

deniega la inscripción en cuanto a la mitad indivisa por constar inscrita a favor de titulares derivados de la ejecución de un procedimiento anotado con anterioridad a la constitución de hipoteca, añadiendo que inscrita la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación, la prioridad para cancelar se traslada a la inscripción de la adjudicación.

El interesado recurre.

2. En este supuesto, se trata de determinar el alcance de la vigencia del artículo 86 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior y del artículo 199 del Reglamento Hipotecario respecto de un supuesto en el que dan determinadas peculiaridades, a saber que el testimonio del auto que puso fin al procedimiento se expide más de dos años después de la fecha de dicho auto, de manera que cuando tiene acceso al Registro la adjudicación han transcurrido más de dos años desde la expedición del auto que la determina, habiendo transcurrido también más de cuatro años desde la prórroga de la anotación. Se plantea si en tal supuesto está vigente la anotación cuando se inscribe la adjudicación, de manera que la vigencia de dicha anotación se traslada a la inscripción de adjudicación o si hay que entender que en el momento en que ésta se produce la anotación practicada en el procedimiento de referencia está ya caducada, de manera que habría decaído su preferencia.

3. Como ha señalado este Centro Directivo (ver Resolución de 28 de julio de 1989) la inscripción de la adjudicación estando vigente la anotación preventiva de embargo practicada en el procedimiento de que se trata traslada a dicha inscripción la prioridad correspondiente a la anotación; ahora bien tratándose de una anotación preventiva prorrogada el artículo 86 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior preveía una posible prórroga de cuatro años de la anotación, habiendo determinado el artículo 199 del Reglamento Hipotecario que la anotación no se cancelaría sino cuando hubiera recaído resolución judicial firme en el procedimiento de que se tratara; se procuraba así salvar la posible indefensión del acreedor en caso de dilación del procedimiento teniendo en cuenta que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria sólo preveía una prórroga por cuatro años. A consecuencia de ello, se generalizó la opinión de la indefinida duración de la anotación prorrogada, una vez extendida, lo que generó una práctica casi unánime de no solicitar posteriores prórrogas a la luz de la normativa anterior. Ahora bien, este Centro Directivo interpretó que la vigencia de la anotación debía entenderse prolongada después del término del procedimiento, que se consideraba cumplido con el auto de aprobación del remate, hasta un plazo de 6 meses más por analogía con la previsión del artículo 157 de la Ley Hipotecaria (ver Resolución de 29 de mayo de 1998).

4. En este caso, ha de entenderse concluido el procedimiento en octubre de 1996, cuando se produce el auto de adjudicación de la finca; ¿quiere esto decir que habiendo transcurrido seis meses cuando se expide el testimonio y se presenta en el Registro ha de entenderse que la anotación preventiva no está vigente y por tanto ha perdido su prioridad?. El artículo 199 del Reglamento Hipotecario que hoy ha de entenderse no aplicable a la luz del nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria no preveía explícitamente un plazo de caducidad del asiento, sino la posibilidad de cancelar la anotación cuando hubiere recaído resolución judicial firme procurando evitar una vigencia indefinida de asientos como la anotación con vocación de provisionalidad; el Centro Directivo aclaró en qué momento podía cualquier interesado hacer efectiva esa posible cancelación, esto es, transcurridos seis meses desde que se puso fin al procedimiento. Ahora bien, 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 como ha señalado este Centro Directivo las anotaciones prorrogadas no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, sin que se necesite mandato expreso (artículo 199 del Reglamento Hipotecario) y 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. Debe hacerse constar que tampoco procede por las circunstancias del supuesto considerar si debería entenderse o no vigente la prórroga de la anotación si hubieran transcurrido cuatro años desde la entrada en vigor de la nueva normativa sobre prórrogas incorporada a la Ley de Enjuiciamiento Civil; en efecto, en este caso, la adjudicación se inscribió bajo la vigencia de la legislación anterior y además ni siquiera han transcurrido los cuatro años indicados cuando el documento en cuestión se presenta en el Registro.

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, 11 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Balaguer.

14294 RESOLUCIÓN de 16 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Denia Fiscal Asesores, S. L.», contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 2, de Denia, a practicar la cancelación de una nota marginal de afección al Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

En el recurso gubernativo interpuesto por «Denia Fiscal Asesores, S. L.» contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Denia, don Antoni-Miquel Torrens Sánchez a practicar la cancelación una nota marginal de afección al Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

Hechos

I

El 21 de diciembre de 2001, ante el Notario de Denia don Angel C. Vicedo García, fue otorgada escritura de compraventa por la que doña Angelika Korte vendió a don Jorg Klaus Schmagel y doña Sigrun Gertrud Schmagel, la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Denia número 2 al tomo 1572, libro 693, folio 209, finca 29.327. En la comparecencia de dicha escritura se hizo constar un domicilio en Alemania de la parte vendedora; posteriormente, con fecha 5 de mayo de 2004, fue autorizada ante el mismo Notario, acta de subsanación, recogiendo el domicilio en España de la citada vendedora. En escrito dirigido al Registro de la Propiedad número 2 de Denia, con fecha 19 de mayo de 2004, doña Doris Katterwe Kirchner, en representación de la mercantil «Denia Fiscal Asesores, S. L.», solicitó la anulación de la nota marginal de afección practicada sobre el inmueble adquirido por los Srs. Schmagel, por no acreditarse el ingreso de la retención del 5% del precio a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, acompañando la escritura de subsanación y copia del documento acreditativo de la residencia en España de la vendedora.

II

Presentada la escritura de subsanación en el Registro de la Propiedad número 2 de Denia, fue calificada con la siguiente nota: «Diario: 12 Asiento 1222. Entrada 2943 del 2004 de 02/06/2004. Denia a 19 de junio de 2004. Se le/s entrega el documento de referencia presentado —con los complementarios— ya que se han apreciado defectos u omisiones que impiden la práctica de las operaciones solicitadas. Elementos de hecho: En Denia a dos de junio del año dos mil cuatro, a las 12:05 horas, bajo el asiento de presentación número 1222 del Diario de operaciones número 12, y número 2943 del Libro de Entrada, fue presentado por Carmen Molina Bataller el Acta de subsanación autorizada el 5 de mayo de 2004 por el Notario de Denia don Ángel C. Vicedo García, protocolo 1.466; siendo interesado don Jorg Klaus Schmagel y doña Sigrun Gertrud Schmagel. Se rectifica, por error, el domicilio de doña Angelika Korte, expresado en la escritura de compra de la finca 1.729, al folio 63 del Tomo 26, autorizada el 21 de diciembre de 2001, por el mismo Notario, protocolo 2.608, la cual se acompaña. Se adiciona instancia suscrita el 19 de mayo de 2004 por doña Doris Katterwe, solicitando la anulación de la nota marginal de afección al Impuesto de la Renta de No Residentes. Se aportan como complementarios: simples fotocopias de N. I. E de Angelika Korte, y de tarjetas de identidad de don Jorg Klaus Schmagel y doña Sigrun Gertrud Schmagel. Se observan los siguientes defectos: 1) No se acredita representación suficiente y fehaciente de la solicitante doña Doris Katterwe. De modo que se precisa ratificación de los interesados don Jorg Klaus Schmagel y doña Sigrun Gertrud Schmagel, en escrito con firmas legitimadas notarialmente, o bien su ratificación ante el Registrador de la instancia de 19 de mayo de 2004 de doña Doris Katterwe. Fundamentos de derecho: Los artículos 18, 19 bis y 322 a 329 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, redactados conforme a la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Artículo 3 y 9-6.º de la Ley Hipotecaria y 34 y 51-11.º del Reglamento Hipotecario sobre documentos auténticos a los efectos del Registro. Los artículos 1216 y 1280-5.º del Código Civil, 3 de la Ley Hipotecaria, artículos 33 y 34 del Reglamento Hipotecario, sobre forma y solemnidades de los documentos frente a terceros. Se suspende la inscripción por los defectos señalados. Podrán subsanarlos con el

documento, complemento o modificación que se indica acompañando la presente calificación. Los interesados podrán recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la ley 24/2001, de 27 de diciembre, en el plazo de 15 días, ambos desde la fecha de notificación de la presente calificación. El Registrador de la Propiedad. Firma ilegible.»

III

«Denia Fiscal Asesores, S.L.», representada por Doña Doris Katterwe Kirchner, con fecha 28 de julio de 2004, interpuso recurso frente a la calificación registral alegando: que en la escritura de subsanación otorgada ante don Ángel C. Vicedo García de fecha 5.5.2004, se certifica el domicilio correcto de la vendedora; que para la cancelación de la nota marginal practicada se presentaron los originales de ambas escrituras y poderes de representación de los propietarios de la finca a fin de promover la modificación de la inscripción registral, que fue denegada, por no estar autorizado ante notario el poder de representación del propietario de la citada finca; que han promovido la autorización notarial de los poderes; que ruegan tener en cuenta la correcta grafía de los apellidos de los solicitantes, don Jorg Klaus Schmager y doña Sigrun Gertrud Schmager, y solicitan la anulación de la nota marginal.

IV

Recibido el escrito de interposición del recurso en el Registro de la Propiedad el 31 de agosto de 2004, el 3 de septiembre siguiente fue requerida la sociedad «Denia Fiscal Asesores, S.L.» conforme al artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria para acreditar de forma autentica la representación para interponer el recurso conferida por la persona legitimada, y habiendo sido presentado el recurso por una sociedad, debe acreditarse además la representación que ostenta la suscribiente, doña Doris Katterwe Kirchner.

V

En escrito de fecha 15 de septiembre de 2004, con entrada en este Centro Directivo el 27 siguiente, Doris Katterwe Kirchner, en representación de «Denia Fiscal Asesores, S.L.», en relación con el requerimiento para que acredite de forma autentica la representación, expone: que las personas de las cuales se ha de practicar la inscripción son don Jorg Klaus Schmager y doña Sigrun Gertrud Schmager, quienes en la escritura de compraventa designan como representante fiscal en España a «Denia Fiscal Asesores, S. L.», que, además acompañan al presente escrito los poderes de representación que firmaron los Srs. Schmager el 19 de mayo de 2004, cuyas firmas están legitimadas notarialmente, y asimismo entregan fotocopia compulsada notarialmente de la escritura de constitución de «Denia Fiscal Asesores, S. L.», con el fin de acreditar la representación que ostenta doña Doris Katterwe Kirchner, respecto de dicha sociedad.

VI

Con fecha 8 de noviembre de 2004, el Registrador informó apreciando la insuficiencia de la representación alegada para la interposición del recurso: en cuanto a la forma, ya que aparece conferida en documento privado con firmas legitimadas por Notario, siendo así que según el artículo 1.280 Código Civil debe constar en documento público el poder que haya de perjudicar a tercero. Y en cuanto al fondo ya que el objeto del poder se limita al concepto de asesores fiscales, lo que no parece que incluya un recurso gubernativo contra una calificación del Registro de la Propiedad.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de mayo de 1993; 19 de junio de 1999; 15 de enero de 2000; 7 de mayo de 2003; y 7 de marzo de 2005.

1. En el presente recurso solicita la recurrente la «anulación» de una nota marginal de afección al Impuesto sobre la Renta de No Residentes que, según entiende, está erróneamente practicada.

2. Dado que el recurso regulado en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria solo cabe contra la calificación hecha por el Registrador en la que se suspenda o deniegue el asiento solicitado, cuando se trata no de impugnar dicha calificación sino de la cancelación de un asiento ya practicado —acertadamente o no—, como es ahora el caso, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. entre otras las Resoluciones citadas en los vistos) que los asientos del Registro, una vez extendidos, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.3 Ley Hipotecaria) y producen

sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, lo que conduce al examen de los mecanismos que para lograr la rectificación de su contenido, cuando es inexacto, se recogen en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, entre los que no se contempla el recurso gubernativo.

Esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso.

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, 16 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Denia.

14295 *RESOLUCIÓN de 21 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Antonia García Serralta, contra la negativa del Registrador de la propiedad de Villajoyosa, a practicar determinados asientos.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Antonia García Serralta, representada por don Alejandro Labella Onieva, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villajoyosa, don José Manresa García, a practicar determinados asientos.

Hechos

I

El día 13 de septiembre de 2004 se presentó en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa mandamiento dictado por la Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia 2 de San Feliu de Llobregat en el que se indica lo siguiente: «Que en este Juzgado y con el núm... se tramita juicio de ejecución judicial de Separación en que es parte demandante Antonia García Serralta y parte demandada... En estos autos se ha acordado dirigirla el presente, por duplicado, a fin de que proceda de conformidad con lo previsto en el artículo 657.2 de la LEC, a tal fin se acompaña certificación de los documentos necesarios. Ello con relación a la finca embargada e inscrita en ese Registro de la Propiedad al Tomo... Libro... folio... finca...» A continuación sigue una certificación de la secretaria judicial en la que se indica que en el procedimiento seguido obran los particulares que se transcriben por fotocopia. Las fotocopias las constituyen dos escritos extendidos en papel propio de una determinada entidad de crédito («La Caixa»), con una firma no identificada, en los que se señalan dos préstamos con una determinada numeración, y se indican los datos referentes a los mismos sobre el saldo de capital pendiente de amortizar, cuotas pendientes, vencimiento, tipo de interés y otros.

II

Presentado dicho mandamiento fue calificado con la siguiente nota: «Se suspende el acceso al Registro del documento presentado por los motivos que se hacen constar a continuación... Primero: Por faltar en el documento presentado la nota de autoliquidación del Impuesto... Segundo: 1. Por otro lado, el mandamiento objeto de calificación se interesa que se proceda “de conformidad con lo previsto en la LEC” a cuyo fin “se acompaña certificación de los documentos necesarios”, según se hace constar en dicho mandamiento, todo ello con relación a la finca registral número...»

2. En las inscripciones 3.^a y 4.^a de dicha finca constan inscritos sendos derechos de hipoteca a favor de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona.

3. Con posterioridad a dichas inscripciones se practicó, en virtud de mandamiento librado en los referenciados autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia Número dos de Sant Feliu de Llobregat, una anotación preventiva de embargo, anotación letra A, sobre una mitad indivisa de la mencionada finca, al margen de la cual consta nota de haberse expedido la certificación de cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. (“sic”). El artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativo a la información de cargas extinguidas o minoradas, establece en su apartado 1 que, a petición del ejecutante, el tribunal se dirigirá a los titulares