

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 4712** *Resolución de 31 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Pola de Siero, por la que se deniega la prórroga de anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don J. M. F., en nombre y representación de «Asturiana de Especialidades Eléctricas, S.L.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Pola de Siero, don Enrique Español Batalla, por la que se deniega la prórroga de anotación preventiva de embargo.

**Hechos****I**

Con fecha 12 de diciembre de 2013, a las 13:50 horas fue presentado por telefax un mandamiento expedido por duplicado de fecha 10 de diciembre de 2013, expedido por el secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Siero, por el que se ordenó la práctica de la prórroga de una anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 10.780, que causó registro de entrada número 6548/2013 y con la presentación de copia en soporte papel el día 13 del mismo mes causó el asiento número 1571 del Diario 71.

Con fecha 20 de diciembre de 2013 se expidió calificación negativa del referido documento, porque el citado mandamiento de prórroga había sido presentado estando ya cancelada la anotación de embargo que se pretendía prorrogar; fue notificada al presentante y a la autoridad judicial, sin que contra esa nota de calificación se haya presentado recurso; esta calificación no es objeto del recurso de este expediente.

Con fecha 2 de enero de 2014, con número de registro de entrada 8/2014, a las 12:14 horas, se presenta bajo el asiento número 1729 del Diario 71, un testimonio judicial de la misma fecha de 2 de enero, y expedido por el mismo secretario judicial, por el que por medio de una diligencia de ordenación, complementa el mandamiento anteriormente citado (de fecha 10 de diciembre de 2013), rectificando al haberse producido un error, según resulta del documento, de forma que la finca que debió ser objeto de prórroga de la anotación preventiva de embargo, no era la 10.780 sino que debe ser la registral 40.725.

Hay que reseñar a efectos de este expediente, que sobre la finca 40.725 constaba una anotación preventiva de embargo letra B practicada el 22 de diciembre de 2009 (la que ahora se pretende prorrogar) y que por tanto el 23 de diciembre de 2013 se encontraba ya caducada, existiendo anotaciones posteriores a la misma.

**II**

El referido testimonio judicial complementario de mandamiento de solicitud de prórroga se presentó en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero el día 2 de enero de 2014, y fue objeto de calificación negativa de 2 de enero que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos: Don Enrique Español Batalla, registrador de la Propiedad de Pola de Siero, previo examen y calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, del mandamiento expedido el dos de enero de dos mil catorce por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Siero, dictado en los autos número 28/2009, presentado en este Registro el dos de enero de dos mil catorce, asiento 1729 del Diario 71, por don J. M. F., ha resuelto denegar la práctica del asiento solicitado por el siguiente defecto insubsanable: El mandamiento

ordenando la prórroga de la anotación preventiva letra B, de la finca 40.725, de fecha 22 de diciembre de 2009, ordenada en el citado procedimiento, fue expedido y presentado una vez caducada dicha anotación, no sujetándose a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. (Conforme a reiterada doctrina y en especial a las Resoluciones de 26 y 27 de junio de 1998, no cabe anotar la prórroga de la anotación de embargo cuando se presenta el mandamiento de prórroga estando ya caducada la anotación, dada la claridad del artículo 86 de la L.H., el carácter radical y automático de la caducidad de asientos, la trascendencia *erga omnes* de la institución registral y de la normativa rectora de su funcionamiento y la naturaleza misma de la prórroga sólo predicable respecto de asientos en vigor). La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación (...) Pola de Siero, a dos de enero de dos mil catorce El registrador (firma ilegible) Fdo. Enrique Español Batalla».

## III

El día 29 de enero de 2014, don J. M. F., en nombre y representación de «Asturiana de Especialidades, S.L.», interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «1.–El registrador de la Propiedad parte de la existencia de dos mandamientos distintos, uno de fecha 10 de diciembre de 2013 relativo a la finca número 10.780 y otro de fecha 2 de enero de 2014 sobre la finca número 40.725. Con este planteamiento deniega primero la prórroga de embargo sobre la finca número 10.780 pues la anotación de embargo estaba ya cancelada, y posteriormente deniega la anotación de embargo sobre la finca número 40.725 porque estaba caducada la anotación de embargo. Pero, realmente el Juzgado sólo ha dictado un mandamiento, en fecha 10 de diciembre de 2013, y posteriormente, observado el error material en cuanto a la identificación de la finca objeto de la anotación, en fecha 2 de enero de 2014 no dicta un nuevo mandamiento sino que por diligencias de constancia y ordenación acuerda rectificar y subsanar el error material padecido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 214.1 de la LEC, corrigiendo el mandamiento con la correcta identificación de la finca a la que se refiere el mandamiento, expidiendo testimonio de las actuaciones procesales efectuadas en orden a dicha subsanación que, como dice expresamente, acuerda unir al mandamiento expedido en su día y remitir al Registro de la Propiedad de Pola de Siero. Por tanto, dentro del plazo de prórroga del asiento de presentación del mandamiento de fecha 10 de diciembre de 2013 se presenta en el Registro de la Propiedad el testimonio de la diligencia de ordenación subsanando el error material padecido en el mandamiento a fin de su unión al mismo. En consecuencia, habiéndose subsanado por el Juzgado en plazo la falta de la que adolecía la anotación solicitada por mandamiento de fecha 10 de diciembre de 2013, procede la conversión de dicha anotación, produciéndose una retroacción de sus efectos a la fecha de presentación de dicho mandamiento, esto es al 12 de diciembre de 2013. Es decir, antes de que caducara la anotación de embargo por el transcurso del plazo de los cuatro años. 2.–El artículo 24 de la L. H. de modo claro dice que «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». Precepto que unánimemente considera la doctrina aplicable no solo a las inscripciones propiamente dichas sino también a las anotaciones y cancelaciones. Es cierto que el artículo 86 de la L. H. inicia el cómputo del plazo de cuatro años a efectos de caducidad de las anotaciones preventivas desde la fecha de la anotación misma, pero añade que 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 Ley Hipotecaria no establece la caducidad por la no inscripción del mandamiento ordenando la prórroga dentro del plazo de cuatro años. De modo claro sólo exige para que no caduque el asiento que se presente dentro del plazo de cuatro años el mandamiento acordando la prórroga. Y así se efectuó en este caso, el mandamiento se presentó antes de que caducara el asiento. Por tanto, si el asiento de presentación se prorroga por el

plazo de sesenta días (artículos 17 y 19, en relación con el 323.1 de la L.H.) con todas sus consecuencias, la subsanación judicial del error material del mandamiento de prórroga de la anotación de embargo de fecha 10 de diciembre de 2013 efectuada y presentada en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero dentro de dicho plazo de sesenta días, implica que los efectos de la anotación interesada se retrotraigan a la fecha del asiento de presentación de dicho mandamiento. En definitiva, solicitada la prórroga de la anotación de embargo por mandamiento judicial anterior a la caducidad de la anotación, la subsanación del mandamiento debe retrotraer sus efectos a la fecha de presentación del mismo».

## IV

Con fecha 3 de febrero de 2014, se notificó la existencia del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Siero, a los efectos de las alegaciones que fueren oportunas respecto al testimonio judicial complementario de mandamiento de solicitud de prórroga de embargo allí ordenado y que es objeto del recurso. Fue remitido escrito de alegaciones de fecha 5 de febrero de 2014, en el que se adjunta una copia testimoniada de una diligencia de constancia de 2 de enero de 2014, por la que «se da fe del error material involuntario cometido en la identificación de la finca cuya prórroga fue acordada».

Mediante escrito con fecha 13 de febrero de 2014, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1, 17, 19, 24, 40, 77, 86, 249 y 323 de la Ley Hipotecaria; 100 y 353 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26, 27, 29 y 30 de junio y 1, 2 y 30 de julio de 1998, 8 de noviembre de 2000, 3 de septiembre de 2002, 26 de enero de 2006, 22 de abril y 11 de diciembre de 2010, 24 de abril de 2012, 27, 28 y 29 de junio y 2 de julio de 2013 y 9 de enero de 2014.

1. Son hechos relevantes a los efectos de este expediente los siguientes:

– El 12 de diciembre de 2013 se presenta testimonio de un mandamiento de prórroga de una anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 10.780. Fue denegada la prórroga de esta anotación sobre la finca, con fecha de 20 de diciembre, porque estaba cancelada.

– El 2 de enero de 2014 se presenta un testimonio judicial de esa misma fecha (2 de enero) en el que por medio de una diligencia de ordenación, se complementa el mandamiento anteriormente citado (de fecha 10 de diciembre de 2013), al haberse producido un error, según resulta del documento, de forma que la finca que debió ser objeto de prórroga de la anotación preventiva de embargo, no era la 10.780 sino que debe ser la registral 40.725.

– Sobre la finca 40.725 constaba una anotación preventiva de embargo letra B practicada el 22 de diciembre de 2009 (la que ahora se pretende prorrogar) y que por tanto el 23 de diciembre de 2013 se encontraba ya caducada, existiendo anotaciones posteriores a la misma.

El registrador deniega la prórroga de la anotación por cuanto no cabe anotar la prórroga de la anotación de embargo cuando se presenta el mandamiento de prórroga estando ya caducada la anotación, dada la claridad del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, el carácter radical y automático de la caducidad de asientos, la trascendencia *erga omnes* del Registro y la naturaleza misma de la prórroga sólo predicable respecto de asientos en vigor.

El recurrente alega en su escrito que se trata de un solo mandamiento y no de dos distintos, por lo que solicitada la prórroga de la anotación de embargo por mandamiento judicial anterior a la caducidad de la anotación, la subsanación del mandamiento debe retrotraer sus efectos a la fecha de presentación del mismo.

La cuestión debatida es determinar si tratándose de una subsanación del mandamiento inicial de prórroga de la anotación preventiva de embargo, debe beneficiarse de la prórroga del asiento que había causado la primera presentación del testimonio de mandamiento de prórroga de la anotación preventiva de embargo, que con carácter defectuoso se hacía sobre una finca registral que no era la trabada. O si al referirse la subsanación a una finca registral distinta de la que era objeto de la anotación que inicialmente se pretendía prorrogar, los efectos de la presentación lo son desde la fecha de la nueva presentación del testimonio del mandamiento con la finca correctamente identificada, en cuyo caso estaba caducada la anotación que se pretendía prorrogar.

2. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento.

Este Centro Directivo, en Resolución de 9 de enero de 2014, ha recogido la reiterada doctrina del mismo (en «Vistos») en virtud de la cual, habiéndose presentado –incluso expedido– el testimonio –referido a la correcta finca registral número 40.725– con la diligencia complementaria de la del mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de ésta. Esta caducidad opera de forma automática, *ipso iure*, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.

La anotación caducada deja de surtir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. En este caso la cancelación no es sino la exteriorización registral de algo que era inexistente desde el momento en que se produjo la caducidad expresada. Caducada la anotación, corresponde necesariamente su cancelación, lo que se produce con ocasión de la solicitud de la práctica de un asiento sobre la finca afectada, cancelación que estará, como todos los asientos registrales bajo la salvaguarda de los tribunales.

3. Hay que tener en cuenta que el título presentado objeto de calificación que se recurre es el testimonio del secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Siero, expedido en fecha 2 de enero de 2014, en el que se incorpora una diligencia de ordenación de la misma fecha, mediante la que, por haberse producido un error en un mandamiento expedido en su día, se rectifica la finca registral sobre la que debe recaer una prórroga de anotación preventiva de embargo en procedimiento de ejecución de títulos judiciales 28/2009. Dicho documento causa entrada de fecha 2 de enero de 2014.

Ciertamente, si el asiento de presentación se prorroga por el plazo de sesenta días (artículos 17 y 19, en relación con el 323.1 de la Ley Hipotecaria) con todas sus consecuencias, la subsanación judicial de un error material del documento presentado dentro de dicho plazo de sesenta días, implicaría que los efectos de la inscripción correspondiente se retrotraigan a la fecha del asiento de presentación de dicho documento. Pero en este expediente concurren dos circunstancias determinantes: por un lado, que se trata de la prórroga de una anotación preventiva de embargo, cuyos plazos de caducidad son estrictos en los términos de la doctrina de este Centro Directivo antes expresada; y por otro lado, que se produce fuera del plazo para la prórroga y por lo tanto caducado éste, la subsanación que consiste en la modificación de un elemento esencial del acto sujeto a inscripción: la finca registral sobre la cual recae la anotación preventiva de embargo.

4. La identificación de la finca es el elemento primordial en nuestro sistema registral, basado en el folio real, y determina, como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 249 de la Ley Hipotecaria -que regula el asiento de presentación- y el artículo 17 de la Ley Hipotecaria -que define el principio de prioridad registral- los importantes efectos atribuidos al mismo en relación con los terceros, afectando precisamente a los que tienen relación con esa concreta finca, desde la fecha de su inclusión en un asiento de presentación.

No puede pretenderse la rectificación, como parece deducirse del escrito del recurrente, de un asiento de presentación anterior que recoge una finca diferente (registral 10.780) y cuya calificación negativa no es objeto de recurso (artículo 326 de la Ley Hipotecaria) mediante el cambio de su contenido por la inclusión de otra finca registral (40.725), como si la nueva diligencia fuese una mera subsanación del primer documento calificado, con otro defecto relativo a otra finca totalmente distinta, precisamente por su repercusión en los terceros afectados de conformidad con el citado principio de prioridad registral, y de ahí que todo documento en el que se pretenda ingresar una nueva finca, deba ser objeto de un nuevo asiento de presentación con su fecha correspondiente.

5. En el supuesto de hecho objeto del recurso, con fecha 22 de diciembre de 2013, la anotación preventiva de embargo que se pretende prorrogar, ha caducado por el transcurso del plazo de 4 años, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, caducidad que se produce *ipso iure*, y, además, existiendo sobre la finca terceros titulares de anotaciones posteriores, éstos, por el efecto de la caducidad automática, mejoran su rango registral, como tiene reiteradamente manifestado este Centro Directivo, por lo que ningún documento presentado posteriormente relativo a dicho embargo puede perjudicarles, debiendo el registrador denegar la prórroga de la anotación solicitada al encontrarse aquella caducada (por todas, y por reciente, la Resolución de 9 de enero de 2014).

6. El hecho de haberse producido un posible error substancial al expedir un mandamiento judicial, no afecta a la calificación registral que se atiene a la hora de calificar a los obstáculos que surgen del Registro (artículo 100 del Reglamento Hipotecario), sin que las posibles responsabilidades derivadas de la confusión puedan ventilarse en un recurso.

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

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 marzo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.