2266 *RESOLUCIÓN de 13 de diciembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Susana Gómez Laín, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número dos de Benidorm, don Luis F. Pellón González, a prorrogar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Susana Gómez Laín, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Benidorm, don Luis F. Pellón González, a prorrogar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Como consecuencia del procedimiento ejecutivo 657/95-C, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alicante por doña Susana Gómez Laín contra la mercantil F. I.H., S.A., se anotó con fecha 18 de mayo de 1998 un embargo sobre la finca registral 13.656, del Registro de la Propiedad número dos de Benidorm.

Posteriormente, se solicitó al Juzgado la prórroga del embargo sobre la finca antes dicha, y con fecha 11 de febrero de 2002, por el mismo Juzgado, se dictó el correspondiente mandamiento de prórroga del mismo.

Con fecha 22 de febrero de 2002, dicho mandamiento se presentó en la Oficina Liquidadora de Benidorm, efectuándose la autoliquidación del impuesto.

II

Presentado con fecha 25 de septiembre de 2002 testimonio del anterior mandamiento en el Registrado de la Propiedad número dos de Benidorm, fue calificado con la siguiente nota: «Examinado el precedente mandamiento, que fue librado por ese Juzgado de Primera Instancia número cuatro de los de Alicante el 18 de febrero de 2002, en virtud del procedimiento ejecutivo seguido bajo el número 657195-C, y que fue presentado en este Registro el 25 de septiembre último, al asiento 484 del Diario 26, previa calificación registral conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, DENIEGO la prórroga interesada por haber caducado la anotación que causó el procedimiento a que se refiere tal mandamiento, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.—De conformidad con el apartado 13.º del artículo 206 del Reglamento Hipotecario, ha sido cancelada, por caducidad, la anotación letra "A" de la finca 13.656, al folio 102, libro 144, tomo 630, causada por el procedimiento a que se refiere el precedente mandamiento.—Se advierte del derecho de recurrir la calificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de esta calificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.—De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado automáticamente el indicado asiento de presentación 484 del diario 26, computándose el plazo de sesenta días conforme al mismo.—Esta notificación se practica de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.—Benidorm, 25 de septiembre de 2002.—El Registrador». Firma ilegible.

III

Doña Susana Gómez Laín interpuso contra la anterior calificación recurso gubernativo y alegó: Que se entendía que presentado el testimonio del mandamiento de prórroga de anotación de embargo en la Oficina Liquidadora que la tramitación se llevaría a cabo desde esa Oficina, que a su vez es el Registro de la Propiedad número Uno de Benidorm. Que hay que estar a lo establecido en los artículos 86, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria y 199 párrafo segundo de su Reglamento, pues el procedimiento ejecutivo no ha finalizado pudiéndose anotar la prórroga del embargo. Que el Tribunal Supremo tiene dicho en la Sentencia 13 de junio de 1994 que: «Es necesario su mantenimiento y subsistencia para cumplir adecuadamente la normativa, pues esa es su finalidad en tanto que el pleito no concluya y se satisfagan los legítimos derechos de los acreedores. Cortar su vigencia garantizadora supone atacar frontalmente la propia estructura de la institución, conllevando a su ineficacia, ya que se agotaría, desequilibrando y vaciando el contenido jurídico fáctico que la justifica, con la posible frustración del procedimiento en que se ordenó, lo que protege el artículo 199 del Reglamento Hipotecario». Que la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución de 6 de mayo de 2000, recogiendo la doctrina establecida en la Resolución de 7 de marzo de 1957, tiene dicho que, extendida la anotación preventiva de embargo como vía de aseguramiento de las resultas del juicio en que aquélla se ordenó, es evidente que tal medida cautelar ha de poder subsistir en tanto ese juicio no concluya. Que en apoyo de la tesis de la no caducidad de oficio de la anotación de embargo por el transcurso de cuatro años, se cita la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1998 y la Resolución de 24 de mayo de 1990.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su informe, alegó lo siguiente: Que la competencia de cada Oficina registral determina por imperativo legal (artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria) que los asientos registrales y subsiguientes vicisitudes de los mismos hayan de practicarse dentro del ámbito y funcionamiento de cada Registro. Que la argumentación, por parte de la recurrente, de que el mandamiento, cuya prórroga fue denegada, fue presentado en la correspondiente Oficina Liquidadora de Benidorm, estando aún vigente el asiento, no exime de la obligación a la recurrente de haber presentado el expresado mandamiento en el Registro de la Propiedad, número 2, de Benidorm, único competente para la práctica del correspondiente asiento. Que la Oficina Liquidadora asignada al Registro de la Propiedad, número 1, de Benidorm es oficina distinta tanto por su función como por su demarcación y que el Registro de la Propiedad, número 2, fue creado como Oficina por segregación del Registro único de Benidorm, funcionado como oficinas independientes tanto la Oficina Liquidadora como el Registro de la Propiedad de Benidorm, número 2. Que cuando se presentó en el Registro el aludido mandamiento, la anotación de embargo practicada había caducado, produciendo esta caducidad sus efectos «ipso iure» conforme a los artículos 77 y 86 de la Ley Hipotecaria sin que pueda ser prorrogada (Resoluciones de 10 de enero, 19, 25, 26 de mayo, 8 de noviembre de 2000 y 3 de septiembre de 2003).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 77 y 86 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1998 y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de enero, 19, 25 y 26 de mayo y 8 de noviembre de 2000 y 3 de septiembre de 2002.

1. Un mandamiento de prórroga de anotación preventiva se presenta a liquidar en la Oficina Liquidadora aneja al Registro de la Propiedad de Benidorm n.º 1, entendiendo la Procuradora que desde dicha oficina se remitirá al Registro de la Propiedad n.º 2 de la misma población, a cuya demarcación pertenece la finca embargada. No siendo así, cuando se presenta el mandamiento en el Registro competente, al haber caducado la anotación que se ordenó prorrogar, el Registrador deniega la prórroga, cancelando por caducidad la anotación. La procuradora recurre.

2. El recurso no puede ser estimado. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo, la caducidad de las anotaciones preventivas se produce «ipso iure», sin que, transcurrido su plazo de vigencia, puedan surtir efecto registral ni ser prorrogadas. Los artículos 77 y 86 de la Ley Hipotecaria establecen la extinción de las anotaciones por caducidad, cualquiera que sea el origen de las mismas, y, por tanto, también dicho modo de extinción afecta a las ordenadas por la autoridad judicial. Por otra parte, la cancelación de un asiento incurso en caducidad no es más que el reflejo formal de un hecho (la caducidad) que ha tenido lugar con anterioridad y que, por sí solo, ha producido la extinción del asiento.

3. Alega la recurrente que la Oficina Liquidadora de Benidorm debió remitir el mandamiento al Registro competente, y ello es totalmente incierto y supone por parte de la recurrente un desconocimiento palmario de la legislación aplicable, pues, no sólo no tiene obligación de hacerlo, sino que no está legitimada para solicitar el asiento registral correspondiente (cfr. artículo 6 de la Ley Hipotecaria).

4. También alega la recurrente que esta doctrina es contraria a la mantenida por el Tribunal Supremo en Sentencia de 16 de junio de 1998, pero ello es totalmente incierto. Lo que dicha Sentencia afirma es la eficacia de un embargo frente a quien conocía la existencia del mismo, aunque la anotación hubiera caducado, y ello es cierto y perfectamente congruente con las normas registrales; pero no quiere decir que la anotación no haya caducado o no se deba cancelar, pues, a pesar de estar caducada la anotación, queda al embargante la posibilidad de defender la subsistencia de su derecho frente a adquirentes de mala fe. Pero tal defensa se ha de realizar ante los Tribunales de Justicia, careciendo el Registrador de facultades para decidir sobre el tema.

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, 13 de diciembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Benidorm 2.

2267 *RESOLUCIÓN de 15 de diciembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por las Comunidades de Propietarios «Capitán General Muñoz Grandes», de las fincas 6, 7 a 13 y 14 de Tres Cantos (Madrid), contra la negativa del Registrador de la Propiedad número uno, de Colmenar Viejo, don José Miguel Masa Burgos, a practicar una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Juan Manuel Mansilla García, en nombre y representación de las Comunidades de Propietarios «Capitán General Muñoz Grandes», de las fincas 6, 7 a 13 y 14 de Tres Cantos (Madrid), contra la negativa del Registrador de la Propiedad número uno, de Colmenar Viejo, don José Miguel Masa Burgos, a practicar una anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

Por auto dictado el 13 de mayo de 2002, por doña Hortensia Domingo de la Fuente, Magistrado-Juez de Primera Instancia número 2, de los de Colmenar Viejo, en el juicio Menor cuantía 227/2000, seguido a instancia de la Comunidad de Propietarios General Muñoz Grandes de las fincas 6, 7 a 13 y de la Comunidad de Propietarios de la finca, número 14, todas ellas del Sector Descubridores de Tres Cantos, contra las entidades S., S.A., C.T., S.A.L., se acuerda que el Registrador de la Propiedad, número uno de Colmenar Viejo, tome anotación preventiva de la demanda origen de la sustanciación de estos autos. En el suplico de la demanda se solicita lo que consta en el Fundamento de Derecho de la presente resolución.

II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad, número uno de Colmenar Viejo, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente mandamiento se deniega la anotación de la demanda en el mismo, porque, según el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, singularmente la Resolución de 4 de abril de 2000 (BOE 15 de mayo de 2000), la anotación de demanda proviene del ejercicio de acciones reales y de acciones personales que produzcan una mutación jurídico-real, lo que no se cumple en el supuesto calificado ya que, de prosperar la demanda establecida, no se producirá ninguna alteración registral. Contra la precedente nota puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes, a contar desde la notificación de la calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los términos y con los requisitos establecidos en la legislación hipotecaría. Colmenar Viejo, 10 de junio de 2002. El Registrador.» Firma ilegible.

III

El Procurador de los Tribunales, don Juan Manuel Mansilla García, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios, antes reseñada, interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la demanda se interpuso a los efectos de que se demolieran y clausuraran determinadas obras realizadas en cierto local comercial, lo que constituye una mutación jurídica-real, toda vez que se trata de construcciones realizadas sobre un inmueble. Que los cambios pretendidos en la cosa sobre la que se debate en el pleito supondrían, de prosperar la demanda, una alteración jurídico real de enorme transcendencia, en tanto que las características del inmueble mudarían sustancialmente. Que la resolución de 15 de mayo de 2000 no excluye la anotación de aquellas demandas que provengan del contenido de una acción personal que pretenda dar lugar a una mutación jurídico-real.

IV

La Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de Colmenar Viejo alegó su conformidad con la calificación registral.

V

El Registrador de la Propiedad en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria ha sido objeto de una amplia interpretación, admitiéndose que la anotación de demanda que contempla, no sólo proviene de ejercicio de acciones reales sino también personales, siempre que dichas acciones produzcan una mutación jurídico real. (Resoluciones de 24 y 25 de junio de 1991 y 24 de octubre de 1997). Que en el presente caso se solicita la demolición de unas obras menores, que como tales, no constan inscritas en el Registro, de modo que si la demanda prospera se podrá obtener la reposición de las edificaciones en su estado primitivo, pero ningún asiento registral derivado de ello. Que los argumentos del recurrente no pueden ser admitidos pues la trascendencia del caso no provoca ningún asiento registral y la resolución de 15 de mayo de 2000, sienta la doctrina contraria a la que interpreta.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2 y 9 de la Ley Hipotecaria; 307 de la Ley del Suelo y 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso se suspende, por no reunir los requisitos del artículo 42-1 de la Ley Hipotecaria, la anotación de demanda en cuyo suplico se pide respecto de un local de un edificio dividido horizontalmente lo siguiente: «Suplico al Juzgado que, por presentado este escrito, con las copias y documentos que se le unen, se sirva admitirlo y, en su consecuencia, tenga por formulada, en la representación que ostento de la Comunidad de Propietarios «Capitán General Muñoz Grandes», de las fincas número 7 a 13; de la Comunidad de Propietarios de la finca número 6; y de la Comunidad de Propietarios de la finca número 14; todas ellas del Sector Descubridores, de Tres Cantos, Madrid, demanda de Juicio Ordinario de Menor Cuantía contra «S, SA», y contra «C. T., SAL», todos ellos ya circunstanciados y en su día y previos los trámites legales correspondientes, dicte sentencia por la que se le condene a dichas demandadas a: 1. Clausurar la puerta que se abre en la fachada sureste del local, o subsidiariamente, demoler el local, en su parte trasera, en cuanto invade el patio común de las fincas. 2. Demoler la cornisa que se ha alzado sobre el techo del local reponiendo el techo del edificio al estrado en que se encontraba antes de acometerse la obra. 3. Clausurar los sanitarios del local y cerrar los conductos de aguas fecales y de limpieza que se hayan encauzado hacia las tuberías del garaje inferior que atraviesa el patio trasero común. 4. Clausurar el ventanal lateral que se abre, junto al vestíbulo, sobre la fachada sur-suroeste del local. 5. Clausurar la ventana que se abre sobre la parte trasera del local, o fachada noreste, así como las ventanillas de evacuación de gases que también se abren sobre el patio común. 6. Clausurar la ventanilla que se ha abierto sobre la fachada noroeste del local. 7. Clausurar la arqueta ubicada en el suelo de la zona sur-suroeste, junto al vestíbulo de acceso al local, remover los aparatos que en ella se han instalado y reponer el solado al estado en que anteriormente se encontraba.

2. Procede estimar el recurso interpuesto, toda vez que es evidente la trascendencia real de una acción relativa a la determinación de las adecuadas características físicas del bien objeto del derecho real inscrito (cfr. artículo 1,2 y 9 de la Ley Hipotecaria); y así lo evidencia igualmente el propio artículo 307 de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Ley 1/92, de 26 de junio, cuando declara la registrabilidad de la incoación de expedientes de disciplina urbanística entre los que se encuentran los dirigidos al restablecimiento de la legalidad urbanística violada por obras ilegales. Debe tenerse en cuenta además, lo previsto en el artículo 727-nos. 5, 6 y 11 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación.

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, 15 de diciembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo, 1