

con todas sus consecuencias; se obligaría a duplicar trámites -el requerimiento hecho en tiempo oportuno- ya cumplidos con el transmitente (sea o no el deudor); se exceptuaría la regla de la eficacia «inter partes» de los contratos (vid. artículo 1.257 del Código Civil) -en este caso, la del contrato traslativo-. En cambio, la doctrina contraria es coherente con la consideración de que lo que al tercer poseedor interesa, para evitar su burla, es que antes de efectuar su adquisición conste debidamente en el Registro la existencia del trámite de ejecución sobre el bien que pretende adquirir (lo que queda perfectamente cumplido por la anotación de embargo), pero no la concreta fase en que se halla dicho procedimiento, y luego es a él -carga- a quien incumbe decidir, de acuerdo con las Leyes, la posición que ha de adoptar en el procedimiento en marcha.

12. En cuanto al otro defecto impugnado, la insuficiencia del mandamiento cancelatorio dictado en el juicio ejecutivo para la cancelación de las cargas posteriores a la anotación del embargo trabado en garantía del crédito del actor, habida cuenta de que al tiempo de su presentación en el Registro de la Propiedad dicha anotación había sido cancelada por caducidad, ha de reiterarse la doctrina sentada en la Resolución de este Centro directivo de 28 de septiembre de 1987. Según esta Resolución, en caso de coexistencia de varias anotaciones de embargo sobre el mismo bien -y con independencia de cuál sea la preferencia sustantiva entre los créditos respectivos que habría de ser decidida en el procedimiento oportuno- no puede desconocerse la operatividad del principio de prioridad registral (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), en virtud del cual la que es primera subsiste, no obstante haberse rematado el bien para la efectividad del crédito reflejado en la segunda (artículos 131, 8.º y 133, 2.º de la Ley Hipotecaria) y, por el contrario, si es el crédito amparado por la primera anotación la que provoca la ejecución, las posteriores serán canceladas con la sola presentación del mandamiento a que se refiere el artículo 175, 2.º del Reglamento Hipotecario; ahora bien, si la anotación primera ha caducado -cualquiera que sea la causa-, sus efectos se extinguen automáticamente «ipso iure», de modo que la que es segunda pasa a tener primer rango y ya no es posible su cancelación por el solo mandamiento al que se refiere el artículo 175, 2.º del Reglamento Hipotecario, cuya eficacia va indisolublemente unida y sustentada por la prioridad registral del asiento ordenado en el procedimiento en que se dictó.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en cuanto al tercero de los defectos de la nota impugnada, desestimándolo en cuanto al primero de ellos, en el que se confirma el auto apelado.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 7 de julio de 1989.-El Director general, José Cándido Páez-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

19371 RESOLUCIÓN de 11 de julio de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Juan Bautista Bohigues Cloquell, en nombre del «Banco de Préstamo y Ahorro, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Granollers a prorrogar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Juan Bautista Bohigues Cloquell, en nombre del «Banco de Préstamo y Ahorro, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Granollers a prorrogar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El día 7 de septiembre de 1987 el «Banco de Préstamo y Ahorro, Sociedad Anónima», presentó un escrito ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Granollers, solicitando la prórroga de la anotación preventiva de embargo, letra A, practicada en fecha 30 de septiembre de 1983, sobre la finca registral número 4.263, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de los de dicha ciudad, en méritos de procedimiento ejecutivo seguido en el mismo. La referida prórroga se ordenó el día 29 de octubre de 1987, cuando ya había caducado «ex lege» la anotación citada. En el mandamiento ordenando la prórroga de la anotación preventiva de embargo letra A se hizo expresamente constar que el escrito solicitando la prórroga fue presentado en el Juzgado con anterioridad a la fecha de caducidad, 30 de septiembre de 1987.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Granollers el día 30 de octubre de 1987, fue

calificado con la siguiente nota: «Se deniega la prórroga de la anotación preventiva de embargo letra A, de la finca número 4.263, obrante al folio 235, del tomo 1.436 del archivo, libro 249 de esta ciudad, practicada con fecha 30 de septiembre de 1983, por estar la misma caducada en aplicación de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, dado el carácter automático de la referida caducidad.-Granollers, 5 de noviembre de 1987.-El Registrador.-Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales don Juan Bautista Bohigues Cloquell, en representación del «Banco de Préstamo y Ahorro, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la nota de calificación ha producido indefensión para el recurrente y no se han tutelado sus derechos e intereses legítimos por no haber aplicado el artículo 86 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 24 de la Constitución Española: a) Que se ha utilizado el medio adecuado para la solicitud de la prórroga, cual es el mandamiento judicial, tal como previene la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de octubre de 1980; b) Que el Registrador, conociendo a través del mandamiento la circunstancia de haberse solicitado la prórroga con anterioridad a su caducidad, viene vinculado por el artículo 24 de la Constitución Española y, por tanto, constándole la voluntad del interesado de que no operara la caducidad de la anotación y que no dejaba ni abandonaba su derecho, podía y debía anotar la prórroga solicitada; c) Que la caducidad es un instrumento técnico-jurídico recogido en nuestro Derecho, que tiene como función extinguir un derecho o relación jurídica por el mero transcurso del tiempo, sin que ese derecho haya sido ejercitado, por abandono o dejación, toda vez que es dentro de ese plazo en el que debe ser actuado; y en este caso no ha concurrido este último requisito, pues se ha ejercitado, y judicialmente, el derecho a la prórroga pretendida; d) Que la caducidad de la anotación preventiva es automática, por mandato del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, pero puede ser obviada cuando dentro de plazo se ha anotado la prórroga de la misma. Ha querido, pues, el legislador suavizar la caducidad para su aplicación a la anotación de embargo, creando un «tertius genus» entre la caducidad y la prescripción. La prórroga es la excepción legal a la caducidad de las anotaciones preventivas, pero la doctrina hipotecaria y la de la Dirección General de los Registros y del Notariado considera admisible la prórroga incluso cuando ha caducado la anotación, pero habiéndose presentado el mandamiento con anterioridad a la misma: Resoluciones de 15 de abril y 16 de mayo de 1968. En virtud de esto nada impide que en el presente caso se ordene la prórroga que se solicita, y ello en virtud de lo establecido en el artículo 3.º del Código Civil, sin que pueda ignorarse cuál es en la actualidad y era en el momento dado la situación de los Juzgados españoles, y en segundo lugar, que a la luz de la Constitución de 1978, toda la normativa vigente debe ser interpretada y aplicada al tenor de aquella. Que no se considera que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria sea inconstitucional, sino su aplicación por el señor Registrador, quien no ha tenido en cuenta el artículo 24 de la Constitución Española.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: I. Que la anotación preventiva de embargo tiene un periodo de vigencia limitado, establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Este plazo de caducidad opera automáticamente y de forma radical, y dicha caducidad tiene virtualidad suficiente para que cesen totalmente los efectos y consecuencias típicas de la anotación: a) La anotación preventiva concede una protección temporal que termina con su vigencia, y b) No puede, en aras de la claridad del Registro y de la protección del tráfico inmobiliario, perpetuarse la protección del crédito anotado más allá de la vida de la propia anotación. Admitir una solución distinta de la eficacia radical y automática de la caducidad equivaldría a mantener indefinidamente la inseguridad sobre la verdadera situación de la finca. En este punto hay que destacar las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de noviembre de 1955 y 31 de octubre de 1969. II. Que a la anterior doctrina no se oponen las Resoluciones de 15 de abril y 16 de mayo de 1968, que contemplan casos en que el documento ordenando la prórroga había tenido acceso al Libro Diario de presentación en fecha anterior a la caducidad de la anotación. III. Que en el ordenamiento jurídico se contienen una serie de derechos y principios que funcionan cada uno en su respectivo ámbito. En lo que afecta a la protección que proporcionan los libros del Registro de la Propiedad ha de seguirse para el acceso a los mismos de los títulos el procedimiento que establece la legislación hipotecaria: estimar cumplido alguno de los requisitos esenciales que rigen dicho procedimiento por medios indirectos, implicaría una grave alteración del procedimiento jurídico hipotecario vigente. Que el recurrente en el escrito de interposición del recurso parece considerar que la presentación en el Juzgado del escrito de solicitud de prórroga de la anotación preventiva de embargo (documento privado), documento del que queda una breve nota en el Registro de entrada del Juzgado, libro no consultado por los terceros, y de cuya solicitud, incluso la parte demandada, en su caso, no tendrá conocimiento hasta que se le dé traslado por el Juzgado, basta para enervar la caducidad establecida por

el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Si se aceptara esta afirmación se tambalearía todo nuestro sistema inmobiliario registral, piénsese en qué quedarían los preceptos contenidos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Que los hechos evidentes son que el mandamiento ordenando la prórroga fue presentado en el Diario en fecha posterior a la caducidad de la anotación de embargo correspondiente, teniéndose que aplicar en esta circunstancia el citado artículo 86, sin poder atender a otras normas o a otras circunstancias, ateniéndose al cómputo de fechas que revelan los documentos presentados y sometidos a calificación, y al contenido del Registro.

V

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Granollers informó: Que el escrito pidiendo la prórroga de la anotación preventiva ingresó en este Juzgado antes de la caducidad de la anotación que se pretendió prorrogar. El hecho de que el mandamiento no se despachara a tiempo se debió a la circunstancia de que se practicaron dos anotaciones preventivas sobre la misma finca, a resultados del mismo proceso, y en garantía de la misma responsabilidad, y se produjo un error en cuanto a la fecha de la anotación en que se solicitaba la prórroga, confundiéndola con otra de fecha posterior y, por tanto, no se consideró de urgencia la expedición del mandamiento de prórroga correspondiente. Que, ciertamente, la caducidad opera con un rigor extraordinario, según resulta de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria; pero se entiende que en un caso como el expuesto debe ceder dicho rigor en favor de consideraciones de justicia material, que vendrían apoyadas porque con la prórroga lo único que se produciría es dejar la situación registral de la finca en el mismo estado que tenía, no causándose perjuicio a terceros. Que se considera que la nota del Registrador debe ser revocada.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona confirmó la nota del Registrador, fundándose en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y considerando que no se ha infringido el artículo 24 de la Constitución Española, cuando se ha seguido con exactitud los principios y requisitos de la legislación hipotecaria.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el auto impugnado vulnera los artículos 14 y 24.1 de la Constitución Española. Que no tiene ningún soporte invocar, como lo hace el funcionario calificador, la claridad del Registro y la protección del tráfico inmobiliario para rechazar el recurso interpuesto, cuando no existe obligación por parte de los particulares de acceder al Registro, ni constituye ello ningún derecho; como tampoco lo tiene argumentar como una grave alteración del ordenamiento hipotecario acudir a medios indirectos para que se cumplan los requisitos del procedimiento registral si aquellos son legales y legítimos y con ellos se consiguen los fines perseguidos por las leyes, cual es el que se sigue para atemperar y matizar la rigurosidad que se pretende imprimir al artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.º, 34, 40, 82, 86 y 211 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 9 de noviembre de 1955, 7 de marzo de 1957, 18 de diciembre de 1963 y 19 de abril de 1988.

1. En el presente recurso se pretende el despacho de un mandamiento en el que se ordena la prórroga, por otros cuatro años, de unas anotaciones preventivas de embargo que habían caducado con anterioridad a la fecha de presentación del citado mandamiento en el Registro de la Propiedad.

2. 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 predeterminado; la trascendencia «erga omnes» de la institución registral y de la normativa rectora de su funcionamiento; la naturaleza misma de la prórroga sólo predicable respecto de asientos que se hallen en vigor determinan la imposibilidad de prorrogar una anotación de embargo que ya había caducado cuando el mandamiento en que se ordena aquélla fue presentado en el Registro, y ello con independencia de las concretas causas que en el caso debatido provocaron el retraso en la presentación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 11 de julio de 1989.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

19372 RESOLUCION de 13 de julio de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Manuel de Oms Boada, en representación del excelentísimo Ayuntamiento de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Barcelona, a inscribir un acta administrativa de expropiación forzosa, en virtud de apelación del recurrente.

Excmo. Señor: En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel de Oms Boada, en representación del excelentísimo Ayuntamiento de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Barcelona, a inscribir un acta administrativa de expropiación forzosa, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

En acta administrativa de expropiación otorgada el 23 de septiembre de 1981, el excelentísimo Ayuntamiento de Barcelona, representado por el Teniente Alcalde, adquirió un terreno edificable sito en la barriada de San Martín de Provencals, con el consentimiento de su propietario, don Manuel de Orovio Ribot, y en la misma acta los representantes del Banco Central y el Banco Popular Español consintieron expresamente la cancelación de las anotaciones de embargo practicadas a favor de dichas Entidades y se comprometieron a solicitar el levantamiento de los referidos embargos.

II

Presentada el acta de expropiación en el Registro de la Propiedad número 10 de Barcelona fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, presentado con el número 421 del Libro Diario 8 de este Registro, por observarse el defecto subsanable siguiente: No haber sido citada al expediente la Entidad mercantil "Metalibérica, Sociedad Anónima", a cuyo favor constan inscritas las anotaciones de embargo letras C y D de fechas ambas 9 de agosto de 1981, anteriores a la presentación de este documento, tal como se ordena en el artículo 4.2 de la Ley de Expropiación Forzosa en relación con el artículo 8 del mismo cuerpo legal, habiéndose tomado, a petición del presentante, anotación preventiva de suspensión por plazo legal de sesenta días en el tomo 897, folio 58, finca 42.004, anotación letra E. Barcelona, 2 de febrero de 1982.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales don Miguel de Oms Boada, interpuso recurso gubernativo en representación del excelentísimo Ayuntamiento de Barcelona y alegó que de los artículos 44 de la Ley Hipotecaria y 1.923 del Código Civil se desprende que la preferencia de la anotación de embargo se da tan sólo respecto a créditos posteriores, no respecto de créditos ya contraídos por el deudor embargado ni en cuanto a actos dispositivo efectuados por el titular registral de la finca antes de practicarse la anotación, aunque no se hubieran inscrito a favor del adquirente hasta después de efectuarse la anotación; que ésto último es lo que ha ocurrido en el presente supuesto, pues al tiempo de la práctica de la anotación preventiva de embargo la finca de referencia pertenecía ya al Ayuntamiento de Barcelona, pues el perfeccionamiento de la compraventa se produjo el 22 de diciembre de 1980, fecha en que la Comisión Municipal Permanente del Ayuntamiento citado acordó aceptar el precio ofrecido por el vendedor, y la tradición el día 9 de julio de 1981, fecha en la que el vendedor autorizó al Municipio para que procediera a la ocupación de la finca; que, por tanto, la posición jurídica del municipio de Barcelona no es la de un tercer poseedor de la finca afecta de anotación preventiva de embargo, sino la de verdadero titular dominical de la misma al tiempo de producirse el nacimiento de tal garantía registral; que la finca expropiada no ha adquirido el carácter de bien demanial, sino que es un bien patrimonial del Ayuntamiento de Barcelona, por lo que pueden mantenerse las anotaciones preventivas de embargo existentes sobre el mismo, que, por tanto, debe practicarse la inscripción de dominio a favor del Ayuntamiento de Barcelona, quedando subsistentes las anotaciones preventivas de embargo a favor de «Metalibérica, Sociedad Anónima», las cuales por otra parte carecen de virtualidad para determinar el cierre del Registro.

IV

El Registrador de la Propiedad número 10 de Barcelona emitió informe según lo preceptuado en el artículo 115 del Reglamento Hipotecario y alegó que, según la legislación de expropiación forzosa, los bienes expropiados deben ser liberados de todas las cargas y derechos anteriores que pesen sobre los mismos, sin más excepción que los derechos reales que resulten compatibles con el nuevo destino que haya de darse al bien expropiado, y siempre que exista acuerdo entre