

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2232 *Resolución de 5 de febrero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 3 a practicar una anotación preventiva de prórroga.*

En el recurso interpuesto por don J. J. C. C., Abogado, en nombre y representación, debidamente acreditada, de las mercantiles «Mundosol, S.C.L.», «Antumalal, S.L.» y «Cucheto, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Gandía número 3, doña María Elena Domínguez Prieto, a practicar una anotación preventiva de prórroga.

Hechos

I

En mandamiento expedido el día 18 de julio de 2014, por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Gandía en autos de ejecución judicial número 151/2010-D, se ordenó la prórroga por cuatro años de la anotación preventiva de embargo practicada sobre la finca registral número 13.141 de Xeraco.

II

Presentado el citado mandamiento por fax el mismo día de su expedición, y consolidándose el asiento de presentación con fecha 23 de julio de 2014, fue objeto de la siguiente calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba indicado, he denegado la anotación del mismo sobre la registral 13141 de acuerdo con los siguientes hechos con sus fundamentos de Derecho: La citada anotación de embargo, cuya prórroga se ordena en virtud de este documento, fue cancelada el treinta de Octubre de dos mil trece, por haberse practicado en esa fecha, la anotación de prórroga de embargo letra N, mediante mandamiento administrativo autorizado por la Tesorería General de la Seguridad Social de Gandía, expedido el catorce de Octubre de dos mil trece, habiendo sido comunicada la cancelación el mismo día treinta de Octubre de dos mil trece, conforme al artículo 135 de la Ley Hipotecaria y 143 del Reglamento Hipotecario. Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación de este acuerdo (Ar. 322 y 323 L.H.). Contra esta decisión (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Elena Domínguez Prieto registrador/a de Registro Propiedad de Gandía 3 a día ocho de Octubre del año dos mil catorce».

III

Contra la anterior calificación, don J. J. C. C., Abogado, en nombre y representación, debidamente acreditada, de las mercantiles «Mundosol, S.C.L.», «Antumalal, S.L.» y «Cucheto, S.L.», interpuso recurso mediante escrito en el que, resumidamente, alega: En el procedimiento de ejecución número 576/2008, en virtud de los acordado en pieza especial de medidas cautelares seguidas de modo incidental en ese procedimiento, se tomó anotación preventiva de embargo sobre la registral número 13.141 de Xeraco. Dicha anotación preventiva fue convertida en anotación definitiva de embargo en virtud de

resolución recaída en autos de ejecución número 151/2010-D de fecha 31 de marzo de 2010. Sin embargo, se notifica calificación desfavorable en la que se indica que la citada anotación de embargo fue cancelada el día 30 de octubre de 2013, cuestión contraria a derecho pues el embargo preventivo fue anotado con carácter definitivo el día 4 de octubre de 2010, por lo que para el caso de que se entendiera que la anotación de aquel embargo continua teniendo la calificación de preventivo, lo es desde la fecha de su anotación, esto es, el día 4 de octubre de 2010, por lo que su prórroga está solicitada y presentada dentro del plazo legal de cuatro años, siendo su cancelación del día 30 de octubre de 2013 contraria a derecho y a los intereses de sus representados, conculcando lo previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, cuyo texto reproduce.

IV

La registradora de la Propiedad de Gandía número 3, doña María Elena Domínguez Prieto, trasladó el escrito de recurso al Juzgado de Primera Instancia número 5 de Gandía y, con fecha 18 de noviembre de 2014, el secretario de dicho Juzgado dictó diligencia de ordenación con el siguiente contenido: «1.–El embargo se decretó en medidas cautelares 765/08 de fecha 3 de diciembre de 2008. 2.–El embargo se ratificó por auto de fecha 31 de marzo del año 2010 expidiéndose mandamiento al registrador de la Propiedad en esta fecha dictando resolución el registrador de conversión de la anotación preventiva de embargo letra A en anotación preventiva de embargo definitivo en fecha 4 de octubre de 2010. 3.–Interesada la prórroga de la anotación en junio del 2014 se expidió mandamiento de prórroga de anotación preventiva de embargo el 18 de julio del año 2014. 4.–Entiendo que la prórroga del embargo se decretó vigente el embargo conforme al artículo 86 de la LH».

V

La registradora de la Propiedad Gandía número 3 emitió el preceptivo informe y mantuvo su calificación, formando expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 20, 86, 96 y 97 de la Ley Hipotecaria; 587 y 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 109, 199, 204, 205 y 353.3, último, del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2005, 26 de enero y 3 de abril de 2006, 24 de abril y 25 de junio de 2007 y 7 de mayo de 2011.

1. Se debate en este recurso la prórroga de una anotación de embargo preventivo cuya conversión en embargo ejecutivo fue practicada por nota marginal.

Son hechos determinantes para la resolución de este recurso los siguientes:

– La anotación preventiva de embargo preventivo letra A, se practicó en el Registro de la Propiedad de Gandía número 3, con fecha 23 de marzo de 2009.

– Por nota al margen se hizo constar la conversión de la anotación preventiva de embargo preventivo, en anotación preventiva de embargo definitivo. Dicha nota marginal se practicó con fecha 4 de octubre de 2010.

– En la nota de despacho del mandamiento a que se refiere el apartado anterior, se hizo constar expresamente que la conversión de la anotación se había practicado por nota marginal.

– La citada anotación de embargo, cuya prórroga se ordena en virtud de este documento, fue cancelada el día 30 de octubre de 2013, por haberse practicado en esa fecha, la anotación de prórroga de embargo letra N.

– En mandamiento expedido el 18 de julio de 2014, por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Gandía en autos de ejecución judicial número 151/2010-D, se ordena la prórroga por cuatro años de la anotación preventiva de embargo practicada.

2. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo, que constando la anotación preventiva cancelada con ocasión de extenderse un asiento posterior, el asiento de cancelación practicado, de conformidad con el artículo 1.3º de la Ley Hipotecaria, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. Por tanto la rectificación de dicho asiento debe llevarse a cabo en su caso, en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

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

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, 5 de febrero de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.