

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6585 *Resolución de 29 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación extendida por el registrador de la propiedad de Móstoles n.º 3 por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones preventivas de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña S. P. R. contra la calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Móstoles número 3, don Julio Jesús Fernández Vara, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones preventivas de embargo.

Hechos

I

Por la recurrente se insta en fecha 2 de enero de 2014, certificación de dominio y cargas de la finca 9.489 solicitando expresamente la cancelación de los embargos señalados con las letras A y B modificado este último por el C y el D.

Del Registro resulta en cuanto a la anotación letra B de embargo que fue tomada en fecha 31 de diciembre de 2009 como consecuencia del mandamiento recaído en el procedimiento 152/2008 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 76 de Madrid, para responder de 24.000 euros de principal más otros 6.000 en concepto de intereses y costas.

Del Registro resulta en cuanto a la letra C de modificación de embargo tomada en fecha 8 de junio de 2012 como consecuencia de mandamiento del mismo Juzgado en el mismo procedimiento lo siguiente: Que la letra B de embargo se modifica por ordenarlo así el Juzgado que ordena «mantener el embargo» y «que se haga anotación preventiva de modificación de embargo y ello para responder de 20.265,50 euros de principal más otros 6.000 euros fijados para intereses y costas».

Del Registro resulta en cuanto a la letra D de modificación de embargo tomada en fecha 30 de mayo de 2013 como consecuencia de mandamiento del mismo Juzgado en el mismo procedimiento lo siguiente: que mediante Decreto del Juzgado se ordena «ampliar el embargo practicado y se haga anotación preventiva de modificación de embargo» y ello para responder de 41.094,36 euros de principal y 22.132,94 euros presupuestados para intereses y costas.

II

El registrador de la Propiedad expidió la certificación solicitada en los siguientes términos: «Jesús Fernández Vara, registrador de la Propiedad número tres de Móstoles, provincia de Madrid. Certifico: Que a la vista de la precedente instancia causante del número 785 L.R.E. en la que doña S. P. R., solicita «certificación de dominio y cargas» de la finca registral 9.489 del municipio de Móstoles, requiriendo «la cancelación de los embargos letra A, B modificado por el C y el D», he examinado en lo necesario los libros del archivo a mi cargo, de los cuales resulta lo siguiente: Primero: Que el historial jurídico de los asientos vigentes de la finca 9.489..., cuyos particulares se incorporan por fotocopias, aparece en el folio 108 del tomo 1.349, libro 130 de Móstoles Secc. 02; en los folios 14, 15, 16 y 17 del tomo 1.666, libro 360 de Móstoles Secc. 02; y en el folio 91 del tomo 1.869, libro 497 de Móstoles Secc. 02. Segundo: Que la descripción de la expresada finca, figura en las inscripciones primera y cuarta. Tercero: Que la inscripción de dominio corresponde a la octava, siendo el titular registral doña S. P. R., por título de compra, mediante escritura otorgada el día tres de agosto de dos mil diez, ante la notario de

Madrid, doña María Jesús Guardo Santamaría, protocolo número 2.472/2010. Fecha de inscripción dieciséis de septiembre de dos mil diez. Cuarto: La finca de que se certifica se halla gravada y afecta como sigue: A.–Con la hipoteca objeto de la inscripción sexta constituida a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, mediante escritura otorgada el día diez de marzo de dos mil cinco, ante el notario de Madrid, don José Luis Elías Rodríguez. Inscrita el día veintisiete de abril de dos mil cinco. B.–Con la anotación preventiva de embargo letra B practicada a favor de doña E. L. H., en virtud de auto de fecha seis de noviembre de dos mil nueve, dictado por el magistrado juez del Juzgado de Primera Instancia número setenta y seis de Madrid, donde se siguen autos de ejecución forzosa en procesos de familia con el número 152/2008, frente a don E. L. J. en reclamación de cantidad. Anotada el día treinta y uno de diciembre de dos mil nueve. Constando nota marginal de haberse expedido certificación conforme el art. 143 R.H. el día ocho de noviembre de dos mil diez, para el Juzgado de Primera Instancia número 78 de Madrid, proceso de ejecución forzosa en procesos de familia 152/2008. Modificada dicha anotación letra B por la anotación letra C siguiente, en virtud de Decreto de fecha treinta de marzo de dos mil doce dictado por el Juzgado de Primera Instancia número setenta y seis de Madrid, autos de ejecución forzosa en procesos de familia número 152/2008, en el que se acuerda mantener el embargo y se proceda a la anotación preventiva de modificación de embargo. Anotada el día ocho de junio de dos mil doce. Y nuevamente modificada por la anotación letra D siguiente practicada a favor de doña E. L. H., en virtud de Decreto de fecha doce de diciembre de dos mil doce, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número setenta y seis de Madrid, autos de ejecución forzosa en procesos de familia número 152/2008, en el que se acuerda ampliar el embargo practicado y se haga anotación preventiva de modificación de embargo. Anotada el día treinta de mayo de dos mil trece. C.–Y afecta al pago del impuesto según notas extendidas al margen de la inscripción octava, y de las anotaciones letras B, C y D. No aparece ninguna otra carga o gravamen subsistente. Se ha cancelado por caducidad la anotación preventiva de embargo letra a, de conformidad con los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento, por contar más de cuatro años desde su fecha, y a petición de la solicitante. Se deniega la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra B, por lo siguiente: Hechos: Título: Instancia suscrita por doña S. P. R., solicitando certificación de dominio y cargas de la finca registral 9.489 del municipio de Móstoles. Objeto: Se requiere la cancelación del embargo A, B modificado por el C y el D, practicados sobre dicha finca. Situación registral: La citada anotación preventiva de embargo letra B, está anotada el día treinta y uno de diciembre de dos mil nueve, constando las siguientes notas marginales: 1.–Nota marginal de haberse expedido Certificación conforme el art. 143 R.H. el día ocho de noviembre de dos mil diez. 2.–Nota marginal de modificada por la C siguiente el día ocho de junio de dos mil doce. 3.–Y nota marginal de nuevamente modificada por D el día treinta de mayo de dos mil trece. Anotación letra C de modificación de embargo anotada en fecha ocho de junio de dos mil doce, en el que se acuerda mantener el embargo y se proceda a la anotación preventiva de modificación de embargo. Y anotación letra D de modificación de embargo, anotada el día treinta de mayo de dos mil trece, en el que se acuerda ampliar el embargo practicado y se haga anotación preventiva de modificación de embargo. Fundamentos de Derecho: Se deniega, por no haber transcurrido los cuatro años, la anotación preventiva de embargo letra B modificada (que no ampliada, que era el caso de la Res. DGRN de 27 de junio de 2013) por la C que ordena mantener su vigencia, de conformidad con los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento.–Contra esta calificación (...) Móstoles, nueve de enero de dos mil catorce (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. P. R., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 13 de febrero de 2014, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que la ampliación de un embargo no es prórroga de la anotación salvo que se ordene expresamente la prórroga cosa que no ocurre. Caducada la anotación principal caducan

las notas marginales. La nueva anotación tiene efectos independientes sin que pueda presumirse el mandato de prórroga; Que, en definitiva, la anotación letra B ha caducado; Que, tal y como consta en el certificado, la deuda reclamada no es deuda de la actual titular registral sino del anterior titular; Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, la inscripción realizada sin tener en cuenta dicha propiedad de la recurrente es nula de pleno derecho al hacer responsable del proceso a quien no es parte en él; y, Que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria ha derogado el artículo 199 del Reglamento Hipotecario.

IV

El registrador emitió informe el día 26 de febrero de 2014, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 18, 40, 75, 77, 86 y 99 de la Ley Hipotecaria; 578.3, 610 y 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 165, 166, 199, 205 y 207 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 3, 4, 5, 6, 8, 9 y 26 de septiembre y 4 de diciembre de 2003, 14 de julio de 2011, 27 y 29 de junio de 2013 y 23 de enero y 3 de marzo de 2014.

1. Se debate en este expediente si procede la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo habida cuenta de que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Del Registro de la Propiedad resulta una anotación de embargo letra B de fecha 31 de diciembre de 2009.
- b) A continuación consta la inscripción número 8 de dominio a favor de la señora recurrente.
- c) A continuación consta la anotación letra C, de fecha 8 de junio de 2012, de modificación de embargo por la que el mismo Juzgado que ordenó la práctica de la anotación letra B y en el mismo procedimiento, lo modifica en los términos que resultan de los hechos.
- d) Por la letra C subsiguiente de fecha 30 de mayo de 2013, de modificación de embargo el mismo Juzgado en el mismo procedimiento lleva a cabo una nueva modificación en los términos que resultan de los hechos.

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. La anotación caducada deja de producir 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.

El asiento de anotación preventiva puede ser objeto de prórroga, como reconoce el propio artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. El plazo de vigencia es fatal por lo que si se presenta el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido su caducidad, la cual –como ha declarado reiteradamente esta Dirección General y como se deriva del artículo 86 de la Ley Hipotecaria– no permite prórroga alguna (por todas, Resolución de 23 de enero de 2014).

Para que exista prórroga de la anotación es preciso que se ordene así por medio del oportuno mandamiento y que se haga constar por medio de otra anotación con lo que el

cómputo de la caducidad del nuevo plazo se iniciará desde la fecha de ésta. Así resulta del propio artículo 86 reiteradamente citado.

3. De lo anterior resulta que no toda modificación que pueda producirse de la anotación de embargo y que se refleje en el Registro de la Propiedad constituye una anotación de prórroga de la anotación anterior. Para que así sea es preciso que se ordene y practique precisamente una anotación de prórroga.

Fuera de este supuesto la modificación del asiento anterior de anotación preventiva que pueda provocar una anotación posterior producirá los efectos que el ordenamiento prevea para cada supuesto concreto (ampliación de embargo, subrogación procesal,...), pero no el de prórroga de la anotación anterior (vid. Resolución de 29 de junio de 2013).

En el caso de que una anotación no prorrogada y modificada por otra u otras posteriores alcance su plazo de vigencia, caducará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria sin perjuicio de la subsistencia de las anotaciones posteriores y de los efectos que, en su caso, deban producir (Resoluciones de 3, 4, 5, 6, 8 y 9 de septiembre de 2003 y 27 y 29 de junio de 2013). Si durante la vigencia de la anotación de embargo a la que modificaba, la anotación posterior de modificación disfrutaba del rango que aquella ostentaba por razón de su fecha (Resolución de 14 de julio de 2011 por todas), producida la caducidad de la anotación modificada es obvio que la de modificación queda sujeta a su propio rango por razón de su propia fecha.

4. Aplicadas las anteriores consideraciones al supuesto de hecho el acuerdo de calificación del registrador no puede mantenerse pues resultando indubitado que la anotación letra B tiene fecha 31 de diciembre de 2009 y que ninguna de las dos anotaciones posteriores de modificación era de prórroga, sus efectos caducaron el día 31 de diciembre de 2013 al cierre del Libro Diario. La afirmación que contiene la anotación letra C de que el Juzgado competente acordó el mantenimiento del embargo no implica una prórroga de la anotación. Mantenimiento del embargo acordado y prórroga de la anotación que lo publica son cosas bien distintas y así resulta del propio Registro que en ningún momento publica otra cosa que la modificación del acuerdo de embargo.

La anotación de embargo letra B está por tanto caducada y debe accederse a la pretensión de la actual titular registral de la finca de que se lleve a cabo la pertinente cancelación, cancelación que no puede alcanzar a las posteriores anotaciones letras C y D. En primer lugar porque conforme a sus fechas y de acuerdo con las previsiones del artículo 86 de la Ley Hipotecaria están vigentes. En segundo lugar porque, tomadas en su día sin perjuicio de la existencia de un nuevo titular registral, la señora recurrente, y en aplicación de lo previsto en el ordenamiento (artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y de la doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 26 de septiembre y 4 de diciembre de 2003), gozan de autonomía en cuanto a su contenido y efectos (vid. Resolución de 27 de junio de 2013), sin que proceda ahora prejuzgar sobre las consecuencias que sobre la situación registral deriven de la cancelación de la anotación letra B.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos expresados.

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