

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7730 *Resolución de 20 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Moralarzal, por la que se deniega la prórroga de una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por don A. C. P., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña A. G. S., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Moralarzal, don Fernando Quintana Daimiel, por la que se deniega la prórroga de una anotación de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido el día 25 de junio de 2020 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Colmenar Viejo, en autos de ejecución forzosa en proceso de familia número 645/2007, se ordenaba la prórroga (así como la ampliación de la ejecución por haberse devengado nuevas cantidades) de una anotación de embargo –sin identificar– sobre determinada finca del Registro de la Propiedad de Moralarzal.

Dicho mandamiento fue objeto de un primer asiento de presentación en el Registro el día 2 de julio de 2020. Suspendida la calificación por no estar acreditada la liquidación de impuestos el mismo día, fue retirado por el presentante –según resulta del libro Diario– el día 14 de julio de 2020 y cancelado el asiento de presentación por caducidad el día 18 de septiembre de 2020.

Con posterioridad, se presentó de nuevo el mandamiento de prórroga y, posteriormente, se aportó por el presentante mandamiento de adición, de fecha 14 de diciembre de 2020, del referido Juzgado, que incorporaba diligencia de ordenación de igual fecha, de la que resultaba ser la anotación prorrogada la letra G, de fecha 5 de julio de 2016.

II

Presentado dicho mandamiento de adición al mandamiento de prórroga en el Registro de la Propiedad de Moralarzal, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el mandamiento librado el veinticinco de junio de dos mil veinte, por el Juzgado de Primera Instancia número dos de los de Colmenar Viejo, autos de ejecución forzosa en procesos de familia bajo el número 645/2007, asiento 458 del Diario 50; dicho documento fue complementado el seis de noviembre último con documentación complementaria y calificado negativamente con fecha veinticuatro de noviembre pasado y aportándose con fecha veintiuno de diciembre último en unión: De mandamiento de adición de fecha catorce de diciembre de dos mil veinte del referido Juzgado, que incorpora la diligencia de ordenación de igual fecha; adición de fecha catorce de diciembre de dos mil veinte; y de testimonios de igual fecha del auto y decreto de fechas siete de setiembre de dos mil dieciocho dictados por el referido Juzgado, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha practicado: 1.º) la anotación letra K de la finca registral número 3856 del Ayuntamiento de Moralarzal en el folio 63 del tomo 517, libro 51, en virtud de la cual ha quedado prorrogada la anotación letra H de dicha finca; y 2.º) la anotación letra L de la finca registral número 3856 del

Ayuntamiento de Moralarzal en el folio 63 del tomo 517, libro 51, en virtud de la cual se ha anotado la anotación preventiva de ampliación de embargo a a [sic] favor de doña A. G. S., sobre los derechos en la sociedad de gananciales disuelta y sin liquidar que le puedan corresponder al demandado en dicha finca.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, produciendo todos los efectos que le son propios según el Ordenamiento jurídico vigente, siendo su duración de cuatro años, sin perjuicio de la prórroga prevista en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Se ha cancelado por caducidad la anotación letra G de dicha finca de conformidad con lo dispuesto en los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353 del Reglamento para su aplicación.

Conforme al artículo 19, bis de la Ley Hipotecaria se expiden y acompañan notas simples informativas.

El estado de cargas y constructivo de la finca a que se refiere este documento consta en la nota simple informativa que se acompaña, a la que me remito para el caso de que existan diferencias entre el estado de cargas o constructivo reflejado en el documento y el registral, así como en lo relativo a la existencia de expedición de certificaciones de cargas en procedimientos ejecutivos (artículos 19 bis párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria, 434 párrafo 3.º y 6.º del Reglamento Hipotecario y 51 del R.D. 1093/1997).

Se deniega en cuanto a la prórroga de la anotación letra G por estar caducada. Artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Moralzarzal, 14 de enero de 2021.—El registrador (firma ilegible), Fdo.: Fernando Quintana Daimiel.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. C. P., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña A. G. S., interpuso recurso el día 26 de febrero de 2021 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Alegaciones

Primera. Tal y como consta en la inscripción registral de la citada vivienda propiedad de mi representada, la Anotación de embargo Letra “G” fue practicada en fecha 05.07.2016, por lo que su caducidad, de haberse producido —que, como se expondrá a continuación, no se ha producido— tendría lugar en fecha 05.07.2020.

En primer lugar, hay que señalar que los meses de confinamiento dificultaron enormemente la obtención del correspondiente Mandamiento de Prórroga, pues, como es bien sabido, toda la actividad judicial estuvo suspendida y, cuando se reanudó, cualquier actuación en sede judicial fue muy difícil, por no permitirse a los profesionales del derecho acceder físicamente e [sic] a los Juzgados y encontrarse los funcionarios teletrabajando.

Dicho esto, el Mandamiento en el que el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Colmenar Viejo (autos: ejecución 645/2007) ordenó la prórroga de la citada Anotación (así como la ampliación de la ejecución por haberse devengado nuevas cantidades) fue emitido en fecha 25.06.2020, siéndome entregado a finales del citado mes de Junio. Así se desprende del análisis del citado Mandamiento (...).

El día 02.07.2020 (es decir, varios días antes de la fecha de caducidad), el citado Mandamiento fue presentado en el Registro de la Propiedad de Moralarzal para su inscripción. Así se desprende del análisis de dicho Mandamiento (...) y del Correo Electrónico que al día siguiente (esto es, el día 03.07.2020), se remitió a dicho Registro de la Propiedad para adjuntar la Autoliquidación (Modelo 601) (...).

Pues bien, es preciso señalar que transcurrieron varios meses sin que el citado Registro de la Propiedad emitiera calificación ni cursara comunicación alguna.

Por esta razón, extrañada esta parte por el paso de tan largo periodo de tiempo sin tener noticias del Registro de la Propiedad, el abajo firmante se puso en contacto con el mismo. Primero, por teléfono, en septiembre y en octubre. Y, posteriormente, por correo electrónico, como se desprende de la lectura de los correos electrónicos enviados en fecha 06.11.2020 y 19.11.2020, en los que preguntaba en qué punto se encontraba la tramitación o inscripción del citado Mandamiento (...).

A raíz de la recepción de dichos correos, en fecha 24.11.2020 el Registro de la Propiedad de Moralzazal [sic] notificó al abajo firmante Calificación Registral de esa misma fecha (24.11.2020), (...)

Dicha Calificación Registral adolecía de un error, pues indicaba que el Mandamiento de 25.06.2020 fue presentado el día 15.10.2020, lo que es incorrecto, como se desprende del sello de presentación que figura estampillado en el Mandamiento (02.07.2020) y del correo electrónico antes indicado (03.07.2020), así como del contenido de la propia Calificación.

Y en ella se acordaron los siguientes extremos:

“Acuerdo suspender la anotación preventiva de embargo por la concurrencia de los defectos que se indican en la nota de calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de la presentación correspondiente durante el plazo de 60 días.”

Como consta en la Fundamentación Jurídica de la citada Calificación Registral, el defecto que afectaba a la “prórroga de la anotación Letra G” (había otros que afectaban a la “ampliación” de embargo) consistía en:

“1. No se expresa qué anotación preventiva debe ser objeto de prórroga”

A la vista de ello, el día 01.12.2020, esta parte presentó escrito en los antes citados autos (ejecución 645/2007), solicitando al Juzgado la subsanación o adición del Mandamiento, en el sentido de hacer contar que la Anotación de Embargo cuya prórroga se había ordenado prorrogar era la Letra “G” de fecha 05.07.2016, como se desprende del escrito presentado por LexNet (...)

La Adicción [sic] o Subsanación le fue notificada por el Juzgado, vía LexNet, al abajo firmante el día 15.12.2020, como se desprende de la lectura de dicha Adicción[sic]-Subsanación y del Acuse de notificación (...)

Y en fecha 21.12.2020 se procedió a su presentación en el Registro de la Propiedad de Moralzazarl [sic], como se desprende del sello que figura estampillado en el Mandamiento (...) y de la lectura del propio texto de la Calificación Registral (...).

De manera que la presentación de la Adicción-Subsanación tuvo lugar dentro del plazo de los 60 días en que quedó prorrogado el asiento de presentación del Mandamiento de Prórroga.

En consecuencia, carece de fundamento la decisión contenida en la Calificación Registral de fecha 14.01.2021 (notificada en fecha 28.01.2021) que ahora recurrimos (...)

Por todo ello, procede, y así se solicita, que se revoque, y se deje sin efecto, la calificación registral negativa por la que se declara caducada la anotación letra G y que, en su lugar, se acuerde prorrogada la misma.

En su virtud.

Suplico a esa Dirección General: Que, teniendo por presentado este escrito con sus copias y documentos, se sirva admitirlo y, en mérito a lo en él expuesto, tenga por interpuesto, en tiempo y forma, Recurso Potestativo y Previo contra la Calificación Registral emitida en fecha 14.01.2021 en el procedimiento registral de referencia, y, tras los trámites correspondientes, acuerde revocar y dejar sin efecto la calificación registral negativa por la que se declara caducada la Anotación Letra “G” y, en su lugar, acuerde la prórroga de la misma.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 8 de marzo de 2021 manteniendo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Pedida diligencia para mejor proveer y a fin de averiguar las vicisitudes del primer asiento de presentación, el registrador remitió copia del asiento de presentación 3047 del Diario 49, relativo a la primera presentación del mandamiento en el Registro, y en cuyas notas marginales constaban las incidencias de consolidación del asiento el día 2 de julio de 2020, suspensión de calificación por no estar acreditada la liquidación de impuestos el mismo día, retirado por el presentante el día 14 de julio de 2020 y cancelación del asiento de presentación por caducidad el día 18 de septiembre de 2020.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 11 de junio de 2020, resolviendo consulta del Colegio de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles de España sobre levantamiento de la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales, 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 y 31 de marzo de 2014.

1. Se debate en el presente recurso la posibilidad de practicar la prórroga de una anotación de embargo. El mandamiento expedido el día 25 de junio de 2020 ordenando la prórroga, fue objeto de un primer asiento de presentación en el Registro el día 2 de julio de 2020. Suspendida la calificación por no estar acreditada la liquidación de impuestos el mismo día, fue retirado por el presentante –según resulta del libro Diario– el día 14 de julio de 2020 y cancelado el asiento de presentación por caducidad el día 18 de septiembre de 2020. Al ser nuevamente presentado el día 15 de octubre de 2020 bajo otro asiento de presentación, motivó dos notas de calificación, el día 24 de noviembre de 2020 y el día 14 de enero de 2021, esta última la que motiva este recurso, consistente en la falta de identificación de la anotación de embargo a que se refería la prórroga. El defecto fue subsanado en virtud de mandamiento de adición de fecha 14 de diciembre de 2020, resultando ser la letra G de fecha 5 de julio de 2016 la anotación que tenía que ser prorrogada.

El registrador entiende que la anotación que se pretende prorrogar –tras la caducidad del primer asiento de presentación– estaba ya caducada en el momento de la presentación del mandamiento de adición que subsanaba el defecto, y que debe computarse los efectos de su aportación desde la nueva presentación practicada. El recurrente entiende que aún estaba en vigor el asiento de presentación del mandamiento ordenando la prórroga, que había sido objeto de la primera nota de calificación, de manera que la presentación de la adición-subsanación tuvo lugar dentro del plazo de los 60 días en que quedó prorrogado el asiento de presentación del mandamiento de prórroga, pues la notificación del defecto no tuvo lugar sino hasta el 24 de noviembre de 2020.

2. La nota de calificación debe ser confirmada. El primer asiento de presentación del mandamiento ordenando la prórroga, fue cancelado por caducidad al haberse retirado por el presentante sin liquidación del Impuesto.

De manera que cuando se aporta el mandamiento subsanado se debe tener en cuenta no el primer asiento de presentación del mandamiento, pues ya había caducado, sino el nuevo asiento de presentación del título, que es el que ha motivado el procedimiento registral actual, fecha que es la que debe considerarse a todos los efectos legales de cómputo de plazos.

3. Respecto del cómputo del plazo de vigencia de la anotación de la letra G, según la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 11 de junio de 2020 –de consulta del Colegio de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles de España sobre levantamiento de la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales– el plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar además los 88 días, naturales en este caso, en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales debido al estado de alarma.

En consecuencia, dicha anotación letra G ya estaba caducada al tiempo de practicarse el nuevo asiento de presentación del mandamiento, ya rectificado, ordenando su prórroga.

4. 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, reiterada por otras como la de 31 de marzo de 2014, ha recogido la reiterada doctrina del mismo (en «Vistos») en virtud de la cual, 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 salvaguardia de los tribunales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 20 de abril de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.