

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4549 *Resolución de 24 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Mojácar, por la que se deniega la prórroga de anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don L. J. V. I, en nombre y representación de «Inversiones y Gestión Villadelmar, S.L.» contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Mojácar, don Eduardo Entrala Bueno, por la que se deniega la prórroga de anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Por mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Almería se ordena la prórroga de anotación preventiva de embargo letra B (anteriormente ya prorrogada) sobre la finca número 11.994 de Turre, perteneciente al Registro de la Propiedad de Mojácar.

II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Mojácar, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «... Habiendo sido aportada documentación con fecha ocho de noviembre de dos mil trece, relativa a la calificación negativa de fecha 21 de Agosto de 2.013, del documento que motivó el Asiento 518 del Diario 169, por la presente y visto por Don Eduardo Entrala Bueno, Registrador de la Propiedad de Mojácar, Almería, en el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, resulta el siguiente defecto insubsanable: No procede prorrogar, la anotación preventiva de embargo letra B, prorrogada por la anotación letra M, cuya responsabilidad se amplió por la anotación letra N, –prórroga y ampliación anotadas con fecha 23 de abril de 2.009–, en la finca registral número 11994 de Turre, al haber transcurrido los cuatro años de vigencia sin haber sido prorrogadas.–La caducidad de las anotaciones preventivas opera ipso iure, una vez agotado su plazo de cuatro años, aunque no hayan sido canceladas, si no han sido prorrogadas, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico.–Por lo que se reitera la calificación, emitida el día 21 de Agosto de 2.013, en el mismo sentido. Contra la presente calificación (...) Mojácar El Registrador, Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Eduardo Entrala Bueno registrador/a de Registro Propiedad de Mojácar a día trece de Noviembre del año dos mil trece».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida, el 26 de diciembre de 2013, mediante presentación de recurso en el Registro de la Propiedad de Mojácar, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por don L. J. V. I, en nombre y representación de «Inversiones y Administración Villadelmar, S.L.», en base a la siguiente argumentación: Que antes de la fecha de caducidad del asiento se procedió, en virtud de mandamiento de prórroga expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Almería, a solicitar la prórroga de la anotación letra B, por lo que no cabe denegar la inscripción del documento. Que dentro del plazo de los sesenta días del asiento de presentación, se

procedió a subsanar los defectos apreciados por el registrador, especialmente el relativo a la acreditación de la cesión de crédito operada. Que se volvió a solicitar del Juzgado correspondiente la expedición de mandamiento también dentro del plazo de sesenta días.

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota el 22 de enero de 2014 y elevó el expediente ante este Centro Directivo donde tuvo entrada el 28 de enero de 2014.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86.2 de la Ley Hipotecaria y 206, regla 13.^a, de su Reglamento, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 24 de octubre de 2003, 19 de julio de 2007 y 23 de enero de 2014, entre otras.

1. La única cuestión que ha de resolverse, que ya lo ha sido en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, consiste en determinar si es posible anotar la prórroga de una anotación preventiva de embargo cuando al presentarse en el Registro un nuevo mandamiento, que subsana diversos defectos en otro anterior, resulta que ya ha transcurrido el plazo de cuatro años desde la anterior anotación, de prórroga y ampliación de otra anterior.

El mandamiento fue presentado en el Registro el día 23 de abril de 2013 por correo certificado, causando el asiento 1.199 del Diario 168. Teniendo en cuenta que las anotaciones que se pretendían prorrogar eran de fecha 23 de abril de 2009, y computándose el plazo de caducidad de cuatro años de fecha a fecha, cabe concluir que se presentó el último día de vigencia de aquellas anotaciones que en virtud del mismo se pretendían prorrogar. El citado mandamiento había sido objeto de calificación negativa, de fecha 27 de mayo de 2013, por la concurrencia de varios defectos de naturaleza subsanable, tras la cual, y practicadas las notificaciones legales al Juzgado y al presentante, y recibidos los preceptivos acuses de recepción, se procedió a prorrogar la vigencia del citado asiento por un plazo de 60 días hábiles a contar desde el día 31 de mayo, fecha del último de los acuses de recibo (correspondiente al presentante). Practicada dicha prórroga, el plazo de vigencia del asiento 1.199 del Diario 168 concluía el día 12 de agosto de 2013. Pues bien, el mandamiento fue retirado por el presentante el día 25 de julio de 2013, siendo ésta la incidencia previa a la cancelación por caducidad de dicho asiento una vez vencido el plazo de prórroga del día 12 agosto de 2013.

A las 9 horas y 7 minutos del día 13 de agosto de 2013, se presentó de nuevo en el Registro el citado mandamiento judicial, causando el asiento 518 del Diario 169. Bajo la vigencia de este nuevo asiento de presentación, y con fecha 21 de agosto de 2013, el registrador calificó negativamente el mandamiento, esta vez por la concurrencia de un defecto que calificó de insubsanable: el transcurso del plazo de 4 años a que se refiere el artículo 86 de la Ley Hipotecaria sin que la anotación haya sido prorrogada, operando plenamente el incidente de caducidad de la anotación, de forma automática, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. Practicadas las notificaciones legales al Juzgado y al presentante, y recibidos los preceptivos acuses de recepción, se procedió a prorrogar la vigencia del citado asiento por un plazo de 60 días hábiles a contar desde el día 28 de agosto de 2013. Con fecha 8 de noviembre de 2013 se aporta al Registro diligencia de constancia y adición extendida por el secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Almería, de fecha 9 de septiembre de 2013, en la que se tratan de subsanar los defectos (subsanales) que se indicaron en la nota de calificación negativa de 27 de mayo de 2013 (bajo la vigencia del asiento 1.199 del Diario 168, cuando sí era factible la prórroga pretendida), y que ninguna virtualidad tiene frente a la calificación del defecto como insubsanable y la correlativa sanción de denegación. Contra esta nota de calificación negativa, de fecha 21 de agosto de 2013, relativa al asiento 518 del Diario 169 es contra la que se interpone el presente recurso.

De lo expuesto resulta, que no estaba vigente, como contrariamente alega el recurrente, ningún asiento de presentación que impidiera la caducidad, pues el causado por el anterior mandamiento, posteriormente retirado para su subsanación, venció el 12 de agosto de 2013, mientras que el nuevo documento se presentó al día siguiente, 13 de agosto de 2013.

2. Sobradamente ha sido señalado por las Resoluciones citadas en «Vistos» y numerosas más, que los embargos anotados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, caducan por el transcurso del plazo de cuatro años, contado desde la anotación practicada.

La caducidad, «ipso iuris», se produce por el transcurso fatal del término el cual vence el mismo día de la anotación, cuatro años después lo que supone el decaimiento del derecho pese a no ser el asiento formalmente cancelado.

En el presente caso, la presentación del segundo mandamiento se produce cuando ya había transcurrido el plazo de cuatro años de la anotación anterior por lo que debe confirmarse el defecto, de naturaleza insubsanable, apreciado por el registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 24 de marzo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández