

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13144 *Resolución de 19 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almería n.º 1, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de sentencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. V. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 1, don Juan Guillermo González-Meneses García-Valdecasas, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de sentencia.

Hechos

I

Por mandamiento judicial dictado el día 4 de marzo de 2022 por doña R. M. C., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Almería, se ordenó la prórroga de la anotación preventiva de la sentencia firme, de fecha 18 de marzo de 2010, anotación letra D, que gravaba la finca registral número 70.925 del Registro de la Propiedad de Almería número 5, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. La referida anotación, que había sido objeto de sucesivas prórrogas, fue cancelada el día 18 de junio de 2018 como consecuencia de la ejecución de una hipoteca anterior a la anotación.

II

Presentado el indicado mandamiento de prórroga en el Registro de la Propiedad de Almería número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«No practicada operación del precedente mandamiento porque la anotación de embargo que se ordena prorrogar se encuentra cancelada en virtud de procedimiento de ejecución hipotecaria anterior.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan G. González-Meneses G. Valdecasas registrador/a da Registro Propiedad de Almería 1 a día dieciocho de marzo del dos mil veintidós.».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. V. C. interpuso recurso el día 9 de mayo de 2022 alegando lo siguiente:

«Antecedentes.

I. En el Juicio Verbal número 2.459/08 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almería, sobre tutela sumaria de la posesión por suspensión de obra nueva (Interdicto de Obra Nueva) se dictó Sentencia de 18 de marzo de 2010 por la Il.ª Audiencia Provincial de (Recurso de Apelación número 281/2009) por la que, estimando íntegramente la demanda, se acordó:

“Que con desestimación del recurso de apelación deducido por la representación procesal de Benicid de Promociones SL, y con estimación del deducido por la

representación procesal de Dña. M. V. C. contra la sentencia dictada con fecha 23 de febrero de 2009 por la Il.tra. Sra. Magistrada Juez del Juzgado de 1.ª Instancia número 5 de Almería sobre tutela sumaria de suspensión de obra nueva de los que deriva la presente alzada, debemos revocar y revocamos dicha resolución dictando otra en su lugar por la que estimando íntegramente la demanda formulada por la representación de Dña. M. V. C. que actúa por sí y en interés de la Comunidad de Propietarios del Edificio de la calle (...) de Almería debemos acordar y acordamos la ratificación de la suspensión de la obra llevada a cabo por la demandada Benicid de Promociones SL, en el lugar y forma señaladas en el acta de requerimiento y suspensión de la obra. Las costas de primera instancia se imponen a la demandada, no haciéndose especial pronunciamiento de las causadas en esta alzada por el recurso interpuesto por la mencionada demandante e imponiéndose las causadas or [sic] el recurso desestimado de la demandada Benicid de Promociones SL" (...)

II. La ejecución de la antedicha Sentencia, que es firme, se tramita en los autos de Ejecución de Títulos Judiciales número 1.079/2010 del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Almería. En dicho procedimiento, por Auto de fecha 19 de mayo de 2010, se acordó la Anotación Preventiva de la Sentencia en el Registro de la Propiedad número 1 de Almería, sobre la Finca Registral número 70.295 (Idufir 040120005191129), inscrita al Tomo 1.861, Libro 1.144, Folio 171, propiedad de Benicid de Promociones, SL, con CIF número: (...)

La sentencia quedó anotada definitivamente una vez subsanado (dentro del plazo de suspensión de la anotación) el defecto apreciado por la nota de calificación de 30 de junio de 2010 8...) consistente en la falta de notificación de la anotación de sentencia a Banco de Bilbao Vizcaya Argentaria, SA (BBVA) como titular de los derechos de hipoteca inscritos sobre la finca y sobre las fincas registrales que, por agrupación, formaron dicha Finca Registral número 70.295.

También cumple indicar que la Sentencia quedó finalmente anotada en la Finca Registral número 70.295 cuando la misma venía descrita como solar sin edificar, de 407,60 m², gravada únicamente con las referidas hipotecas por procedencia, a favor de BBVA.

III. Con posterioridad a la anotación de la Sentencia tuvo acceso al registro la escritura e declaración de obra nueva y división horizontal de esta finca otorgada por Benicid de Promociones, S.L., que dio lugar a las nuevas fincas registrales correspondientes a cada uno de los elementos individuales del edificio cuya construcción se declaraba.

En consecuencia, a cada una de esas nuevas fincas se extendieron, no solo las hipotecas que por procedencia gravaban el solar (finca número 70.295), sino también la anotación de la sentencia.

IV. Próximo a vencer el plazo de cuatro años desde la anotación de la Sentencia, esta parte solicitó y obtuvo del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Almería el oportuno mandamiento de prórroga de la anotación, expedido el 10 de marzo de 2014, que quedó debidamente anotado a la letra E de la Finca (Registra) número 70.295. Similarmente, la anotación fue prorrogada una vez por otro nuevo plazo de cuatro años en virtud de mandamiento judicial de fecha 8 de marzo de 2018 (...).

V. Por último, ante la proximidad del vencimiento de la última prórroga acordada por el Juzgado, se presentó el 7 de marzo de 2022 el nuevo mandamiento judicial acordando nueva prórroga de la anotación de sentencia, cuya práctica es la que ha sido denegada por la calificación que aquí se recurre (...).

Expuestos los anteriores antecedentes, el presente recurso gubernativo se funda en las siguientes,

Alegaciones

Primera. Vigencia temporal de la anotación de sentencia acordada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almería, por razón de sus sucesivas prórrogas.—Como resulta de los documentos acompañados a este escrito, desde que la Sentencia (...) causara anotación preventiva en 2010, la anotación se ha venido prorrogando por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almería, por sucesivos plazos de cuatro años de manera que, a la fecha de presentación de la última prórroga (...) el día 7 de marzo 2022, ninguna de las prórrogas había caducado.

En la nota de calificación desfavorable de este último mandamiento de prórroga se indica que no se practica la prórroga de la anotación acordada por el Juzgado por estar cancelado la anotación en virtud de procedimiento de ejecución hipotecaria anterior.

Segunda. Indebida cancelación de la anotación de sentencia por ejecución hipotecaria anterior. El artículo 674 de la actual Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, dispone textualmente en su número dos, párrafo segundo que:

“Asimismo se mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados”.

Es reconocido en doctrina el carácter terminante de la disposición transcrita, pues se ordena la cancelación de toda inscripción o anotación posterior, sin atenderse por el precepto a la compatibilidad o incompatibilidad de la inscripción o anotación posterior, con las precedentes.

De hecho, y dado que ese carácter tan terminante choca con la riqueza de la casuística, han ido surgiendo supuestos de mantenimiento de cargas posteriores que se entienden compatibles, aun cuando se haya ejecutado una hipoteca anterior, como es el caso de arrendamientos (tanto de vivienda como rústicos) celebrados con posterioridad a la hipoteca, salvo que se hubieran celebrado fraudulentamente; o el caso de distintas hipotecas constituidas sobre cada mitad indivisa de la finca, cuando se ejecuta solo la primera de ellas, que llevaría al absurdo de interpretar que el precepto exige la cancelación de la inscripción de la hipoteca sobre la otra mitad indivisa sobre la base de su carácter posterior a la de la inscripción de hipoteca que se ejecuta; o el caso de inscripción registral de la transmisión de la nuda propiedad de una finca, con acceso al Registro de la Propiedad tras la inscripción de la hipoteca de un derecho de usufructo de la misma finca, pues la ejecución y remate o adjudicación de la hipoteca sobre el usufructo, con la interpretación literal de la previsión cancelatoria LEC, conllevaría la cancelación del asiento posterior referido a la compraventa de la nuda propiedad.

Por otro lado, el artículo 134 de la Ley Hipotecaria admite como excepciones a la cancelación de cargas posteriores a la carga ejecutada las declaraciones de obra nueva y las divisiones horizontales. Así, dicho precepto dice:

“El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento.

Tan sólo subsistirán las declaraciones de obras nuevas y divisiones horizontales posteriores, cuando de la inscripción de la hipoteca resulte que ésta se extiende por ley o por pacto a las nuevas edificaciones.

En el presente caso, la hipoteca ejecutada es anterior a la inscripción de la declaración de obra nueva y división horizontal y, en consecuencia, se extendió por ley a las nuevas edificaciones, que fueron las ejecutadas. Pero también la sentencia anotada es anterior a la inscripción de la declaración de obra nueva y división horizontal y, en

consecuencia, también se extendió a los distintos elementos individuales edificados, de donde ha resultado indebidamente cancelada a consecuencia de la ejecución de la hipoteca.

Como primera cuestión a considerar se encuentra la de la plena compatibilidad de la anotación de sentencia, pues al contrario que una anotación preventiva de embargo posterior, no pretende ni persigue la realización económica de la finca para la satisfacción de un crédito. En este supuesto, en el que la ejecución de una carga anterior agota la capacidad solutoria de la finca, es perfectamente lógico que la ley ordene la cancelen las cargas posteriores que igualmente se dirigían a la realización de esa misma capacidad solutoria ya agotada.

En el presente caso la sentencia anotada (...) ordena la suspensión de la ejecución de una obra nueva sobre la finca registra) número 70.295 mientras la misma se encuentra en curso, es decir, en un momento anterior a su terminación. Sin embargo, la mercantil propietaria desobedece el mandato judicial y procede a terminar la obra e incluso a otorgar e inscribir la escritura pública de declaración de obra nueva y división horizontal, pero con posterioridad a la anotación de la Sentencia. Pero véase que se trata de la inscripción de una obra nueva cuando su ejecución venía suspendida por la Sentencia previamente anotada. Es decir, el supuesto mismo que la Sentencia pretende impedir.

El derecho de la compareciente dimanante de la Sentencia anotada sigue estando vigente, y por su naturaleza no es incompatible, ni con la hipoteca ejecutada, que en su día constituida sobre los solares sin edificar, ni con las sucesivas transmisiones de la finca. Por ello, debe ser conocido por cualquier adquirente posterior de las edificaciones a las que se extendió junto con la hipoteca ejecutada, ya que no se dirige a la realización económica del valor de la finca y, sin embargo, pueden verse afectados por el mismo.

Como segunda cuestión a considerar, por la misma razón que acabamos de exponer, la anotación de esta Sentencia ha de tenerse por incluida en la excepción prevista en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria, que expresamente permite la subsistencia de las declaraciones de obra nueva y división horizontal. Véase que, al ser la declaración de obra nueva y división horizontal inscripciones posteriores a la anotación de la sentencia, y presentadas por la mercantil propietaria Benicid de Promociones, SL en abierto incumplimiento de la sentencia anotada, es evidente que la declaración de obra nueva inscrita está directamente condicionada y afectada por el contenido del fallo de la misma, de forma que concurre una incuestionable identidad de razón entre la anotación de sentencia y la declaración de obra nueva, que no solo motivó su extensión de la anotación a todos los elementos de la división horizontal, sino que igualmente fundamenta su subsistencia junto con la de la declaración de obra nueva, dada la íntima e indisoluble conexión entre ambos y, como ya hemos mencionado, su perfecta compatibilidad con las sucesivas transmisiones.

Por así decirlo, la circunstancia de la declaración de obra nueva y división horizontal ha tenido lugar a pesar de la suspensión judicial de la obra, que constaba anotada en el Registro también por mandato judicial, hace que ambos actos constituyan un todo y que no puedan desmembrarse, de suerte que persista la inscripción de la obra nueva y división horizontal, por permitirlo el artículo 134 LH, pero no la anotación de la Sentencia que suspendía, precisamente, la ejecución de la obra declarada.

No obsta a lo pretendido por este recurso el hecho de que el Juzgado de Primera Instancia que conoció de la ejecución hipotecaria haya librado el mandamiento de cancelación del artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues dicho mandamiento es solo un acto de comunicación procesal, dirigido en este caso al Registrador. No puede considerarse un título formal en el sentido del artículo 3 de la L.H. (esto es confirmado por el artículo 257.1.º de la misma ley), ya que no contiene por sí mismo el título material del artículo 2 LH que sería susceptible de modificar el contenido del Registro. La propia DGRN ha manifestado en numerosas resoluciones que el mandamiento en sí mismo no es una resolución judicial sino solamente un acto de comunicación.

Por ello, debe dejarse sin efecto la nota de calificación recurrida y, reponiéndola, dictar otra en su lugar por la que se acuerde practicar la anotación de prórroga acordada por el Juzgado y ordenada en el mandamiento presentado sobre todas y cada una de las fincas registrales resultantes de la división horizontal de la número 70.295 del Registro de la Propiedad número 1 de Almería, como ya ocurriera con los mandamientos de prórroga de los años 2014 y 2018 (...), restableciendo a tal fin la anotación de sentencia sobre todas dichas fincas a la que se extendió si ha sido cancelada, pues el derecho de la compareciente no resulta extinguido ni alterado por el mandamiento de cancelación de otro Juzgado que, como mero acto de comunicación, no es título material apto para ello».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 17, 38, 40, 42, 66, 82, 86, 134 y 326 de la Ley Hipotecaria; 674 y 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 28 de junio, 23 de agosto y 19 de noviembre de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 2 de junio y 5 de octubre de 2016, 23 de febrero y 9 de mayo de 2017, 18 de abril, 3 de octubre y 30 de noviembre de 2018, 31 de enero, 6, 8 y 20 de febrero, 21 de marzo, 6 de septiembre, 14 de octubre, 21 y 28 de noviembre y 20 de diciembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de enero, 5, 14, 16 y 19 de julio, 5 de octubre y 23 de diciembre de 2021.

1. Se pretende en este recurso dejar sin efecto la cancelación de una anotación preventiva de sentencia ya practicada en los libros del Registro (como consecuencia de una ejecución hipotecaria anterior) y se proceda a la prórroga de tal anotación.

Para la resolución de este expediente hay que tener en cuenta las siguientes circunstancias:

– Sobre la finca registral 70.295 de Almería, descrita inicialmente como solar, se inscribió la hipoteca a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA» por la inscripción 5.^a de fecha 25 de abril de 2008.

– Posteriormente, se anotó la sentencia de la Audiencia Provincial de Almería de fecha 18 de marzo de 2010 por la que se ordenó la suspensión de la obra nueva llevada a cabo por la entidad titular de la finca, al considerar que la demandante (comunidad de propietarios colindante) había visto alterada su situación posesoria o temía fundamentalmente que lo iba a ser, debiendo ser mantenida en la misma «hasta que en juicio al efecto se dilucide y resuelva sobre el derecho a tener ventanas abiertas sobre la finca colindante». La referida anotación se practicó el 13 de agosto de 2010, siendo inicialmente una anotación por defecto subsanable (letra C).

– Con fecha 27 de agosto de 2010, se practicó la inscripción 6.^a de obra nueva en construcción y división horizontal de un edificio de 53 elementos, que quedaron inscritos como elementos independientes bajo los números de fincas 73.167 a 73.271, impares; a las cuales se arrastraron las cargas de procedencia de la matriz, entre ellas la hipoteca de la inscripción 5.^a y la anotación letra C, que se convirtió en definitiva por la anotación letra D, el día 20 de octubre de 2010. Dicha anotación fue prorrogándose sucesivamente hasta su cancelación.

– El día 23 de febrero de 2011 se extendió nota al margen de la obra nueva, en la que se declara la terminación de la misma y el día 15 de julio de 2013 nota marginal de

expedición de certificación de dominio y cargas para ejecutar la hipoteca constituida en la inscripción 5.^a de la finca matriz, a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA».

– Finalmente, el día 18 de junio de 2018 y como consecuencia del referido procedimiento de ejecución hipotecaria se inscribieron todas las fincas resultantes de la división horizontal a favor de la adjudicataria, cancelándose la hipoteca ejecutada, así como su nota marginal de expedición y la anotación letra C-D.

La recurrente considera que la anotación de sentencia no debió cancelarse como consecuencia de la ejecución hipotecaria por tratarse de un asiento perfectamente compatible con la nueva titularidad que surja como consecuencia de la adjudicación y que no busca la realización económica de la finca a diferencia de la anotación de embargo. Solicita pues, se dicte una resolución por la que se anule y deje sin efecto la calificación impugnada y se ordene el restablecimiento de la anotación de sentencia y la prórroga de la misma acordada por el Juzgado. Solicita igualmente se practique anotación preventiva por defecto subsanable a tenor del 42.9.º de la Ley Hipotecaria.

El registrador sostiene que una vez cancelada la anotación, a su juicio correctamente, sólo un pronunciamiento judicial podría ordenar la anulación de la cancelación ya practicada, en virtud del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales consagrado en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

2. Como cuestión previa de carácter formal, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo en virtud de la cual no es el recurso el cauce adecuado para obtener la reviviscencia de una anotación ya cancelada.

Dicho recurso tiene por objeto exclusivo las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario).

Por otra parte, y en cuanto a la solicitud de anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, no procede en este supuesto, por ser el defecto insubsanable y porque como ya advirtió este Centro Directivo en las Resoluciones de 13, 14, 15 y 17 de septiembre de 2005, carecería de interés, ya que, suspendido el plazo de caducidad del asiento de presentación como consecuencia del recurso, no existe razón para que el mismo asiento quede suspendido también por la práctica de la anotación.

3. Centrándonos en el objeto del recurso, este no puede ser estimado.

No es posible la prórroga de una anotación preventiva que ha sido previamente cancelada. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria permite la prórroga de las anotaciones preventivas «siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento».

En el presente caso, al presentarse el mandamiento de prórroga (el día 7 de marzo de 2022), la anotación de sentencia ya no estaba vigente, no porque hubiese caducado, sino porque se había cancelado dicho asiento con anterioridad (el día 18 de junio de 2018) como consecuencia de la ejecución de una hipoteca anterior y en virtud del mandamiento de cancelación de cargas (artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Una vez extendido un asiento en el Registro (como es la cancelación de la anotación en este caso), la situación resultante queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, siendo preciso para su rectificación, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por último, señalar que esta Dirección General no puede entrar a conocer sobre la procedencia o improcedencia de aquella cancelación practicada, sin perjuicio de que los

interesados que se crean perjudicados por ella puedan acudir a los tribunales para obtener su rectificación (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 19 de julio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.