

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9959 *Resolución de 7 de marzo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Sevilla, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sevilla nº 3, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de expropiación forzosa.*

En el recurso interpuesto por don J. V. S., Jefe del Departamento de Asuntos Jurídicos y Secretario del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Sevilla, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Sevilla número 3, don Ramón Menéndez Felipe, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de expropiación forzosa.

Hechos**I**

El día 2 de junio de 2010, se expide por don J. V. S., Jefe del Departamento de Asuntos Jurídicos y Secretario del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Sevilla mandamiento ordenando la prórroga de una anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.

II

Presentado el mismo el 22 de octubre de 2010 en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 3, fue objeto de la siguiente nota del Registrador: «Calificación relativa al escrito de solicitud de prórroga de anotaciones preventivas de expropiación forzosa suscrito el 2 de Junio último, por la Autoridad Portuaria de Sevilla, en el Proyecto «Nueva Esclusas y Accesos. Puerto de Sevilla. Fase I Nueva Esclusa», que fue presentado a las 12:15 horas del 22 de octubre último, causando el asiento de presentación, número 2005 del diario 110, registro de entrada 5424/2010. Hechos. Se solicita en el indicado escrito, la prórroga, al amparo del artículo 86 LH, de las anotaciones preventivas extendidas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32, norma 3, del RH, a favor de la Autoridad Portuaria de Sevilla, con motivo del proyecto a que se ha hecho referencia, antes de que caduquen los asientos practicados, ante la imposibilidad de que las mismas se conviertan en inscripción, por no ser firmes (pendiente recurso de casación ante el Tribunal Supremo) los justiprecios fijados para cada una de las fincas afectadas por la expropiación, todas ellas del municipio de Gelves, de esta demarcación registral, que son las registrales 579, 3289, 3322, 3330, 3331, 4128, y 4151. Del historial registral de las fincas en cuestión resulta que las anotaciones cuyas prórrogas se solicitan son las de la letra A de cada una de ellas, que fueron practicadas al folio 17 del tomo 2542, libro 122, en cuanto a la finca registral 579; a los folios 92, 191, 216 y 219 del tomo 1783, libro 57, en cuanto a las fincas registrales 3289 y, 3322, 3330 y 3331, respectivamente; al folio 123 del tomo 2001, libro 76, en cuanto a la finca registral 4128; y al folio 2 del Tomo 2004, Libro 77, en cuanto a la finca registral 4151, con fecha 14 de Julio de 2006, por lo que al haberse presentado el documento calificado el día 22 de Octubre del corriente, ha transcurrido el plazo de vigencia de las anotaciones, y por ello se cancelan por caducidad con esta misma fecha. Fundamento de Derecho. El artículo 32 RH, en su norma 3.^a, establece que la anotación que se practique conforme a esta última tendrá la duración señalada en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Por su parte, el artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve; y que, no

obstante, a instancias de los interesados o 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. En el presente caso, el documento por el que se solicita la prórroga de las citadas anotaciones, si bien fue inicialmente presentado el 2 de Junio último, es decir, antes de que caducaran dichos asientos (las anotaciones que se pretenden prorrogar), causando el asiento de presentación 2592 del Diario 109, registro de entrada 3115/2010, la calificación del mismo quedo suspendida, devolviéndose a quien lo presentó, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 LH, párrafo primero al no haberse acreditado en ese momento el pago, exención o no sujeción del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, ni tampoco posteriormente durante el plazo de vigencia del indicado asiento de presentación, recogido en el párrafo segundo del artículo 17 LH, cancelándose este último por caducidad con fecha 17 de Agosto del corriente año, todo ello, según notas al margen del mismo. Al haber sido presentado posteriormente el documento, acreditando el extremo antes dicho, el 22 de Octubre último, es decir, después de los sesenta días de vigencia del asiento de presentación, se extendió, conforme a lo establecido igualmente en el citado artículo 255 LH, párrafo tercero, el nuevo asiento de presentación vigente en la actualidad, reseñado al principio de esta nota, pero en esta ocasión ya habían transcurrido más de cuatro años desde la fecha del 14 de julio de 2006, en que fueron practicadas las anotaciones cuya prórroga se pretende, es decir con el plazo de vigencia de dichos asientos (las anotaciones que se pretenden prorrogar) ya caducado, figurando además los mismos en la actualidad cancelados por caducidad, como se ha dicho anteriormente, no cumpliéndose la condición establecida en el artículo 86 LH para que sea posible la prórroga de las anotaciones. Como consecuencia de lo anterior, se deniega la práctica de las anotaciones de prórroga interesadas por haber sido presentado en el Registro el documento por el que se solicitan después de caducar las anotaciones cuya prórroga se pretende. Contra esta calificación (...). Sevilla, a 9 de noviembre de 2010. (Firma ilegible, sello del Registro con nombre y apellidos del Registrador) Fdo.: Ramón Menéndez Felipe».

III

Contra la anterior nota, don J. S. V., Jefe del Departamento de Asuntos Jurídicos y Secretario del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Sevilla, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 9 de diciembre de 2010, en base entre otros a los siguientes argumentos: 1.º Que en su momento no se notificó en modo alguno la falta de la liquidación fiscal correspondiente; y 2.º Que el documento se volvió a presentar, si bien caducado el asiento de presentación inicialmente causado, dos días después de la comunicación verbal relativa a la falta de la liquidación.

IV

El Registrador emitió informe el día 15 de diciembre de 2010 y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio; 1, 18, 19 bis, 82, 254, 255, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de enero y 3 de abril de 2006, 25 de junio y 7 de septiembre de 2009, y 3 de marzo de 2010.

1. Presentado mandamiento de prórroga de anotación de embargo, durante la vigencia de esta anotación, se suspende por no acreditarse el pago, exención o no sujeción del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. Retirado para subsanar este defecto, es posteriormente presentada -ya liquidado el Impuesto- cuando la anotación preventiva de embargo ha caducado. El Registrador deniega ahora la prórroga por no estar vigente la anotación preventiva de embargo cuya prórroga se solicita.

El recurrente alega que no se le notificó en forma la primera calificación y que en consecuencia se le impidió subsanar dentro del plazo legal establecido.

2. Tiene razón el recurrente al señalar que la notificación al interesado no puede realizarse de forma verbal, sino que la legislación hipotecaria exige una notificación formal, en los términos prevenidos por los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (cfr. artículo 322 Ley Hipotecaria).

3. Sin embargo, más allá del defecto formal en la notificación, en este caso la anotación de embargo cuya prórroga se solicita está ya cancelada. Pues bien, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los Vistos) que no cabe discutir por medio de un recurso contra la calificación la procedencia de dichos asientos, los cuales se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

4. 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 de embargo cuya prórroga ahora se pretende. Extendido el asiento de cancelación, la situación registral queda bajo la salvaguarda de los Tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria). Por eso no basta para la rectificación la simple declaración recaída en expediente contra la calificación registral en el que se manifieste una presunta irregularidad en la notificación, sino que ha de acudir a un procedimiento declarativo al efecto de rectificación del asiento o declaración de validez del título con emplazamiento a todos los interesados (véase artículos 40, 65 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad civil y/o disciplinaria en la que hubiera podido incurrir el Registrador de no haber practicado las notificaciones en forma legalmente exigible, cuestión que no puede dilucidarse en un recurso contra la calificación del Registrador, sino que tiene que exigirse a través de procedimiento adecuado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota 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, 7 de marzo de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.