

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16471 *Resolución de 17 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Puerto del Rosario n.º 2, por la que se suspende la prórroga de una anotación preventiva de querella.*

En el recurso interpuesto por don J. J. C. G., en su propio nombre y además en representación de la sociedad «Parque Las Rehoyas, S.L.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario número 2, don Fernando Eduardo Aneón Hijosa, por la que se suspende la prórroga de una anotación preventiva de querella.

Hechos

I

Por instancia suscrita en Puerto del Rosario el día 11 de mayo de 2018 por don J. J. C. G., en su propio nombre y además como administrador único de la sociedad «Parque Las Rehoyas, S.L.», se solicita la prórroga de la anotación preventiva de querella, trabada a favor de dicha sociedad, sobre ciertas fincas pertenecientes al Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número 2.

II

La referida instancia fue presentada en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número 2 el día 11 de mayo de 2018 y fue calificada desfavorablemente el 4 de junio de 2018, según nota de calificación siguiente:

«(...) Hechos:

Por la precedente instancia don J. J. C. G., actuando en su propio nombre y como Administrador de la E.M. Parque Las Rehoyas, S.L., solicita, en virtud del Artículo 86 de la Ley Hipotecaria, la prórroga de la Anotación preventiva de querella que consta en las fincas (...), así como la cancelación de la Anotación, por vencimiento, de las fincas (...) y (...)

Fundamento de Derecho:

Artículo 86 de la Ley Hipotecaria: 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. Podrán practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos. La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.

En base a los referidos hechos y fundamentos del Derecho se suspende la inscripción por los siguientes defectos subsanables:

Por no ordenarse en mandamiento, la prórroga de la Anotación preventiva de querrela, trabada sobre las fincas (...), ni la cancelación de la de la Anotación de las fincas (...) y (...)

No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación que señala el Artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria (...)

Puerto del Rosario, a cuatro de junio del año dos mil dieciocho.–El Registrador (firma ilegible). Fdo.–Fernando Eduardo Anegón Hijosa (...).

III

Don J. J. C. G., en su propio nombre y además en representación de la sociedad «Parque Las Rehojas, S.L.», interpuso recurso contra la anterior calificación por escrito que causó entrada en el referido Registro de la Propiedad el 17 de julio de 2018, en el que alega lo siguiente:

«(...) Primero.

La calificación que se recurre basa su suspensión en el defecto subsanable de que la inscripción y cancelación solicitadas no se ordenan por medio de mandamiento.

Segundo.

Esta parte basa su solicitud en el Artículo 86 de la Ley Hipotecaria, el cual se transcribe en la calificación que hoy se recurre.

En el mismo se preceptúa textualmente que: "...No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades podrán prorrogarse...".

Es decir, el legislador preceptúa que la solicitud de prórroga puede ser solicitada por los interesados.

El texto legal no especifica ni distingue que para la inscripción de una prórroga sea necesario el mandamiento, tal y como nos indica la calificación que hoy recurrimos.

Y esta parte considera que donde el legislador no distingue no deben de distinguir ni las partes ni ese Registro.

Tercero.

Esta parte podría prestar su conformidad al hecho de que para la cancelación de un asiento si fuere necesario el mandamiento.

Y decimos esto, toda vez que el texto legal nos habla de "podrán prorrogarse" no haciendo mención, por el contrario a la "cancelación".

De todas formas consideramos que la calificación que hoy recurrimos no debe de realizar una interpretación restrictiva y limitada del Artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Consideramos, con el mayor de los respetos que la calificación que hoy recurrimos "va más allá de las intenciones del legislador".

Si el legislador no hubiera querido preceptuar que los interesados no pudieran solicitar la prórroga de anotaciones, así lo habría establecido expresamente o cuando menos no hubiera preceptuado un texto tan específico como "...a instancia de los interesados...".

Y si lo que se pretende sostener, es que si la inscripción se realizó por medio de mandamiento, la prórroga debe ser igualmente por medio de mandamiento, manifestamos que no podemos estar conformes con dicha interpretación.

Primero señalar que la calificación que hoy recurrimos en modo alguno nos señala tal circunstancia, por lo que hasta quizá sobraría hacer mención a la misma.

Pero en un ejercicio de buena fe, entramos en el asunto, y manifestamos que si la voluntad del legislador hubiese sido que la prórroga de una inscripción realizada por mandamiento se haga por medio de otro mandamiento, así lo hubiera legislado.

Consideramos que los Registros no deben ir "más allá" de lo que el legislador preceptúa. Consideramos que los Registros no deben "hacer interpretaciones restrictivas" donde el legislador no lo hace».

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo para su resolución mediante escrito de 24 de julio de 2018.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18 y 86 de la Ley Hipotecaria; 764 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal; 5, 721, 722, 723, 726, 731 y 743 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 199 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de octubre de 1980.

1. Se debate en el presente expediente si, practicada una anotación preventiva de querrela por mandamiento judicial procede o no prórroga de la misma que se solicita por instancia privada del interesado.

El Registrador suspende la prórroga solicitada porque, a su juicio, es necesario mandamiento del mismo órgano judicial que decretó la anotación.

El recurrente sostiene que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria permite que la prórroga sea solicitada también por los interesados.

2. Según el mencionado artículo 86 de la Ley Hipotecaria, las anotaciones preventivas pueden prorrogarse a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

Como ya afirmó este Centro Directivo en Resolución de 22 de octubre de 1980, es indudable que la alternativa a que se refiere dicha norma legal no tiene un carácter indiscriminado que permita utilizar cualquiera de los dos medios indistintamente, sino que debe utilizarse el adecuado a la anotación que se desea prorrogar, por lo que siempre que se trate de una anotación ordenada por la autoridad judicial es a ella a quien corresponde ordenar igualmente la prórroga, según se deduce del propio texto literal del referido artículo 86 y lo confirma el artículo 199 del Reglamento Hipotecario al reiterar la expresión «decretadas».

La misma conclusión se desprende de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, cuyo artículo 764 prevé la posibilidad de adoptar de medidas cautelares y, en su apartado 2, se remite en cuanto a contenido y presupuestos de las mismas a lo que disponga la Ley de Enjuiciamiento Civil. De los artículos 721 y siguientes de esta última ley resulta, en primer lugar, la competencia judicial exclusiva no sólo para acordar las medidas cautelares, sino también para determinar su duración, modificación, sustitución o levantamiento; y, en segundo término, que no cabe la pervivencia de la medida cautelar si el procedimiento se ha cerrado o archivado. Y ninguna de estas dos reglas básicas estaría garantizada si el favorecido por la medida cautelar pudiera disponer de ella libremente y sin que conste cuál es la voluntad del órgano jurisdiccional respecto de la actuación que se pretenda realizar respecto a la medida cautelar en cuestión.

La eficacia de las medidas cautelares no puede quedar al arbitrio de una de las partes litigantes, sino que corresponde al juzgado o tribunal ante el que se esté sustanciando el procedimiento en cuestión, como resulta de los artículos 5.1 y 723 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, e igualmente del artículo 726.2 de la misma Ley, que extiende la competencia del tribunal a la duración temporal de la medida cautelar. No puede prorrogarse una anotación si no se tiene la certeza de que el procedimiento judicial no ha terminado o suspendido por más de seis meses en los términos que establece el artículo 731 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil, o sin la certeza de que dichas medidas cautelares no se hayan alzado o modificado, de conformidad con lo que disponen los artículos 743 y siguientes de la misma Ley. Dichas certezas sólo se tienen

si los actos que afectan a la medida judicial se dictan por el mismo juzgado o tribunal ante el que se esté tramitando el procedimiento (artículos 5, 723 y 726 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Toda actuación relativa a las medidas cautelares ya dictadas, corresponde al juzgado o tribunal que las hubiese decretado, como se desprende indudablemente de los artículos citados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 17 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado,
Pedro José Garrido Chamorro.