presenta el testimonio del auto de adjudicación que se inscribe, dicha anotación ha de entenderse vigente, porque las anotaciones prorrogadas no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, de manera que la adjudicación derivada del procedimiento ejecutivo que motivó la anotación de embargo, debe haberse presentado en el Registro antes de que caduque la anotación preventiva de embargo o si está prorrogada, mientras no se haya cancelado expresamente.

7. En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación preventiva fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación. Por lo que el defecto ahora confirmado será fácilmente subsanable mediante la acreditación de la fecha de la citada resolución judicial firme, que –dada la antigüedad de la anotación preventiva– presumiblemente tendrá más de seis meses.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 19 de septiembre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

16636 *RESOLUCIÓN de 22 de septiembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Jávea, a la práctica de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don Miguel Llobell Perles, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de don J. S. contra la nega-

tiva del Registrador de la Propiedad de Jávea, Andrés Colorado Castellary, a la práctica de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Se presenta mandamiento en el que, como consecuencia de demanda de juicio ordinario y como medida cautelar, se ordena el embargo preventivo de la mitad indivisa de una vivienda.

II

El Registrador deniega la práctica de la anotación correspondiente en méritos de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Dicha finca figura inscrita a favor de los cónyuges don E. F. N. y doña K. R. V. C., de nacionalidad belga, para su sociedad conyugal, sin determinación de cuotas, o partes indivisas, e inscrita con sujeción a su régimen económico matrimonial (artículo 92 del Reglamento Hipotecario). En el mandamiento consta que el procedimiento Medidas cautelares coetánea n.º 737/2007 se dirige contra E. D. N. ... y se dispone la adopción de la medida cautelar de embargo preventivo de la mitad de la vivienda. Fundamentos de derecho: 1) No se acredita mediante el certificado o informe previsto en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario o por otro medio de prueba admitido en derecho las normas que la Legislación aplicable establezca para los bienes comunes del matrimonio del deudor D. A. A. y doña U. A. (artículos 9, 2 y 3 del Código Civil). No determinándose dichas normas ni constando cual es el régimen económico que rige el matrimonio de los Señores A. ni, en su caso, la participación que a cada uno corresponde en la finca embargada, no es posible anotar el embargo sobre la mitad que corresponde al cónyuge deudor –no cabe aplicar la presunción de que la adquisición del bien en comunidad por ambos cónyuges lo fuera por mitades indivisas– ni tampoco anotar el embargo sobre la totalidad de la finca, porque implicaría una traba respecto al cónyuge no deudor contra el que no se dirige el procedimiento. El procedimiento deberá dirigirse pues, contra ambos cónyuges titulares registrales de la finca, se embargue toda o una participación indivisa de la misma, no siendo suficiente la mera notificación al cónyuge del deudor de la diligencia de embargo a los solos efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, aplicable exclusivamente al régimen de la sociedad de gananciales regulado en el Código Civil español (artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de 1978, 3 de julio de 1998, 23 de noviembre de 2002 y 24 de noviembre de 2006, entre otras). 2) No se expresa el importe de lo que por principal y, en su caso, por intereses y costas se trata de asegurar.–art. 166-3.º del Reglamento Hipotecario. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior nota de calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del término de un mes a contar desde la fecha de su notificación, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y R. D. 1039/2003, de 1 de agosto, puede también instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, y Resolución de 1 de agosto de 2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el que se aprueba el Cuadro de Sustituciones de los Registradores, con el fin de que el Registrador que corresponda según dicho cuadro puede calificar y despachar bajo su responsabilidad el documento referido.–Jávea, a 4 de abril de 2008.–El Registrador, Andrés Colorado Castellary.»

III

El Procurador antedicho recurre alegando: que los cónyuges adquirieron en régimen de comunidad, por lo que procede aplicar las normas de la comunidad de bienes; que resulta desproporcionado imponer al acreedor la carga de indagar el régimen matrimonial del deudor y que la notificación del embargo al cónyuge impide la indefensión de éste.

IV

El Registrador emitió el informe correspondiente con fecha 17 de mayo de 2008.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9 del Código Civil, 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria; 51.9.º, 92, 93 y 613, 3.º de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998, 29 de octubre y 23 de noviembre de 2002, 3, 27, y 28 de enero y 21 y 24 de febrero y 19 de diciembre de 2003, 10 de enero de 2004 y 7 y 10 de julio de 2006 y 7 de marzo y 7 de junio de 2007.

1. En cuanto al primero de los defectos, desde un punto de vista dogmático, lo lógico sería que, en el momento de la adquisición de un bien por un extranjero casado, se acreditara su régimen económico-matrimonial para inscribir el bien según la determinación de dicho régimen, conforme a la regla general del artículo 51, 9.ª a del Reglamento Hipotecario; pero, teniendo en cuenta, por un lado, la problemática que plantea tal prueba, y, por otro, que lo determinante en el momento de la disposición del bien, será el régimen aplicable en tal momento, y no tanto el régimen vigente en la adquisición, este Centro Directivo primero y el artículo 92 del Reglamento Hipotecario (desde la reforma de 1982) después, estimaron que lo más práctico consiste en aplazar tal prueba para el momento de la enajenación, inscribiéndose la adquisición con una referencia al régimen aplicable, y demorando la prueba para el momento de la enajenación: En tal momento, o bien se acredita tal régimen, o bien intervienen ambos cónyuges, con cuya intervención se evita cualquier tipo de prueba.

Tratándose de anotación de embargo sobre bienes inscritos de la forma expresada, y, a pesar de lo que dice el recurrente, como también ha dicho esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «vistos») no puede entenderse que el marido es titular de una mitad indivisa de la finca pues la inscripción se hace «sin determinación de cuotas o partes indivisas». Por ello, en principio, habrán de aplicarse las normas que la legislación aplicable establezca para los bienes comunes del matrimonio (cfr. artículo 9, 2 y 3 del Código Civil). En el caso de que no se acrediten las normas aplicables, como ocurre en el caso presente, la única forma de solucionar el problema es dirigir la demanda contra ambos cónyuges, único supuesto en el que, si la anotación concluyera con la venta forzosa de la finca, el Juez podría actuar en representación de ambos titulares en caso de rebeldía. En este supuesto, además, el embargante se verá beneficiado, pues se podrá extender el embargo a la totalidad de la finca.

2. En cuanto al segundo de los defectos, consistente en la no expresión de la cantidad por la que se toma anotación, ha de ser mantenido. La eficacia que la anotación de embargo ha de tener en determinados supuestos (cfr. arts. 613.2 y 3) exige que se concrete la cantidad por la que se traba el embargo.

Por dicha causa, el artículo 166.3.º del Reglamento Hipotecario exige la precisión de las cantidades aseguradas.

Por lo expuesto, 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, 22 de septiembre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

16637 *RESOLUCIÓN de 23 de septiembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vitoria n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa por la que se adjudican determinados bienes inmuebles.*

En el recurso interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Vitoria Número 4, don Juan Alfonso Fernández Nuñez, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa por la que se adjudican determinados bienes inmuebles.

Hechos

I

Presentada en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 4 certificación expedida por la Seguridad Social por la que se adjudicaban deter-

minados bienes inmuebles en virtud de procedimiento de apremio, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Vitoria 4. Notificación de calificación desfavorable. Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: Hechos: Presentado bajo el asiento número 1.723, del tomo 53 del Libro Diario, que corresponde al documento otorgado por el Notario Álava Tesorería General Seguridad Social, con el número, de fecha 27-11-2007, he resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes fundamentos de derecho: Aplicación del importe obtenido en la adjudicación: Se ha aplicado con carácter preferente a satisfacer a terceros de mejor derecho. Sin embargo, del documento presentado no resulta si esa tercería se ha seguido sólo contra la Tesorería General de la Seguridad Social o también contra los titulares de asientos registrales posteriores a la anotación que motiva la ejecución, ya que si sólo se siguió con la Tesorería, los titulares de asientos registrales posteriores sólo pueden quedar perjudicados en las cantidades garantizadas por la anotación de embargo que se ejecuta (artículos 616 y 672 L.E.C.). Igualmente debe hacerse constar que el sobrante, si lo hay, tras satisfacer al ejecutante dentro de los topes de las cantidades garantizadas por la anotación de embargo, se ha consignado a favor de los titulares de asientos registrales posteriores. En la certificación presentada se dice que se ha puesto a disposición de la Diputación Foral de Álava como acreedor inmediatamente posterior a las anotaciones ejecutadas, pero del Registro resulta la existencia de otros titulares con derecho preferente al de la Diputación (artículo 122 Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social R.D. 1.415/2004; artículo 175.2 R.H.). Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra la anterior calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente en el plazo de dos meses, en ambos casos contados desde la fecha de su notificación. El interesado tiene derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones, conforme al artículo 5 del R.D. 1.039/2003, para obtener una calificación sustitutoria. Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente. Vitoria, a 15 de febrero de 2008.—El Registrador de la Propiedad, Fdo. Juan Alfonso Fernández Nuñez».

II

Contra dicha nota de calificación, la Tesorería General de la Seguridad Social, mediante escrito de fecha 18 de Marzo de 2008, interpone recurso en base a los siguientes argumentos: con relación al primero de los defectos sobre aplicación del importe obtenido en la adjudicación y no haberse seguido la tercería contra los titulares de asientos posteriores a la anotación que motiva la ejecución, se alega que ninguno de los preceptos invocados en la nota, es decir, los artículos 616 y 672 de la ley de Enjuiciamiento Civil determina la obligatoriedad de que la tercería de mejor derecho se dirija frente a los anotantes posteriores a aquél que inicia la ejecución; se ha pagado a quien ha resultado ser acreedor preferente, por el orden de preferencia que se ha determinado al resolverse la tercería; que así lo exige el artículo 135.2 del Reglamento General de Recaudación y 132 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social; y el artículo 617 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que la tercería de mejor derecho se dirigirá siempre frente al acreedor ejecutante; la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha afirmado en su resolución de 7 de Mayo de 1999, según la cual en virtud del embargo todo el precio del remate del bien trabado, y no sólo una parte igual al importe de la obligación que determina la traba, queda afecto a las resultas del proceso, de manera que la suma realizada que resulte después de pagar al tercerista triunfante debe destinarse necesariamente al pago íntegro del actor, aunque suponga que queden afectas a la resultas del procedimiento cantidades superiores a las que como importe de la obligación del actor se refleja en la anotación respectiva. En cuanto al segundo defecto, relativos a la existencia de otros acreedores posteriores, se aclara que el crédito a favor del acreedor posterior Banco Santander Central Hispano ha quedado extinguido, tal como testó el órgano judicial ante el que se llevaba la ejecución, a requerimiento sobre el estado actual del crédito, por lo que queda acreditada la inexistencia de otros acreedores con derecho preferente al de la Diputación Foral de Álava, que es el único acreedor a cuyo favor se realizó la consignación del sobrante. En todo caso y además se considera que ha habido un exceso sobre la capacidad de control del sobrante de la subasta que atribuye al registrador el artículo 122 del Reglamento de Recaudación de la Seguridad Social; el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el artículo 175 del Reglamento Hipotecario.