

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1679** *Resolución de 15 de enero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Móstoles n.º 3, por la que se deniega la cancelación por caducidad de dos anotaciones preventivas.*

En el recurso interpuesto por doña S. P. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Móstoles número 3, don Julio Jesús Fernández Vara, por la que se deniega la cancelación por caducidad de dos anotaciones preventivas.

##### Hechos

I

Mediante instancia privada, de fecha 17 de octubre de 2014, doña S. P. R., titular registral de dominio de la finca, solicita la expedición de certificación de dominio y cargas, así como la cancelación de las anotaciones de embargo letras C y D.

II

Presentada dicha instancia el día 17 de octubre de 2014, bajo el asiento de presentación número 1.203 del Diario 52, el registrador expide la certificación de dominio y cargas, pero deniega la cancelación de las anotaciones letras C y D, de acuerdo con la siguiente nota de calificación: «Se deniega la cancelación de las anotaciones letras C y D por lo siguiente: Hechos: 1.–El día diecisiete de octubre de dos mil catorce, doña S. P. R. con D.N.I. (...), presenta solicitud de certificación de fecha diecisiete de octubre de dos mil catorce, en la que en su apartado «Circunstancias especiales que desea que figuren en la certificación que se expida» consta lo siguiente: «Dominio y Cargas. Cancelación de las anotaciones de embargo letras C y D.». Dicha solicitud ha causado el Asiento 1.203 del Diario 52. 2.–La anotación letra C se extendió en fecha ocho de junio de dos mil doce, y la anotación letra D en fecha treinta de mayo de dos mil trece. Fundamentos de Derecho: Ha de denegarse la cancelación de las anotaciones por caducidad (cfr. art. 353.3 del R.H.) por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de dichas anotaciones (cfr. art. 86 de la L.H.). Y ello al margen de si cabe o no de nuevo Recurso Gubernativo (cfr. Ress. de 30-1-14 y 25-6-14) en cuanto a la denegación de dichas cancelaciones, habida cuenta del escrito de la recurrente que las incluyó (a pesar de no figurar esa solicitud de cancelaciones en el título objeto de la calificación negativa recurrida, esto es, en su propia solicitud inicial de certificación que fue objeto de ésta) en el Recurso Gubernativo número exp 71/14 P, relativo al título causante del Asiento de Presentación número 1.207 del Diario 51, y sobre las que argumento la propia Resolución de fecha veintinueve de abril de dos mil catorce (B.O.E. de 23-6-2014) en su Fundamento de Derecho 4), párrafo segundo, a cuyo tenor: «La anotación de embargo letra B está por tanto caducada y debe accederse a la pretensión de la actual titular registral de la finca de que se lleve a cabo la pertinente cancelación, cancelación que no puede alcanzar a las posteriores anotaciones letras C y D. En primer lugar porque conforme a sus fechas y de acuerdo con las previsiones del artículo 86 de la Ley Hipotecaria están vigentes. En segundo lugar porque, tomadas en su día sin perjuicio de la existencia de un nuevo titular registral, la señora recurrente, y en aplicación de lo previsto en el ordenamiento (artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y de la doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 26 de septiembre y 4 de diciembre de 2003), gozan de autonomía en cuanto a su contenido y efectos (vide Resolución de 27 de junio de 2013), sin que proceda

ahora prejuzgar sobre las consecuencias que sobre la situación registral deriven de la cancelación de la anotación letra B». Contra esta calificación (...) Móstoles, a veintidós de octubre de dos mil catorce. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. P. R. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 6 de noviembre de 2014, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: Que las anotaciones de embargo letras C y D, constituyen una ampliación de la letra B, ya caducada; Que las anotaciones C y D se realizan cuando «ya era propietaria y titular registral del citado inmueble, y ajena a la ejecución de todas las anotaciones de embargo, (...) se daría la paradoja de resultar embargado mi piso en una ejecución de la que no soy parte y además ambas anotaciones resultan ser la modificación de una anotación declarada caducada», y Que «según lo dicho y por aplicación de lo establecido en el art. 20 de la Ley Hipotecaria, considero que las anotaciones letras C y D se realizan, sin tener en cuenta mi propiedad sobre la finca objeto de embargo resultando nulo de pleno derecho el citado embargo (...) la ampliación del embargo resulta nula de pleno derecho al hacerse responsable de las consecuencias de un proceso a quienes no son parte en él».

## IV

El registrador emitió informe el día 19 de noviembre de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 17, 18, 38, 75, 77, 83, 86, 99 y 326 de la Ley Hipotecaria; 578.3, 594 a 604, 610 y 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 199, 207 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3, 4, 5, 6, 8 y 9 de septiembre de 2003, 8 de abril y 27 y 29 de junio de 2013 y 23 de enero, 3 de marzo, 29 de abril y 10 de junio de 2014.

1. Se debate en este recurso la procedencia de cancelar por caducidad dos anotaciones preventivas, dimanantes de los mismos autos, concurriendo las siguientes circunstancias:

- Del Registro de la Propiedad resultaba una anotación de embargo letra B, de fecha 31 de diciembre de 2009, que ha sido objeto de cancelación por caducidad.
- A continuación consta la inscripción de dominio a favor de la recurrente.
- Posteriormente, consta la anotación letra C, de fecha 8 de junio de 2012, dimanante de los mismos autos que la letra B, acordándose por el Juzgado mantener el embargo y modificarlo.
- Y, finalmente consta la anotación preventiva letra D de fecha 30 de mayo de 2013, de modificación y ampliación del embargo anterior.

2. Debe en primer lugar analizarse si cabe un nuevo recurso sobre la denegación de dichas cancelaciones por caducidad habida cuenta de que, tal y como alega el registrador, la cuestión podría considerarse ya resuelta por este Centro Directivo en Resolución de 29 de abril de 2014. Lo cierto es que, en el presente caso:

- La situación registral es distinta, pues la primera anotación de embargo (letra B) dimanante de los mismos autos que las posteriores ya ha sido cancelada por caducidad.
- Consecuencia de lo anterior, los argumentos de registrador y recurrente son parcialmente distintos de los vertidos en aquel expediente.

Por tanto, en puridad, nos encontramos ante un nuevo supuesto de hecho, que justifica la procedencia del recurso y un nuevo pronunciamiento sobre el fondo de la cuestión.

3. No obstante lo anterior, debemos comenzar por reiterar lo señalado en la precitada Resolución de 29 de abril de 2014, pues en la misma quedó claramente fijada la naturaleza de las anotaciones letras C y D, cuya cancelación por caducidad se solicita por la recurrente.

Así, la citada Resolución estableció, en sus fundamentos de Derecho 2, 3 y 4, que: «2. (...) El asiento de anotación preventiva puede ser objeto de prórroga, como reconoce el propio artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento (...) Para que exista prórroga de la anotación es preciso que se ordene así por medio del oportuno mandamiento y que se haga constar por medio de otra anotación con lo que el cómputo de la caducidad del nuevo plazo se iniciará desde la fecha de ésta. Así resulta del propio artículo 86 reiteradamente citado. 3. De lo anterior resulta que no toda modificación que pueda producirse de la anotación de embargo y que se refleje en el Registro de la Propiedad constituye una anotación de prórroga de la anotación anterior. Para que así sea es preciso que se ordene y practique precisamente una anotación de prórroga. Fuera de este supuesto la modificación del asiento anterior de anotación preventiva que pueda provocar una anotación posterior producirá los efectos que el ordenamiento prevea para cada supuesto concreto (ampliación de embargo, subrogación procesal,...), pero no el de prórroga de la anotación anterior (vid. Resolución de 29 de junio de 2013). En el caso de que una anotación no prorrogada y modificada por otra u otras posteriores alcance su plazo de vigencia, caducará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria sin perjuicio de la subsistencia de las anotaciones posteriores y de los efectos que, en su caso, deban producir (Resoluciones de 3, 4, 5, 6, 8 y 9 de septiembre de 2003 y 27 y 29 de junio de 2013). Si durante la vigencia de la anotación de embargo a la que modificaba, la anotación posterior de modificación disfrutaba del rango que aquella ostentaba por razón de su fecha (Resolución de 14 de julio de 2011 por todas), producida la caducidad de la anotación modificada es obvio que la de modificación queda sujeta a su propio rango por razón de su propia fecha. 4. (...) La afirmación que contiene la anotación letra C de que el Juzgado competente acordó el mantenimiento del embargo no implica una prórroga de la anotación. Mantenimiento del embargo acordado y prórroga de la anotación que lo publica son cosas bien distintas y así resulta del propio Registro que en ningún momento publica otra cosa que la modificación del acuerdo de embargo. La anotación de embargo letra B está por tanto caducada y debe accederse a la pretensión de la actual titular registral de la finca de que se lleve a cabo la pertinente cancelación, cancelación que no puede alcanzar a las posteriores anotaciones letras C y D. En primer lugar porque conforme a sus fechas y de acuerdo con las previsiones del artículo 86 de la Ley Hipotecaria están vigentes. En segundo lugar porque, tomadas en su día sin perjuicio de la existencia de un nuevo titular registral, la señora recurrente, y en aplicación de lo previsto en el ordenamiento (artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y de la doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 26 de septiembre y 4 de diciembre de 2003), gozan de autonomía en cuanto a su contenido y efectos (vid. Resolución de 27 de junio de 2013), sin que proceda ahora prejuzgar sobre las consecuencias que sobre la situación registral deriven de la cancelación de la anotación letra B».

4. Consecuentemente con lo expuesto en el anterior fundamento de Derecho, las anotaciones letras C y D están vigentes, no sólo por la fecha en la que fueron extendidas, sino porque efectivamente gozan de autonomía en cuanto a su contenido y efectos, al no ser anotaciones de prórroga, sino de modificación y mantenimiento del embargo ya publicado. La circunstancia de que la anotación letra B se haya cancelado por caducidad, y de que las anotaciones letras C y D se practicaran con posterioridad a la transmisión del dominio, puede justificar, en su caso, que se intente su cancelación por la vía de la tercería de dominio interpuesta ante el Juzgado que ordenó la traba (artículos 594 y

siguientes de la Ley Enjuiciamiento Civil), pero no puede justificar su cancelación por caducidad.

5. En cuanto a la pretendida nulidad de las anotaciones letras C y D por haberse practicado una vez inscrita la transmisión del dominio, de acuerdo con el principio de salvaguarda judicial de los asientos del Registro y el principio de legitimación registral o presunción de exactitud del contenido del mismo mientras no se declare su inexactitud judicialmente (vid. artículos 1.3º y 38 de la Ley Hipotecaria), no corresponde a este Centro Directivo pronunciarse sobre la procedencia de extender tales anotaciones preventivas. A la misma solución debe llegarse si tenemos en cuenta el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (por todas, Resolución de 8 de abril de 2013) que obliga a centrar el recurso y su resolución en el contenido de la calificación negativa del registrador, omitiendo cualquier otra cuestión no relacionada con la misma, como la validez o nulidad de un título ya inscrito, o la procedencia de practicar en su día los asientos de anotación preventiva.

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

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 enero de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.