

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11372 *Resolución de 7 de septiembre de 2017, 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 Valladolid n.º 7, por la que se suspende la práctica de una prórroga de anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. H. M. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de una comunidad de vecinos de Laguna de Duero, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Valladolid número 7, don Juan Ignacio de los Mozos Touya, por la que se suspende la práctica de una prórroga de anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Por mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Valladolid, en la ejecución seguida con el número 74/2013, se ordenó la prórroga de la anotación preventiva de embargo en su día extendida.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento: prórroga de embargo judicial. Autorizante: Notario de, Juzgado de Primera Instancia N.º 11 de Valladolid. Fecha: 07/04/2017. N.º Protocolo/procedimiento: 74/2013. N.º Entrada: 1173. Asiento de presentación: 1198. Diario: 198. Hechos: Presentado el documento al principio mencionado y según resulta de los libros del Registro, está pendiente de despacho el asiento 929 del diario 198 sobre la misma finca. Documento que ha sido calificado negativamente con fecha de doce de abril de dos mil diecisiete. Fundamentos de Derecho: Único: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, en tanto esté vigente el asiento de presentación no puede inscribirse ningún título –presentado con posterioridad– por el que se grave la propiedad del mismo inmueble. Por lo tanto, en tanto esté vigente el asiento *T(asiento previo)* del diario *T(n.º diario)* no puede practicarse la inscripción solicitada. Acuerdo: Suspender la inscripción solicitada, sin tomarse anotación preventiva por defecto subsanable, por no haber sido solicitada. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Valladolid a cuatro de mayo del año dos mil diecisiete.–El registrador Juan Ignacio de los Mozos Touya».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. H. M. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de una comunidad de vecinos de Laguna de Duero, interpuso recurso el día 8 de junio de 2017 en el que, resumidamente, expone: «Motivos: Cuestión previa. El presente recurso se plantea “ad cautelam”, teniendo en cuenta que está pendiente de despacho otro mandamiento de embargo de la misma finca (registral 4594) asiento 929 del diario 198, documento que ha sido calificado negativamente con fecha 12/04/2017 y presentado recurso de impugnación en fecha 7 de mayo de 2017. Extremo que se hace constar en el hecho de la calificación que ahora

impugnamos. Ello a los efectos de evitar la firmeza que pudiera adquirir esta segunda calificación, y en razón de que ambas resoluciones puedan resolverse con criterios homogéneos y coherentes sobre la cuestión sometida a examen, en beneficio del principio de seguridad jurídica y en garantía de esta parte. Primero.– Además, la presente calificación que “ad cautelam” impugnamos, suspende la prórroga del embargo ya trabado en la misma ejecución n.º 74/2013 Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Valladolid; y que solicitamos la prórroga con motivo de seguir la tramitación aún pendiente de hacer efectivo dicho embargo. La citada calificación fundamenta la suspensión en razón de lo dispuesto en el art. 17 de la Ley Hipotecaria. Ello sin perjuicio o teniendo en cuenta que se pretende prorrogar el embargo “existente” referido a la misma vivienda en virtud del mismo procedimiento judicial, “no se trata de ningún otro título traslativo de dominio” sino del mismo embargo ya inscrito (Ejecución n.º 74/13 Juzgado de Primera Instancia n.º 11). Segundo.–La prórroga del embargo que se suspende deviene de la tramitación del citado procedimiento de ejecución, en cuya tramitación se ha notificado a D. A. F. E. como presunto heredero (hijo de los titulares registrales D. V. F. D. y D.ª M. M. E. M., fallecidos), que nada ha manifestado. En consecuencia, es conocedor del citado embargo. Extremo que también hemos manifestado y acreditado en el recurso interpuesto en fecha 07/05/2017 con motivo de la suspensión de otro embargo seguido en la Ejecución n.º 185/16 del Juzgado de Primera Instancia n.º 14, entre las mismas partes (Comunidad [...] y la herencia yacente de los titulares registrales D. V. F. D. y D.ª M. M. E. M). Recurso al que nos remitimos en su integridad para evitar repeticiones (...) Fundamentos de derecho I). Es procedente el presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y se seguirá por el trámite que establece el art. 327 y concordantes de la Ley Hipotecaria. II. Citamos infringidos los artículos 1, 3, 17, 42, 43, 72, 73, 75 y 86 de la Ley Hipotecaria. Art. 86: “Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga”».

IV

El registrador emitió informe solicitando la inadmisión del recurso «dado que no se ataca el fundamento de la Calificación, como se indica claramente en el primer párrafo del artículo 326 de la Ley al tener que «recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador», sino que se formula únicamente «ad cautelam»».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 24, 25, 66 y 327 de la Ley Hipotecaria; 97, 111, 432 y 436 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 2013, 3 de octubre de 2014 y 6 de marzo y 25 de mayo de 2015.

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– En el Registro está pendiente de despacho el documento que causó el asiento 929 del Diario 198, mandamiento ordenando extender anotación preventiva de embargo sobre la finca registral 4.594. Dicho documento fue calificado negativamente con fecha 12 de abril de 2017 y presentado recurso con fecha 7 de mayo de 2017, que causó la Resolución desestimatoria dictada por este Centro Directivo con fecha 21 de julio de 2017 (5.ª).

– En mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Valladolid en la ejecución seguida con número 74/2013, se ordena la prórroga de la anotación preventiva de embargo en su día extendida. Dicho documento causó el asiento de presentación 1198 del Diario 198.

El registrador en su nota señala: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, en tanto esté vigente el asiento de presentación no puede inscribirse ningún título -presentado con posterioridad- por el que se grave la propiedad del mismo inmueble. Por lo tanto, en tanto esté vigente el asiento *T(asiento previo)* del diario *T(n.º diario)* no puede practicarse la inscripción solicitada. Acuerdo: Suspender la inscripción solicitada, sin tomarse anotación preventiva por defecto subsanable, por no haber sido solicitada».

La recurrente interpone recurso «ad cautelam» a los efectos de evitar la firmeza que pudiera adquirir esta «segunda calificación» y, posteriormente, señala que la citada calificación fundamenta la suspensión en razón de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio o teniendo en cuenta que se pretende prorrogar el embargo «existente» referido a la misma vivienda en virtud del mismo procedimiento judicial, y «no se trata de ningún otro título traslativo de dominio», sino del mismo embargo ya inscrito.

2. Como cuestión procedimental previa, respecto a las notas de suspensión de calificación, ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 27 de abril, 29 de octubre de 2011 y 3 de octubre de 2014) que aun cuando no pueda entenderse que, en puridad, dichas notas –como ocurre fundamentalmente con las notas de suspensión de la calificación por cuestiones fiscales– comporten una calificación de un defecto relativo a la legalidad de la forma extrínseca del título, a la capacidad de los otorgantes o a la validez del acto dispositivo contenido en el mismo (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), lo cierto es que son decisiones del registrador acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que estos actos puedan ser objeto de revisión, por tanto, también tratándose de notas de suspensión de la calificación son de aplicación las normas relativas al recurso contra la calificación registral regulado en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

3. Sentado lo anterior y en relación a estas normas, el registrador en su informe argumenta que, a su juicio, procede la inadmisión del recurso dado que no se ataca el fundamento de la calificación, como resulta del primer párrafo del artículo 326 de la Ley según el cual el recurso debe «recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador», ya que la recurrente manifiesta que lo formula únicamente «ad cautelam».

La manifestación de la recurrente en dicho sentido, según se extrae del escrito de recurso, deriva de una errónea percepción del alcance de la suspensión acordada. Suspensión que no supone una calificación negativa del título ahora presentado ni implica la pérdida de vigencia del asiento de presentación que causó, como más adelante se analizará. Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar que la dicción de la nota adolece de cierta imprecisión que puede provocar la errónea interpretación de la normativa aplicable ya que la misma dispone: «Acuerdo: Suspender la inscripción solicitada, sin tomarse anotación preventiva por defecto subsanable, por no haber sido solicitada».

No obstante lo anterior, la recurrente alega también que la citada calificación fundamenta la suspensión en razón de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, cuando lo que se pretende es prorrogar el embargo «existente» referido a la misma vivienda en virtud del mismo procedimiento judicial, y «no se trata de ningún otro título traslativo de dominio» sino del mismo embargo ya inscrito. Por consiguiente si se cuestiona el fondo de la decisión del registrador procediendo la admisión del recurso.

4. Entrando en el fondo del recurso, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), estando vigentes asientos de presentación anteriores, lo procedente es aplazar o suspender la calificación del documento

presentado posteriormente mientras no se despachen los títulos previamente presentados, como resulta implícitamente de lo dispuesto en los artículos 111, párrafo tercero, y 432.2 del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación.

Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18.2.º de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, al establecer que el plazo máximo para inscribir el documento es el de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, pero si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computa desde la fecha de la inscripción del título previo.

También ha señalado que dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los artículos 66 y 327.4.º de la Ley Hipotecaria y demás preceptos citados en los «Vistos», es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación, quedando entretanto prorrogado el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación de forma que se respeta el principio de prioridad esencial en nuestro derecho registral y al mismo tiempo quedan debidamente protegidos los derechos de quien presentó con posterioridad.

Ahora bien esta suspensión afecta a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores, así resulta del artículo 17 de la Ley Hipotecaria que dispone que «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento» y de los artículos 111 y 432.2 del Reglamento Hipotecario antes citados.

5. En el supuesto de este expediente, el documento cuya calificación se ha recurrido es un mandamiento ordenando extender anotación preventiva de embargo sobre la finca registral 4.594, y el documento presentado con posterioridad a la interposición del recurso es un mandamiento ordenando la prórroga de una anotación de embargo previa ya practicada sobre la misma.

No se trata de documentos conexos, ya que no guardan relación entre ellos ni tienen una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo, ni tampoco de documentos contradictorios. En efecto, ni el sentido estimatorio o desestimatorio de la resolución del recurso afectará a la posibilidad de extender la prórroga ordenada, que dependerá de otros factores singularmente de la vigencia de la anotación al tiempo de la presentación del mandamiento que la ordena, ni el hecho de inscribir o, en su caso, denegar ésta tendrá transcendencia sobre la anotación objeto de recurso ya que, en el caso de que llegara a practicarse, sería posterior en rango a la anotación de embargo ya extendida. Por lo tanto en este caso no procede la suspensión del despacho del documento ahora presentado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 7 de septiembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.