

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 1195** *Resolución de 8 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Guadalajara n.º 3, por la que se considera practicada correctamente una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por don M. S. U. C. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Guadalajara número 3, doña María de la Piedad Garro García, por la que se considera practicada correctamente una anotación de embargo en garantía de la afección real a la liquidación definitiva de los gastos de urbanización extendida en virtud de mandamiento de embargo presentado durante la vigencia de la nota marginal de dicha afección, si bien subsanado con posterioridad a dicho plazo.

Hechos

I

El día 3 de septiembre de 2013 se presentó en el Registro de la Propiedad de Guadalajara número 3 una instancia, suscrita por don M. S. U. C. el día 2 de septiembre de 2013, cuyo contenido, resumidamente, es el siguiente: Don M. S. U. C. manifiesta ser propietario de determinada finca registral y señala que, sobre la misma, existe una afección de procedencia con carácter real al amparo del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, extendida con fecha 2 de mayo de 2006, por lo que, conforme al artículo 20 de la citada norma, dicha afección ha caducado Asimismo, afirma que le consta que, el día 29 de abril de 2013, se presentó en el Registro un mandamiento de embargo, dictado en procedimiento administrativo de apremio seguido contra una sociedad por el Ayuntamiento de Marchamalo, que no se inscribió sobre su finca al no estar dirigido contra él dicho procedimiento, y ello a pesar de que el Ayuntamiento tenía conocimiento del cambio de titularidad, ya que se le notificó la compra a efectos del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos y del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que viene abonando al Ayuntamiento desde su adquisición, además de habersele concedido la oportuna licencia de ocupación. Posteriormente, señala que el día 28 de agosto de 2013 recibió notificación de dicho Ayuntamiento consistente en una providencia de 7 de agosto de 2013 por la que segrega su finca del procedimiento que tenía incoado contra la sociedad y, por derivación de la responsabilidad, inicia un nuevo procedimiento contra él. Considera que este nuevo procedimiento se inicia cuando la afección real, no personal, ha caducado, por lo que la anotación de embargo ha de desestimarse. Finalmente, manifiesta que, en el hipotético caso de que se le pueda considerar como deudor, la presentación del nuevo mandamiento, el día 16 de agosto de 2013, se habría realizado fuera del plazo de vigencia del asiento de presentación de 29 de abril de 2013, que son sesenta días desde dicha fecha, no desde que se retira por el Ayuntamiento, y que éste no solicitó anotación preventiva, por lo que el asiento caducó el día 9 de julio de 2013 y, a partir de ahí, no se podría anotar al haber caducado la afección sobre su finca. Por todo lo expuesto, solicita: La caducidad de la afección urbanística por el transcurso de siete años, que se declare que no le afecta registralmente el procedimiento seguido contra la sociedad, por ser sujetos pasivos diferentes y, subsidiariamente, que se declare la caducidad del asiento de presentación realizado por el Ayuntamiento el día 29 de abril de 2013 por el transcurso de los sesenta días, debiendo considerarse que el mandamiento presentado el día 16 de agosto de 2013 causó un nuevo asiento de presentación.

II

Dicha instancia fue objeto de la siguiente nota calificación: «Registro de la Propiedad de Guadalajara n.º 3 Datos del documento: Asiento: 429 Diario: 162. Número de entrada: 4878/2013 Fecha de presentación: tres de septiembre de dos mil trece. Hora: diez horas y treinta y un minutos Fecha del documento: dos de septiembre de dos mil trece A la vista de lo solicitado en el precedente documento, resuelvo lo siguiente: a.–En cuanto al primer punto, señalar que la Afección Real que sujetaba la finca número 9.431 de Marchamalo al pago de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/97, accedió al Registro con fecha 2 de mayo de 2006, siendo su plazo de caducidad de 7 años, por lo que la caducidad de la misma se producía el día 2 de mayo de 2013, encontrándose en la actualidad cancelada por caducidad. b.–En cuanto al segundo y tercer punto, señalar que el día 29 de abril de 2013, fue presentado en este Registro mandamiento de embargo dictado en el procedimiento de apremio seguido en la Recaudación Municipal del Ayuntamiento de Marchamalo, contra la mercantil Promoción Urbana de Villarobledo, S.A., en ejecución de la afección real que gravaba la finca número 9.431 de Marchamalo y otras, que en ese momento se encontraba vigente, suspendiéndose la anotación de embargo en cuanto a la finca citada, por encontrarse ésta inscrita a nombre de persona distinta de la mercantil obligada al pago. Retirado el documento por el presentante, se prorrogó automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la fecha de la última notificación, que fue el día 5 de junio de 2013, y ello de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, por lo que el asiento de presentación se prorrogó hasta el día 19 de agosto de 2013. Con fecha 16 de agosto de 2013, se presenta adición al mandamiento, que al haberse reintegrado dentro de los últimos 15 días de vigencia del asiento de presentación, éste queda prorrogado por un periodo igual al que falte para completar los quince días, de conformidad con el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria y 97 del Reglamento Hipotecario, por lo que quedó prorrogado hasta el día 6 de septiembre de 2013. En la adición citada, se hace constar expresamente, que ésta tiene por objeto la ejecución de la afección urbanística de la finca, inscrita con anterioridad a cualesquiera títulos que afecten a la propiedad de la finca. Se trata pues de una carga real que afecta a la finca en sí, hasta donde alcance su valor, derivándose la obligación a quien en cada momento sea titular de la finca. No implicando la adición al mandamiento dictado en primer lugar respecto de titulares posteriores, un nuevo procedimiento, en virtud de la subrogación legal prevista en el artículo 19 de la Ley del Suelo y 52 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, sino simplemente una derivación de la responsabilidad. La anotación preventiva de embargo se ha practicado con fecha 5 de septiembre de 2013, y según el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma. Guadalajara, a 19 de septiembre de 2013 El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.: María Piedad Garro García».

La calificación fue notificada al interesado el día 3 de octubre de 2013.

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. S. U. C. interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito, de fecha 23 de octubre de 2013, que tuvo su entrada en el Registro el día 25 de octubre de 2013, en el que, después de reproducir lo solicitado en su instancia, alegó, resumidamente, que no debió prorrogarse el asiento de presentación, ya que existe un nuevo procedimiento originado por la segregación efectuada respecto al inicial, y afirma que no pone en duda el carácter real de la afección ni la subrogación legal en los derechos y obligaciones, pero no en la titularidad de la persona. La finca sigue respondiendo una vez se vende y, por lo tanto, seguía afectada hasta el 2 de mayo de 2013, sea cual fuere su titular, pero ello no

implica que la caducidad se interrumpa porque se dirija la acción contra el titular anterior y que no se le puede aplicar otro procedimiento incoado mediante acuerdo de fecha 7 de agosto de 2013 y notificado el día 28 de agosto de 2013, fecha en la que ya había caducado la afección.

IV

La registradora, doña María Piedad Garro García, emitió su informe, reiterándose en su calificación, y formó expediente, que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 83 y 324 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012 y 18 de enero, 19 de abril, 8 de mayo, 2 de julio y 19 de septiembre de 2013.

1. Son hechos relevantes en este expediente los siguientes:

Con fecha 2 de mayo de 2006 accedió al Registro la afección real que sujetaba determinada finca, sita en el término municipal de Marchamalo, al pago de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, siendo su plazo de caducidad de siete años, es decir, estaba vigente hasta el día 2 de mayo de 2013.

El día 29 de abril de 2013 se presentó en el Registro mandamiento de embargo dictado en procedimiento de apremio, seguido en la Recaudación Municipal del Ayuntamiento de Marchamalo, contra la mercantil anterior titular registral en ejecución de la afección real citada, que en ese momento se encontraba vigente, suspendiéndose la anotación de embargo en cuanto a la finca, por encontrarse ésta inscrita a nombre de persona distinta de la mercantil obligada al pago. En consecuencia, se prorrogó automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles desde la fecha de la última notificación, que fue el día 5 de junio de 2013, hasta el día 19 de agosto de 2013, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Con fecha 16 de agosto de 2013, dentro de los últimos quince días de vigencia del asiento de presentación, se presenta adición al mandamiento. La registradora considera subsanado el defecto al estimar que no implica dicha adición al mandamiento dictado en primer lugar respecto de titulares posteriores un nuevo procedimiento, en virtud de la subrogación legal prevista en el artículo 19 de la Ley de Suelo y 52 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, sino simplemente una derivación de la responsabilidad. Y, por lo tanto, practica la anotación preventiva de embargo con fecha 5 de septiembre de 2013.

Don M. S. U. C., titular registral actual, solicita que la registradora declare la caducidad de la afección urbanística por el transcurso de siete años, que se declare también que no le afecta registralmente el procedimiento seguido contra la sociedad anterior titular de la finca por ser sujetos pasivos diferentes y, subsidiariamente, que se declare la caducidad del asiento de presentación realizado por el Ayuntamiento el día 29 de abril de 2013 por transcurso de los sesenta días, debiendo considerarse que el mandamiento presentado el día 16 de agosto de 2013 causó un nuevo asiento de presentación en lo que afecta a su finca.

La afección se cancela por caducidad, conforme al artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, mediante nota marginal extendida el día 5 de septiembre de 2013, en la que se hace constar que toma el rango de dicha afección real la anotación preventiva de embargo letra A, que garantiza el pago de las cuotas de urbanización, al haber sido tomada en ejecución de dicha afección que en el momento de la presentación del mandamiento estaba vigente.

2. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, en este caso las sucesivas prórrogas del asiento de presentación y la anotación ordenada en procedimiento administrativo, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, en este caso el Ayuntamiento de Marchamalo, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

3. A la luz de esta doctrina, y pese a que la registradora en su informe no hace referencia a ella, es claro que el recurso no puede prosperar, pues, practicada la anotación ordenada, se halla bajo salvaguardia de los tribunales y no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dicho asiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 8 de enero de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.