

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1548** *Resolución de 23 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 el registrador de la propiedad de Sevilla n.º 8, por la que se resuelve no practicar una prórroga de anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don A. S. P., Abogado, en nombre y representación de «Caja Rural de Utrera, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito», contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Sevilla número 8, don Manuel Martín Trincocortas-Bernat, por la que se resuelve no practicar una prórroga de anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Presentado en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 8 mandamiento del Secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Sevilla, dictado en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1802/2009, en que es parte demandante «Caja Rural» y demandado don J. S. R. y «Compañía Andaluza de Negocios y Desarrollo, S.A.», y por el que, incorporando la diligencia de ordenación correspondiente, se ordena la prórroga de las siguientes anotaciones de embargo: anotación letra B, tomo 2225, libro 257, folio 69, finca número 12.511 de fecha 5 de septiembre de 2009; anotación letra B, tomo 2225, libro 257, folio 69, finca número 12.509 de fecha 5 de septiembre de 2009; y anotación letra B, tomo 1557, libro 196, folio 66, finca número 8.579 de fecha 5 de septiembre de 2009, se practicó la siguiente nota de despacho y cancelación parcial: «Registro de la Propiedad n.º 8 de Sevilla Documento presentado con el número 1002 del diario 120 Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Sevilla Autos 1802/2009, derivado del Juicio cambiario 180/09 El Registrador de la Propiedad que suscribe, previa calificación del precedente mandamiento, y tras examinar los antecedentes del registro, ha practicado la anotación de prórroga de embargo letra D de la finca n.º 12509 del municipio de Guillena, IDUFIR: 41026000877845, en el folio 121 del libro 282 del referido término, Tomo 2.373, y letra E de la finca n.º 12511 del municipio de Guillena, IDUFIR: 41026000877852, en el folio 70 del libro 257 del referido término, Tomo 2.225. No se practica operación respecto de la finca registral número 8579 que también comprende el mandamiento, por cuanto sobre tal número de finca, ya sea de los términos de Sevilla, Guillena o Burguillos de la demarcación de este Registro, no consta tomada ninguna anotación preventiva de embargo causada en los procedimientos de referencia (art. 20 de la Ley Hipotecaria). Se han cancelado dos notas de afección por caducidad. Sevilla, a diecisiete de septiembre de dos mil trece El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo: Manuel Martín Trincocortas-Bernat».

II

La anterior nota de calificación, cuya fecha de notificación a los interesados no consta, fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don A. S. P., Abogado, en nombre y representación de «Caja Rural de Utrera, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito», en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 8 el día 25 de octubre de 2013 por el que alegó que en el mandamiento se produjo un error material en la finca a que refería la prórroga de anotación, de modo

que dicha prórroga debió extenderse sobre la finca número 12.507 del término municipal de Guillena, error que ha sido subsanado por decreto del secretario judicial, de fecha 18 de octubre de 2013, que se acompaña al recurso.

III

El Registrador emitió su informe el día 26 de noviembre de 2013 haciendo constar que el decreto de rectificación del error es de fecha posterior a la nota de calificación recurrida, circunstancia por la que no debe ser tenido en cuenta a los efectos del recurso, si bien por economía procesal, en cuanto al fondo del asunto, y aun considerando el decreto aportado, debe mantenerse la calificación inicial. De este modo, señala el registrador en su informe que, si bien el primer mandamiento que ordenaba prorrogar la anotación sobre la finca número 8.579 se presentó en el Registro en fecha en la que la anotación que pesaba sobre la finca número 12.507 se hallaba vigente, no obstante, al tiempo en que se aportó al Registro el decreto de rectificación del error material por el que se señalaba que la prórroga no refería a la finca número 8.579 sino a la registral número 12.507, la anotación sobre esta última ya había caducado, al haber transcurrido más de cuatro años desde que se extendió la primitiva anotación. De modo que, operando la caducidad de las anotaciones con carácter radical y automático, los asientos posteriores deben mejorar en rango y no debe procederse a practicar la prórroga ordenada.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 7, 8, 17, 40, 75, 79, 82, 83, 84, 86, 97, 243, 246 y 248 de la Ley Hipotecaria; 418, 423 y 426 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 1998, 3 de septiembre de 2002 y 12 de junio, 28 de octubre y 3 de diciembre de 2013.

1. Presentado mandamiento de prórroga de anotación preventiva de embargo sobre determinada finca registral, el registrador no practica operación alguna sobre la finca en cuestión por no existir respecto de dicha finca anotación preventiva alguna que prorrogar. El interesado aporta un posterior decreto judicial de subsanación por el que se rectifican los datos registrales de la finca sobre la que efectivamente pesa la anotación, cuya prórroga se ordena. El registrador, tras advertir que el decreto de rectificación se ha extendido después de la nota de calificación recurrida y por tanto no puede ser tenido en cuenta a efectos de recurso, mantiene aquélla al considerar que, si bien al tiempo de presentarse el inicial mandamiento de prórroga referido a finca errónea, la anotación sobre la finca efectivamente gravada y cuya prórroga realmente se pretende se hallaba vigente, al aportarse el decreto de rectificación de los datos registrales de la finca dicha anotación había caducado por el transcurso de más de cuatro años desde que fue extendida, siendo por esta causa improcedente su prórroga. El recurrente sostiene que lo único que se ha realizado ha sido subsanar el defecto señalado por el registrador en su nota.

2. Con carácter previo, como indica el registrador en su informe, debe destacarse que siendo el documento en que basa el recurrente su recurso –decreto de subsanación por el que se rectifica la finca cuya prórroga de embargo se pretende– de fecha posterior a la nota de calificación recurrida, obviamente no ha podido ser tenido en cuenta al tiempo de extenderse ésta con lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no podría servir aquel documento de base para pretensión alguna en este ámbito. No obstante, puesto que –como también sostiene el registrador en su informe–, la nota de calificación se mantendría en sus términos aun habiéndose considerado el documento posterior, procede por economía procesal entrar a valorar el fondo del asunto.

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 3 de diciembre de 2013) que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento.

4. En el presente expediente, existía vigente en el Libro Diario al tiempo de producirse la caducidad de la anotación preventiva de embargo cuya prórroga se pretende un asiento de presentación de mandamiento de prórroga procedente del Juzgado que ordenó el asiento de anotación originario. Como tesis de principio, de haber superado la calificación positiva, la prórroga de la anotación preventiva retrotraería sus efectos, por imperativo de los artículos 24 y 72 de la Ley Hipotecaria, a la fecha en que se causó el referido asiento de presentación.

Sin embargo, el asiento de presentación referido tenía por objeto una finca distinta de la que constaba embargada en el Registro, y el mandamiento subsanatorio por el que se rectificó la finca a embargar se dictó con posterioridad a la fecha de caducidad, por lo que ésta ya había desplegado sus efectos.

5. Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario) deben considerarse referidos a la finca todos los principios hipotecarios, entre los que se ubica, en lo que aquí interesan, el principio de prioridad recogido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria y el de especialidad del artículo 9 de la misma. Lo mismo ocurre con los defectos subsanables o insubsanables. La ineficacia registral provisional o definitiva en que consisten las faltas subsanables o insubsanables según la mejor doctrina, están referidas a la propia finca registral. Y aunque puedan tomarse en consideración en la calificación títulos presentados relativos a otras fincas, así como otros asientos del Registro, siempre la eventual prioridad derivada del asiento de presentación –caso de las faltas subsanables– debe predicarse con relación a la finca a la que el título presentado se refiera.

De esta forma, hasta que no quede suficientemente identificada la finca conforme a lo dispuesto en los artículos 249 de la Ley Hipotecaria y 423 del Reglamento Hipotecario, no podrá extenderse la referencia a documento pendiente a que alude el artículo 426 del Reglamento Hipotecario, resultando imposible entretanto eludir el despacho de ulteriores documentos que, teniendo por objeto la misma finca, hubieren accedido al Registro con posterioridad ni evitar los efectos del transcurso del tiempo en los asientos sujetos a caducidad.

6. Ya la Resolución de 27 de julio de 1998 siguió este criterio respecto de un mandamiento ordenando prorrogar una anotación preventiva, presentado en Registro incompetente, anotación que ya había caducado cuando se produjo la presentación en el Registro competente. La misma solución debe aplicarse por analogía a la presentación con relación a finca distinta. El carácter radical y automático de la caducidad como modo de extinción de asientos que nacen con vida limitada una vez llegado el día predeterminado; la trascendencia «erga omnes» de la institución registral y la normativa rectora de su funcionamiento, así como la naturaleza misma de la prórroga, la hacen practicable sólo respecto de asientos que se halla en vigor.

Todo ello con independencia de las causas que provocaron la no identificación de la finca y de las responsabilidades que de ello se pudieran derivar, que no pueden ventilarse en el estrecho marco de un recurso contra la calificación del registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 23 de enero de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.