

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10465 *Resolución de 29 de julio 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 Valencia n.º 13, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. G. B. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Valencia número 13, don Adrián Jareño González, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento librado el día 29 de octubre de 2014 por la Secretaría Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Moncada, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 450/2004, se ordenó prorrogar una anotación preventiva de embargo ordenada en el seno de dicho procedimiento sobre la finca registral número 6.088.

II

Tal mandamiento se presentó en el Registro de la Propiedad el día 22 de abril de 2015, causando el asiento 1.770 del Diario 66, siendo calificado negativamente el día 6 de mayo del mismo año por el defecto insubsanable de encontrarse caducada, pendiente de cancelación formal, la anotación respecto de la que se solicita la prórroga.

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. G. B. interpuso recurso el día 5 de junio de 2015, entendiendo que la calificación debe ser revocada ya que, con posterioridad a la práctica de la anotación citada, se solicitó su prórroga mediante providencia de fecha 7 de diciembre de 2009 y «dicha prórroga fue denegada por decisión del Sr. Registrador de fecha 16 de febrero de 2010 por defecto subsanable», decisión que no fue recurrida, según reconoce la propia recurrente, considerando que debe «revocarse la decisión de no proceder a la prórroga de anotación preventiva de embargo denegada por resolución de 6 de mayo de 2015 y por extensión a la que fue también denegada por decisión de fecha 16 de febrero de 2010 en base a la nulidad radical en las decisiones del Registro de la Propiedad».

IV

El Registrador recurrido emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 22 de junio de 2015, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 77 y 86 de la Ley Hipotecaria; 100 y 353.3 del Reglamento Hipotecario, y las reiteradas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 26, 27, 29 y 30 de junio y 1, 2 y 30 de julio de 1998; 8 de noviembre de 2000; 3 de septiembre de 2002; 26 de enero de 2006; 22 de abril y 11 de diciembre de 2010; 24 de abril de 2012; 29 de enero, 27, 28 y 29 de junio y 2 de julio de 2013; 9 de enero, 29 de abril, 31 de marzo y 16 de septiembre de 2014, y 15 de enero de 2015.

1. Se discute en el presente expediente si puede prorrogarse una anotación preventiva de embargo cuando el mandamiento ordenando tal prórroga se presenta en el Registro de la Propiedad competente una vez caducada la misma así como una prórroga ya practicada. Consta en el expediente que la anotación preventiva fue practicada el día 27 de febrero de 2008 y prorrogada el día 16 de febrero de 2010. Al margen de la misma consta una nota marginal de fecha 26 de julio de 2011 en la que se decreta la ampliación de la cantidad adeudada como consecuencia de nuevos vencimientos de la obligación reclamada.

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, 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 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).

4. En el presente expediente la nota marginal, como asiento accesorio de otro principal, no puede comportar en ningún caso la prórroga de la anotación afectada, asiento principal, manteniéndose los plazos de vigencia resultantes de la misma. Por tanto, siendo la prórroga de fecha 16 de febrero de 2010 se produjo su caducidad de manera automática el día 16 de febrero de 2014, fecha anterior a la presentación del mandamiento objeto del recurso.

En tal sentido se ha manifestado este Centro Directivo en Resolución de 16 de septiembre de 2014 al disponer que «el artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento

ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que, habiéndose presentado, con independencia de la fecha de expedición, el mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de ésta. Esta caducidad opera de forma automática "ipso iure", sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la presentación del mandamiento que la ordena, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral. La anotación caducada deja de surtir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. En este caso la cancelación no es sino la exteriorización registral de algo que era inexistente desde el momento en que se produjo la caducidad expresada. Caducada la anotación, corresponde necesariamente su cancelación, lo que se produce con ocasión de la solicitud de la práctica de un asiento sobre la finca afectada, cancelación que estará, como todos los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de 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, 29 de julio de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.