

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2594 *Resolución de 31 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Marchena, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de prohibición de disponer o enajenar.*

En el recurso interpuesto por don M. A. M. R. y doña M. J. M. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Marchena, doña Almudena del Carmen Hava García, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de prohibición de disponer o enajenar.

Hechos

I

Mediante decreto dictado el día 30 de junio de 2021 por la letrada de la Administración de Justicia de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Sevilla, doña C. C. G., en el procedimiento abreviado número 7603/2018, siendo el procedimiento de origen el abreviado número 46/2016 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Marchena, se acordaba la prórroga de la anotación preventiva de enajenar o disponer sobre la finca registral número 15.772 del Registro de la Propiedad de Marchena y, para su efectividad, firme que fuese la resolución, se disponía que se librase el correspondiente mandamiento al Registro de la Propiedad de Marchena por duplicado a fin de que se llevase a efecto el acuerdo. Tras la parte dispositiva del decreto, constaba: «Así lo manda y firma el/la Letrado/a de la Administración de Justicia D./Dña.doña C. C. G., doy fe», y el documento fue firmado electrónicamente por la citada letrada el mismo día 30 de junio de 2021, constando en la copia física del documento un código seguro de verificación que permitía comprobar la autenticidad e integridad del mismo.

II

Presentado dicho mandamiento, con el decreto testimoniado en el mismo, en el Registro de la Propiedad de Marchena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente al mandamiento firmado electrónicamente el día treinta de junio de dos mil veintiuno por doña C. C. G., letrada de la Administración de Justicia de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Sevilla, dimamante [sic] de procedimiento abreviado número 7603/2018.

Hechos y fundamentos de Derecho

Primero. Con fecha 2 de julio último, se presentó en este Registro de la Propiedad, bajo el asiento de presentación número 1225 del Diario 147, el indicado documento, por el cual, se decretó la prórroga de la anotación preventivo de prohibición de enajenar o disponer practicada sobre la finca registral número 15772 del Ayuntamiento de Marchena.

Segundo. No se practica la operación ordenada por estar ya cancelada la anotación preventiva de la que se solicita la prórroga, en virtud de un mandamiento firmado electrónicamente el día veintiuno de mayo de dos mil dieciocho por Doña M. J. F. V., técnica Jefa del Grupo Regional de Recaudación de la Agencia Tributaria.

Parte dispositiva

Por todo lo cual, la Registradora de la Propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y en consecuencia deniega la prórroga ordenada por causa del defecto insubsanable antes señalado.

Contra la presente calificación, efectuada conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, el interesado podrá, en la forma y de conformidad con los art. 322 y ss. de la Ley Hipotecaria: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Almudena del Carmen Hava García registrador/a de Registro Propiedad de Marchena a día veintisiete de julio del dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. M. R. y doña M. J. M. P. interpusieron recurso el día 2 de noviembre de 2021 mediante escrito en el que hacían las siguientes alegaciones:

«Hechos

Primero. Que en fecha 2 de julio de 2021, dentro del plazo legalmente y al amparo de los artículos 13 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal y 42.4 de la Ley Hipotecaria, acordándose la anotación preventiva de prohibición de disponer o enajenar respecto de las finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Marchena, identificada con número 15.772, inscrita a nombre de Rubercon S.A.L, se solicita su renovación ante el Registro de la Propiedad de Marchena de la anotación preventiva de la prohibición de disponer de la citada finca.

Desde la renovación de la misma en el año 2017, se reitera la medida solicitada, para su renovación e inscripción nuevamente en el Registro de la Propiedad, por cuanto que las circunstancias que concurrían en el momento de su admisión son las mismas que las existentes en el presente momento, habiéndose dictado Sentencia en esta Sección corresponde a la misma su renovación y adjuntándose el Auto de la Audiencia Provincial de Sevilla, procedimiento 7603/2018, que acordaba su renovación.

Segundo. En fecha 14 de Septiembre de 2021 nos comunica [sic] la Registradora de la Propiedad de Marchena, D.ª C. C. G. [sic], calificación negativa, del mandamiento de fecha 31 de julio de 2021, al estar ya cancelada la anotación preventiva de la que se solicita prórroga, en virtud de un mandamiento firmado electrónicamente el día 21 de Mayo de 2018, por D.ª M. J. F. V., Jefa del Grupo Regional de Recaudación de la Agencia Tributaria.

Tercero. Debemos manifestar que el procedimiento judicial trae causa de un procedimiento penal del año 2013, concretamente el procedimiento [sic] diligencias previas 256/2013, pues bien, en el año 2017 se calificó positivamente, por el Registro de la Propiedad de Marchena, la anotación de la prórroga de la prohibición de disponer que en este momento se califica negativamente, con las consecuencias que la misma acarrea a los comparecientes (...)

Fundamentos de Derecho

Única: La anotación de prohibición es una medida cautelar específica (art. 727 LEC) para el buen fin de la ejecución de la sentencia (art 727,6.ª) del procedimiento que la motiva, en cuanto que cierra la publicidad registral a posibles actos dispositivos contrarios a la prohibición.

A mayor abundamiento, a esta parte nadie le ha dado traslado del mandamiento o procedimiento de la Agencia Tributaria, cancelándose un Auto judicial sin que el juzgado y la parte conozcan del mismo, y en consecuencia no pudiendo llevarse a efecto.

El artículo 17 de la Ley Hipotecaria establece que «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o 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». Ciertamente es que la prohibición de disponer no es, en sentido estricto, un título traslativo o declarativo de dominio o derecho real, pero también que el artículo 17 de la Ley Hipotecaria tiene la virtualidad de configurar un principio hipotecario que, en su vertiente relativa o de preferencia y en relación con las anotaciones preventivas se plasma, con carácter general, en el artículo 71 de la Ley Hipotecaria. Según este último precepto «los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación».

La doctrina científica muy nutrida y la de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 7 de marzo de 1893, 7 de junio de 1920, 19 de julio de 1922 y 27 y 30 de septiembre de 1926, entre otras, proclamando sin vacilación que el asiento prohibitivo provoca la nulidad de los actos y contratos realizados en su contradicción mientras esté vigente, sin que por lo tanto puedan tener acceso al Registro.

Ahora bien, es evidente que el efecto primordial, conectado con la propia naturaleza de las anotaciones preventivas de prohibición de disponer, es el de impedir la inscripción o anotación de los actos dispositivos realizados por el titular con posterioridad a la anotación. Este efecto, inexcusable para que la anotación resulte eficaz, implica un cierre temporal del Registro por exigencias derivadas del procedimiento judicial -o administrativo- en que se ha acordado.

Las anotaciones preventivas quedan sometidas al régimen propio del artículo 71 de la Ley Hipotecaria como ya hemos manifestado, que precisamente proscribió o excluyó como regla general aquel efecto de cierre absoluto, si bien, por el contrario, no se excluye en su vertiente de prelación u ordenación del rango registral. Por ello, en la medida en que el artículo 145 del Reglamento Hipotecario impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados posteriormente, ello presupone, «a sensu contrario», que no impide los realizados con anterioridad -conclusión que resulta también, como se ha indicado, de la aplicación de la regla general que para las anotaciones dicta el artículo 71 de la propia Ley Hipotecaria-, sin embargo, por otro lado, se estima que tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que ésta se arrastrará.

En el supuesto que nos ocupa, se ha cancelado, según manifestación efectuada por la Registradora, hecho que no puede efectuarse en atención a los argumentos expresados, en igual forma no puede cancelar un mandamiento de la Agencia Tributaria un Auto que acuerda la prohibición de disponer anotada anteriormente y que en todo caso debe ser arrastrada, no constando la anotación de la misma.

Por todo lo expuesto,

Suplico, tenga por presentado Recurso de Reposición, en tiempo y forma, y de conformidad con lo manifestado acuerde admitir el mismo, en todos los extremos, debiendo calificarse positivamente la inscripción solicitada por la procuradora D.^a N. R. G. en atención al Auto de la Audiencia Provincial de Sevilla, procedimiento 7603/2018 debiendo remover los obstáculos [sic] necesarios para su inscripción».

IV

La registradora de la Propiedad de Marchena emitió informe el día 4 de noviembre de 2021, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 40, 66, 86, 97 y 324 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2005, 3 de abril de 2006, 7 de mayo de 2011 y 5 de febrero

de 2015, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y 28 de enero de 2021.

1. Se discute en el presente expediente si es posible prorrogar una anotación preventiva de prohibición de disponer o enajenar que ya se encontraba cancelada en el momento de presentación en el Registro del mandamiento ordenando su prórroga.

Así, la anotación preventiva de prohibición de disponer o enajenar letra E se practicó en fecha 25 de octubre de 2013, fue prorrogada por la anotación preventiva letra I, de fecha 5 de diciembre de 2017, y se canceló por medio de la inscripción 10.ª, de fecha 27 de julio de 2018, como consecuencia de la adjudicación derivada de la ejecución de la finca por razón de un embargo anotado con anterioridad a la citada anotación de prohibición de disponer (anotación preventiva de embargo letra C, de fecha 23 de abril de 2013, prorrogada por la anotación preventiva letra H, de fecha 21 de febrero de 2017). El mandamiento ordenando la prórroga de la anotación preventiva de prohibición de disponer o enajenar mencionada a que se refiere este expediente se presentó en el Registro de la Propiedad de Marchena el día 2 de julio de 2021.

2. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 5 de febrero de 2015, fundamento de Derecho segundo), que constando la anotación preventiva cancelada con ocasión de extenderse un asiento posterior, el asiento de cancelación practicado, de conformidad con el artículo 1, párrafo tercero, 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 debería llevarse a cabo, en su caso, en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En sentido estricto, el registrador no puede prorrogar anotaciones preventivas canceladas, independientemente de la procedencia de la cancelación. La trascendencia «erga omnes» de la institución registral y la naturaleza misma de la prórroga, sólo predicable de los asientos en vigor, determinan la imposibilidad de prorrogar una anotación de prohibición de disponer cancelada.

3. Los recurrentes argumentan en su escrito de recurso que no debía haberse procedido a dicha cancelación de la anotación preventiva de prohibición de disponer cuya prórroga ahora se ordena, es decir, se discute la procedencia de determinados asientos practicados previa calificación positiva de la registradora.

Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso.

Así lo ha señalado reiteradamente esta Dirección General al entender que el recurso no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado; siendo preciso, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial.

No puede por tanto pronunciarse este Centro Directivo sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la cancelación de la anotación cuya prórroga ahora se pretende.

Extendido el asiento de cancelación, la situación registral queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria); no basta para la

rectificación cualquier mandamiento judicial ni una simple declaración recaída en expediente, sino que ha de acudir a los medios señalados 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.

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, 31 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.