

# MINISTERIO DE JUSTICIA

IV

**17926** *RESOLUCIÓN de 29 de junio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Automoción Balear y Servicios, Sociedad Anónima», contra la negativa de doña María Purificación García Herguedas, Registradora de la Propiedad de Badalona número 2, a prorrogar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Juan Rodés Durall, en nombre de «Automoción Balear y Servicios, Sociedad Anónima», contra la negativa de doña María Purificación García Herguedas, Registradora de la Propiedad de Badalona número 2, a prorrogar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

I

En autos de juicio ejecutivo número 130/1989, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Palma de Mallorca, instados por la representación de «Automoción Balear y Servicios, Sociedad Anónima», contra «Autocares Lugarca, Sociedad Anónima», y otros, en reclamación de cantidad, se practicó anotación preventiva de embargo de fecha 2 de julio de 1990, sobre la finca urbana, vivienda puerta primera de la tercera planta de calle Oceanía, números 71-73, de Badalona, de 98,85 metros cuadrados, inscrita en el Registro de la Propiedad de Badalona número 2, finca número 1.121.

Posteriormente próxima a finalizar la vigencia de la anotación preventiva de embargo verificada, se solicitó por la representación del demandante prorrogarla por cuatro años más. Con fecha 26 de mayo de 1994, el Magistrado-Juez del citado Juzgado dictó mandamiento ordenando al Registrador de la Propiedad de Badalona, número 2, la anotación de la prórroga de vigencia por cuatro años más de la citada anotación de embargo en su día trabado.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Badalona, número 2, el día 8 de junio de 1994, retirado y vuelto a presentar el día 28 de septiembre de 1994, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la prórroga ordenada en el precedente mandamiento, por haber incurrido en caducidad la anotación a que el mismo se refiere, según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Dicha anotación se tomó en el Registro con fecha 2 de julio de 1990. Queda archivado un ejemplar de este mandamiento. Badalona, 2 de noviembre de 1994.—La Registradora, María Purificación García Herguedas.»

III

El Procurador de los Tribunales don Juan Rodés Durall, en nombre de «Automoción Balear y Servicios, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el mandamiento se presentó con fecha anterior al transcurso de los cuatro años de caducidad, según se desprende del mismo. Que tratándose de una inscripción exenta de toda clase de impuestos, procedía la inscripción de prórroga de anotación de embargo, no siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Que, en segundo lugar, si se ha excedido el plazo de sesenta días, a contar desde el asiento de presentación en el libro diario es porque se ha producido una demora en la devolución del documento para su presentación en la Delegación de Hacienda. Que en el artículo 255, párrafo 4.º, del Reglamento Hipotecario, que se refiere expresamente a documentos sujetos a liquidación, a pesar de que éste no es el caso, se prevé la posibilidad de suspender el antes expresado plazo de sesenta días para liquidar cuando hubiere causa justificada. En este caso ha habido dos causas: 1.ª Documento no sujeto a liquidación, y 2.ª Demora del propio Registro en la devolución del documento para liquidación.

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que la anotación a que se refiere el mandamiento de prórroga objeto del recurso caducó por no haber sido prorrogada y como consecuencia la anotación de embargo se ha extinguido y ya no existe a ningún efecto y el embargo a que se refiere carece de efecto y de preferencia sobre las anotaciones posteriores vigentes. La prioridad sobre la finca sólo se produce entre anotaciones vigentes. En consecuencia, del orden de preferencia sobre la finca quedan eliminadas la anotación que se quiere prorrogar, así como todas las anotaciones caducadas. Que, después de caducada la anotación, se presentó en el Diario, con fecha 28 de septiembre de 1994, mandamiento de prórroga de la misma y se extendió nota denegando su práctica por estar caducada la anotación a prorrogar. Que, como fundamentos de derecho hay que señalar: 1. Regulación de derecho necesario al respecto. 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, lo que supone: a) La extinción del asiento a todos los efectos. En el de anotación de embargo, el embargo pierde todo efecto registral; b) La imposibilidad jurídica absoluta de revivir el asiento caducado. La caducidad es 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. Es imposible jurídicamente prorrogar el asiento extinguido. 4. La prórroga de la 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 2 de julio de 1990 caducó el 2 de julio de 1994. No es posible anotar la prórroga con fecha 28 de septiembre y que sea dentro del plazo de vigencia de la anotación. Así pues, la denegación que se plasma en la nota, es estricta aplicación del derecho. 5. La caducidad y los asientos posteriores vigentes. Que la pretensión del recurrente es contraria a la Ley y en perjuicio de los derechos de prioridad adquiridos por los anotantes posteriores. En el caso que se contempla, hay asientos vigentes, antes posteriores al asiento caducado, que han ganado prioridad sobre la finca. 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 con fecha y prioridad desde su fecha, a la cola de la anterior vigente. 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. Que la pretensión de que se anote la prórroga del asiento extinguido, en sus efectos prácticos busca de modo indirecto revivir, crear una apariencia de efectos del asiento caducado y extinto, y de los asientos que han ganado prioridad. Que caducada una anotación preventiva de embargo, la prórroga no puede resucitar un asiento caducado. La pretensión del recurrente, además de imposible y contra la ley, es en perjuicio de los derechos de las anotaciones de embargo vigentes y su prioridad sobre la finca. 6. Que sobre las manifestaciones del recurrente, hay que considerar que éste pretende que el asiento caducó por culpa del Registro y de la Ley del Impuesto. Que el mandamiento de prórroga de anotación de embargo se presentó en el Libro Diario el día 8 de junio de 1994, dentro del plazo de los cuatro años. Que con fecha 9 de septiembre del mismo año fue retirado el documento, firmando su retirada la representación del recurrente. El documento no fue devuelto y el asiento de presentación caducó el día 22 de agosto. Se volvió a presentar el día 28 de septiembre, pero ya estaba caducada la anotación de embargo. Que el Registro de la Propiedad es una institución de derecho civil y actúa bajo el principio de rogación.

V

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Palma de Mallorca informó sobre la petición de prórroga de la anotación preventiva de embargo a que se refiere este recurso.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota de la Registradora, fundándose en que se incurrió en la caducidad de la anotación por transcurso de los cuatro años que marca el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que no se contempla la causa por la

que el Registrador devolvió al portador el mandamiento sin haber efectuado la anotación, puesto que el plazo para presentarlo terminaba el día 2 de julio de 1994. 2. Que el Registrador en ningún momento ha hecho constar por diligencia o por nota cuál era el defecto subsanable o insubsanable que tenía el mandamiento para omitir la anotación en el mismo dispuesta y devolverlo al portador; por lo que no existe calificación efectuada con respecto al mandamiento presentado. 3. Que se considera que el mandamiento no tiene defecto alguno, porque la falta de pago del impuesto no es un defecto intrínseco del mandamiento; pero el pago ya se realizó el 2 de julio de 1990 y el nuevo mandamiento de prórroga no constituye un nuevo hecho imponible. 4. Que habiéndose presentado el mandamiento de prórroga antes de finalizar los cuatro años desde que se tomó la anotación preventiva de embargo, no se incurrió en la caducidad que señala el auto impugnado.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 34, 40, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria; 117 del Reglamento Hipotecario, Resoluciones de la Dirección General de 18 de diciembre de 1963, 19 de abril de 1988, 11 de julio de 1989 y 5 de diciembre de 1991.

1. Se pretende en el presente recurso el despacho de un mandamiento en el que se ordena la prórroga por otros cuatro años más de una anotación preventiva de embargo que había caducado antes de la fecha de presentación del citado mandamiento en el Registro de la Propiedad.

2. Como ya tiene declarado reiteradamente este centro directivo, 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 los 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 provocaran el retraso en la presentación y que no pueden ventilarse en el estrecho marco del recurso gubernativo.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Madrid, 29 de junio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

**17927** *RESOLUCIÓN de 1 de julio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Automoción Balear y Servicios, Sociedad Anónima», contra la negativa de doña Enriqueta Ruiz Rolando, Registradora de la Propiedad de Badalona número 1, a prorrogar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Juan Rodés Durall, en nombre de «Automoción Balear y Servicios, Sociedad Anónima», contra la negativa de doña Enriqueta Ruiz Rolando, Registradora de la Propiedad de Badalona número 1, a prorrogar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

En autos de juicio ejecutivo número 130/1989, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Palma de Mallorca, instados por la representación de «Automoción Balear y Servicios, Sociedad Anónima», contra don José Crez Camisón y otros, en reclamación de cantidad, se practicó anotación preventiva de embargo de fecha 9 de febrero de 1990, sobre la mitad indivisa de la finca urbana, planta quinta, puerta primera, del número 12, antes sin número, de la calle Eduardo Marquina, de superficie 52,53 metros cuadrados, inscrita en el Registro de la Propiedad de Badalona número 1, finca número 2.031, anotación letra B.

Posteriormente próxima a finalizar la vigencia de la anotación preventiva de embargo en su día verificada, se solicitó por la representación

del demandante prorrogarla por cuatro años más. Con fecha 27 de enero de 1994, el Magistrado-Juez del citado Juzgado dictó mandamiento ordenando al Registrador de la Propiedad de Badalona, número 1, la anotación de la prórroga de vigencia por cuatro años más de la citada anotación de embargo en su día trabado.

#### II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Badalona, número 1, el día 4 de febrero de 1994, retirado y vuelto a presentar el 25 de abril de 1994, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la prórroga ordenada en el precedente mandamiento, por haber incurrido en caducidad la anotación a que el mismo se refiere, según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Dicha anotación se tomó en el Registro con fecha 9 de febrero de 1990. Queda archivado un ejemplar de este mandamiento. Badalona, 18 de junio de 1994.—La Registradora, Enriqueta Ruiz Rolando.»

#### III

El Procurador de los Tribunales don Juan Rodés Durall, en nombre de «Automoción Balear y Servicios, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el mandamiento se presentó con fecha anterior al transcurso de los cuatro años de caducidad, según se desprende del mismo. Que tratándose de una inscripción exenta de toda clase de impuestos procedía la inscripción de prórroga de anotación de embargo, no siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Que en segundo lugar, si se ha excedido el plazo de sesenta días, a contar desde el asiento de presentación en el libro diario, es porque se ha producido una demora en la devolución del documento para su presentación en la Delegación de Hacienda. Que en el artículo 255, párrafo 4.º, del Reglamento Hipotecario, que se refiere expresamente a documentos sujetos a liquidación, a pesar de que éste no es el caso, se prevé la posibilidad de suspender el antes expresado plazo de sesenta días para liquidar cuando hubiere causa justificada. En este caso ha habido dos causas: 1.ª Documento no sujeto a liquidación, y 2.ª Demora del propio Registro en la devolución del documento para liquidación.

#### IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que el mandamiento de embargo que motiva este recurso se presentó en el Registro con fecha 4 de febrero de 1994, y el día 23 de febrero de 1994 fue retirada de «motu proprio». Que el día 13 de abril de 1994 se liquida el mandamiento, según resulta del correspondiente cajetín incorporado al mismo, fecha que está dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación; pero por motivos que ignora el funcionario calificador, dicho mandamiento no se presenta en el Registro hasta el día 25 de abril de 1994, día en que ya se encuentra vencido el asiento de presentación, tal como se establece en los artículos 17 y 255 de la Ley Hipotecaria y 111 y 436 del Reglamento, procediéndose a su cancelación de oficio, que se llevó a cabo el día 19 de abril de 1994. Que se está ante el supuesto contemplado en el artículo 111, párrafo 2.º, del Reglamento Hipotecario. Que, en efecto, se deniega la prórroga por haber incurrido en caducidad la anotación a que el mismo se refiere, según el artículo 86, párrafo 1.º, de la Ley Hipotecaria, precepto de derecho imperativo o necesario, que opera «ipse iure» y que da lugar a que su estricto cumplimiento lleva a la nota de calificación recurrida. Que causa extrañeza la afirmación del recurrente de que no es de aplicación lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, pues éste, en vez de retirar el documento de «motu proprio» para el pago de impuestos, debía haber pedido la correspondiente nota calificatoria sin que se le expresara la necesidad de liquidar el citado documento y, una vez extendida la misma, haber recurrido gubernativamente dentro del plazo de vigencia del primitivo asiento de presentación, con lo que se hubiera obviado la caducidad del mismo. Que en lo que se refiere a la alegación de demora en la devolución del documento, hay que señalar que en el Registro los documentos se encuentran a disposición del presentante desde el día siguiente a la práctica del asiento de presentación. Que, según el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, es necesario señalar que su aplicación únicamente hubiese podido obviar la caducidad del asiento de presentación cuando la causa legítima debidamente justificada a que alude el precepto, se hubiese acreditado dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación. Que hay que tener también en cuenta lo establecido en el artículo 432, apartado 1.º, letra b), del Reglamento Hipotecario. Que, por último, es necesario aludir al tema de la prioridad registral, en cuya virtud los terceros que tienen inscrito o anotado su título con