

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10033 *Resolución de 7 de mayo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra calificación negativa del registrador de la propiedad de la Población de Vallbona, por la que se deniega la cancelación de determinados asientos con ocasión de la expedición de una certificación de titularidad y cargas.*

En el recurso interpuesto por don A. S. N., contra calificación negativa del Registrador de la Propiedad de la Población de Vallbona, don Domingo Jordán Domingo, por la que se deniega la cancelación de determinados asientos con ocasión de la expedición de una certificación de titularidad y cargas.

Hechos

I

Don A. S. N., en instancia de fecha 23 de marzo de 2009 dice: «Que conforme consta en la certificación registral de la finca de mi propiedad (finca nº 8.343 del libro 62 de Puebla de Vallbona); aparecen anotadas diversas cargas y que conforme se indican en dicho documento, se encuentran vigentes; concretamente embargos a favor de: Banco de Sabadell letra A prorrogado por la D y otro, letra B prorrogado por la C. Banco Exterior de España letra E prorrogado por la G. Al entender de quien suscribe, y bajo la legitimidad que me confiere el artículo 76; artículo 77 y artículo 82.1º de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 207 del Reglamento Hipotecario, dichas cargas deben ser “canceladas de oficio”. Y baso mi petición en la siguiente razón o motivo de fondo: 1º. Banco Exterior de España letra E prorrogado por la G. Para la correcta explicación de lo que constituye el cuerpo fáctico de este escrito, debemos partir de la premisa conceptual (y dado que en materia registral rige el principio de rogación), de considerar las anotaciones de embargo, como actos procesales dotados de individualidad; de tal forma, que cada anotación responde (y en cuanto a su nacimiento) a una petición de parte, mediante la cual, se solicita del Juzgado ordene anotar el embargo respecto de una finca determinada. Ante ello, se debe determinar de forma clara y nítida, la actividad de la parte al solicitar el embargo; ya que y por lo que posteriormente se indicará puede darse el caso de que inicialmente se solicite el embargo respecto de una finca determinada, y que ante la calificación del Registrador de que dicha finca ha sido objeto de agrupación, se vuelva a solicitar y como una actividad procesal “nueva” y “distinta” de la ya solicitada un nuevo embargo respecto de otra finca, en este caso, de la finca resultante de la referida agrupación. En este caso, convergen en un mismo proceso 2 solicitudes de embargo, una, que en supuestos normales se realiza al inicio de la ejecución; y otra, que se solicita durante el curso de la misma vía Mejora de Embargo. Lo que significa, que el ejecutante solicita el embargo sobre 2 fincas distintas; (petición que debe dar lugar a 2 anotaciones independientes entre sí; una; respecto de la finca inicialmente interesada, y otra e independiente y diferente de la anterior de la finca posteriormente solicitada (que a los efectos aquí indicados, deberá ser de la resultante de la agrupación practicada). Partiendo de tal apreciación, debo manifestar que la carga Banco Exterior de España letra E prorrogado por la G, afecta de forma indebida la finca de mi propiedad finca registral n.º 8.343, ya que el Banco Exterior de España, nunca embargó tal finca. Para exponer tal afirmación resulta necesario indicar que la finca hoy de mi propiedad, en su día se agrupó a la número 458 inscrita al tomo 1.265, libro 95 de Puebla de Vallbona, folio 113; dando como resultado tal agrupación la finca registral n.º 6.889 tomo 1.411, libro 129 de La Eliana. Dado que sobre la n.º 458 existía constituida una hipoteca de máximo a favor del BBVA; la misma fue ejecutada,

adjudicándose dicha finca el citado banco; y como consecuencia de ello, quedó sin efecto la agrupación indicada, y asimismo, se debieron cancelar cuantas cargas afectaban a la finca ejecutada (como antes he dicho, a la n.º 458; mas en este supuesto en donde ha transcurrido sobradamente el plazo de 6 meses desde que en el proceso de ejecución se dictara el auto de aprobación de remate una vez consignado el precio por el adjudicatario).

1.1º.—El embargo que dio lugar al nacimiento de la mencionada carga a favor del Banco Exterior, se ordena en providencia de 19 de diciembre de 1.995 dando lugar a la letra E (anotación de fecha 6 de marzo de 1.996); prorrogada posteriormente por la letra G. Procede del J.º de 1ª Instancia n.º 4 de Valencia, ejecutivo n.º 632/95; en dicho proceso el ejecutante, Banco Exterior de España, solicitó de forma expresa, se embargara la finca registral n.º 458 inscrita en este Registro al tomo 1.265, libro 95, folio 113. Finca que el Juzgado declaró embargada, según providencia, que tal y como consta en la anotación de embargo, data de 19 de diciembre de 1.995; y que originó la anotación preventiva de fecha 6 de marzo de 1.996 y en el que de forma expresa se indica que “el embargo debe recaer sobre a finca registral n.º 458”. Posteriormente, y respecto de esta finca, la Audiencia de Valencia Sección 9º por proveído de 2 de diciembre de 1.999, acuerda prorrogar la anotación de embargo ordenada el 19 de diciembre de 1.995 es decir, vuelve a incidir en cual es la finca sobre la que el juzgador ordenó de forma expresa su embargo, y que no es otra que la registral n.º 458. Acompaño, fotocopia del escrito solicitando dicho embargo; el edicto publicado donde se notifica y determina dicho embargo y la providencia de la Audiencia acordando su prórroga. Por tanto, y conforme la nota registral que acompaño, la carga que se dice encontrarse vigente es la: “ordenada en providencia de 19 de diciembre de 1.995 dando lugar a la letra E, anotación de fecha 6 de marzo de 1.996, prorrogada por la G, ordenada por el J.º de 1.º Instancia n.º 4 de Valencia, ejecutivo número 632/95”. Razón que nos permite hoy solicitar “la cancelación de la que se encuentra vigente sobre la finca de mi propiedad finca n.º 8.343.”

1.2º.—Así pues, una vez que la agrupación quedó sin efecto por razón de la ejecución hipotecaria a la que se vio afecta la finca n.º 458, por una parte; se cancelaron las cargas que pesaban sobre dicha finca (y que por lo aquí indicado y acreditado, debió cancelarse la que aún hoy consta inscrita a favor del Banco Exterior de España, procedente del Juzgado de 1ª Instancia n.º 4 de Valencia). Y por otra parte, debieron pasar a afectar a la finca registral n.º 8343; hoy de mi propiedad; solo las que de forma inicial trabaron dicha finca; ya que la misma, tuvo y tiene perfecta delimitación y opera como finca independiente, y clara y netamente diferenciada del resto de fincas registrales. Por tanto, si alguna carga debió arrastrarse sobre la finca hoy de mi propiedad, debieron ser única y exclusivamente las que de forma individualizada, determinada y expresa afectaron a la citada finca registral (n.º 8.343). Pero no de la anotada a favor del Banco Exterior de España, ya que volvemos a reiterar que la finca n.º 8.348 nunca fue embargada por dicho banco.

1.3º.—El embargante, nunca solicitó de forma expresa embargar la finca n.º 8.343 finca hoy de mi propiedad y aún así, sigue pesando sobre la misma el embargo referenciado.

2º.—Banco de Sabadell letra A prorrogado por la D y otro, letra B prorrogado por la C. Damos por reproducidos todo lo alegado para solicitar la cancelación de la carga de la que es titular Banco Exterior de España. Pero también indicaremos que todas las anotaciones en este apartado reseñado, proceden de fecha anterior a los últimos 4 años (obsérvese como se hace referencia a ejecuciones del año 1.995, es decir de hace casi 15 años); y aunque es cierto que consta como solicitada la prórroga de las inicialmente anotadas con las letras A, B y E; tales anotaciones (que no la acción de la que dimanen) deben asimismo considerarse “caducadas” por el transcurso de 4 años desde que se anotó su “prórroga” (la anotación letra D data de 1.999, la letra C de 1.998 y la G de 1.999). Puesto que después de ello, los ejecutantes ninguna actividad han llevado a la práctica para preservar su derecho de embargo; por lo que si bien es cierto que puede predecirse que la acción para recuperar el derecho que les reconoce la ejecutoria se encuentra “vigente” (artículo 239 de la L.E.C.); las actuaciones dimanantes de la misma, deben considerarse caducadas por el transcurso del tiempo, Además que de que el actual artículo 86 de la Ley Hipotecaria debe interpretarse de conformidad con el artículo 3 del C. civil (“... aplicación de las normas en relación con la realidad social del

tiempo atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas...) y en especial, con relación a la disposición transitoria 5ª y 6ª de la actual LEC, en cuanto a que fijan el momento "preclusivo" en que debe ser de aplicación, dicha ley (momento de aplicación a los litigios de los que dimana las cargas que afectan a dicha finca). Este criterio, viene aceptándose paulatinamente por la Dirección General de Registros y Notariado. Por lo que este argumento debe prevalecer también para solicitar la cancelación de oficio de tales anotaciones, ya que los procesos ejecutivos de referencia, adolecen de la "excepción de caducidad", ya que concurre en todos ellos la razón alegada para invocar tal causa de oposición. Por todo ello: suplico al Registrador de la Propiedad de la Poble de Vallbona; admita el presente escrito, y por las razones de hecho y de derecho alegadas y bajo la legitimidad que me confiere ser el propietario de la finca registral n.º 8.343, acuerde de oficio cancelar las cargas que gravan la finca registral de mi propiedad (finca n.º 8.343 del libro 62 de Puebla de Vallbona). Otro sí digo: Que una vez resuelta la cuestión de derecho aquí planteada, interesa se nos expida certificación literal del estado de cargas que afectan a la finca n.º 3.843. Poble de Vallbona a 23 de marzo de 2.009.»

II

Presentado el anterior escrito en el Registro de La Poble de Vallbona fue objeto de la siguiente nota de calificación negativa: «... Fundamentos de derecho: La finca 8343, hoy sita en el municipio de La Eliana –Registro de la Propiedad de Llíria–, perteneció inicialmente al término municipal de la Poble de Vallbona –Registro de la Poble de Vallbona–, por cuanto la Eliana no existió como población o entidad administrativa distinta del municipio de la Poble de Vallbona, hasta primeros de los años 60, cuando se segregó del término municipal de la Poble de Vallbona, siendo municipio o entidad administrativa independiente, con su término municipal y libros registrales propios. Por tanto si pertenece actualmente la finca 8343 al término municipal de la Eliana y no al de la Poble de Vallbona, procede solicitar su traslado de conformidad con el artículo 3 RH, al Registro de la Propiedad de Llíria, en cuya demarcación registral o distrito hipotecario se encuentra el término municipal de la Eliana, pues conforme Art. 1.2 LH, las inscripciones, anotaciones y cancelaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles, no siendo este Registro de la Propiedad de la Poble de Vallbona el competente para realizar inscripciones fuera o en otro distrito hipotecario. En el supuesto de no solicitar ni justificar o cumplirse lo dispuesto en el artículo 3 RH, para el traslado de finca a su correspondiente ubicación se procede a decidir sobre lo solicitado: Como antecedente, destacar que la finca n.º 8343 junto con otra finca la registral 458, se agruparon. De esta unión, se formó una nueva finca registral la 6889 inscrita en el Registro de Llíria y que posteriormente por una ejecución hipotecaria que recaía sobre la finca 458, tuvo lugar la desagrupación no voluntaria, volviendo cada finca a su primitivo folio. Así, la finca 8343 regresó a su antiguo folio e historial registral –retornó al Registro de la Poble de Vallbona–. De acuerdo con lo expuesto basa el solicitante, para cancelarlas las cargas –anotaciones de embargo prorrogadas–, en dos argumentos: en cuanto a la anotación de embargo decretada por el Juzgado n.º 4 de Valencia, juicio ejecutivo n.º 632/1995, a favor del Banco Exterior de España, letra E, prorrogada por la G, se aduce que el Juzgado ordenaba el embargo sobre la finca 458, y no sobre la resultante –la registral 6889– consecuencia de la agrupación de la 458 con la 8343, y por lo tanto, después de la ejecución de una hipoteca que pesaba sobre la finca 458, al producirse la desagrupación de las dos fincas –la 458 y 8343–, el embargo a favor del Banco Exterior de España no podía trasladarse a la finca 8343, existiendo en su apreciación, un error que debe rectificarse. A pesar de haber sido prorrogadas todas las anotaciones reseñadas, deben entenderse caducadas, siendo procedente su cancelación por interpretación de la nueva redacción del artículo 86 LH, tras la entrada en vigor de la LEC, conforme artículo 3 CC, criterio que la DGRN viene aceptando, según afirmación del solicitante. En cuanto al primer argumento, baste reseñar que no procede lo solicitado por lo siguiente: los asientos, una vez practicados están bajo la salvaguarda de los Tribunales, y para rectificarlos, debe observarse lo dispuesto en el Art. 40 LH y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y Artículos 314 y siguientes RH. Así pues,

practicada la anotación de embargo y su prórroga sobre la finca resultante de la agrupación 6889, y no sobre la 458, si existe error o inexactitud debe rectificarse por los cauces previstos. Pero, en realidad no existe tal error, como se indicará a continuación. No obstante, se indica en la instancia que se acompaña fotocopia del escrito por el que se solicitaba el embargo, el edicto publicado donde se notifica y la providencia de la Audiencia acordando la prórroga, pero no es así, pues no existe documento alguno adjunto con la instancia. Es enteramente indudable que la finca embargada y sobre la que el Juzgado nº 4 de Valencia, procedimiento 623/1995, ordenó anotar el embargo, es la finca 6889 –la unión de la 458 y 834–, y no la 458. Pues si bien es cierto, que el procedimiento 623/1995 seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Valencia, ordenó anotación de embargo inicialmente sobre la finca 458 cuando ésta ya no existía por haberse agrupado con la 8343 y formar una nueva la registral 889, no es menos cierto, como así resulta de los asientos registrales, que por este motivo se suspendió la anotación solicitada por mandamiento judicial de fecha 19 de diciembre de 1995, por ir el procedimiento contra una de las fincas agrupadas y no solicitarse la anotación sobre la finca resultante de la agrupación, tomándose en su lugar anotación de suspensión del embargo letra A. Posteriormente dicha anotación de suspensión letra A se convirtió en definitiva anotación –letra B– por haberse subsanado el defecto, ya que en virtud de mandamiento adicional de fecha 23 de abril de 1996, se ordenó anotar el embargo sobre la finca resultante de la agrupación –la 6889–; por tanto se embargaba el total inmueble formado por la unión de las originales fincas 458 y 8343, de ahí que al desagruparse o desunirse ambas se trasladara a cada finca originaria, las cargas del total inmueble –la finca 688– y esa es la razón que justifica la existencia de la anotación sobre la finca 8343. Posteriormente se ordenó con fecha 2 de diciembre de 1999, la prórroga de dicha anotación de embargo, practicándose la misma por presentarse dentro de los 4 años, así la anotación de suspensión del embargo letra A, convertida en definitiva por la letra B, fue prorrogada por la letra G. Según manifiesta el solicitante, entiende que el mandamiento de prórroga ordenaba prórroga, la que se decretó el 19 de diciembre 1995, y por tanto la que recaía sobre la finca 458, no sobre la 6889, pero se olvida que, como se ha dicho anteriormente, en virtud de mandamiento adicional de fecha 23 de abril de 1996, se ordenó el embargo sobre la finca 6889 y no sobre la 458. Aún así, obsérvese que el efecto de la anotación de prórroga, es prolongar en el tiempo los efectos de la anotación prorrogada, RDGRN 23-1-2002, porque en tal prórroga no hay ni debe haber un acto de disposición modificativa del derecho anotado, sino que lo que acontece, no es más que un simple acto de ejercicio por el acreedor –titular de la anotación– de una de sus facultades que ostenta conforme a ley, con el fin de evitar que la vinculación o afección de a finca al proceso, pierda la cobertura registral que le hace oponible a terceros. La prórroga la pide el acreedor y la decreta el órgano judicial, y que por tanto la anotación de suspensión que existía, la cual una vez subsanado el defecto se convirtió en definitiva, no cabe duda alguna que recaía sobre la finca agrupada –6889–, pues mediante una interpretación lógica y sistemática del resto del mandamiento, atendidas las reglas del sano juicio (Res 19-6-1990, 25-6-2001, 21-11-2001, 18-6-2002, 12-9-2005 y 23-7-2005), RDGRN 16-7-2007, junto que en materia de anotaciones se aplican de forma flexible los términos de los Art. 72,73 y 75 LH quedando bien identificado el procedimiento y Juzgado –RDGRN 20 junio 2003–, es obvio que lo que se pretendía era prorrogar la medida de publicidad tomada, tendente a dar efectos más allá del proceso al embargo, a esa anotación de embargo inicialmente decretada para a finca 458, y que por subsanación pasó a la finca 6889. Pues de no ser así, el órgano judicial o el propio deudor, podía, y debían haber obrado en consecuencia, cuando, primeramente en el mandamiento ordenando la anotación se hacía constar que la finca embargada era la 6889 y no la 458, y también se le remitió el mandamiento de prórroga despachado con la nota de calificación haciéndose constar la fecha, la prórroga practicada y la finca sobre la que se anota la prórroga, la 6889, y no la 458. En cuanto a las anotaciones a favor del Banco Sabadell SA, letras A prorrogada por la D y la anotación letra B prorrogada por la C, da por reproducidos los mismos argumentos, pero adviértase que la situación no es la misma por cuanto dichos embargos ya existían sobre la finca registral 8343, antes de su agrupación, y por tanto,

estas cargas siempre han pertenecido a la finca 8343, estas cargas son exclusivamente, de forma individualizada, determinada y de forma expresa recayentes inicialmente sobre la finca 8343 y por eso todavía subsistentes a día de hoy, porque han sido prorrogadas bajo la vigencia del artículo 199.2 RH. Y en consecuencia las prorrogas de anotaciones practicadas con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 LH –8 enero 2001– no cabe su cancelación por caducidad por no ser de aplicación retroactiva el nuevo artículo 86 LH, como se hará constar a continuación. En cuanto al segundo argumento, de que en todo caso dichas anotaciones han caducado porque es aplicable la nueva redacción del Art. 86 LH, conforme al Art. 3 CC en relación disposición transitoria 5ª y 6ª LEC, criterio que según el solicitante, viene aceptándose por la Dirección General de los Registros y del Notariado tampoco es admisible esta argumentación porque las leyes no tienen carácter retroactivo, y por consiguiente la nueva redacción del artículo 86 LH dada por la LEC, que entró en vigor el 8 de enero de 2001, no procede aplicarse a situaciones anteriores, y debe estarse a lo dispuesto en el Art. 199.2 RH. Que este es el argumento legal, y es el que aplica la DGRN, es incuestionable por cuanto: la propia DGRN ha hecho constar expresamente que las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, están sometidas a la prórroga indefinida ex Art. 199-2 RH. No cabe su cancelación por caducidad. Así lo manifiesta en RDGRN 21, 23 febrero 2006, 23 de febrero, 4 de marzo 2006, previamente así lo aseveró en la Instrucción de 12 de diciembre de 2000. Y adviértase que conforme artículo 327 LH y RDGRN 22 septiembre de 2005 las resoluciones de la DGRN, tienen carácter vinculante para todos los registradores mientras no se anulen por los Tribunales. Así pues no es necesario interpretar una norma cuando la propia DGRN sobre interpretación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria en la nueva redacción dada por la disposición novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, ha declarado que: “el principio general del Derecho de carácter no retroactivo de las normas salvo que en ellas se disponga lo contrario, exige que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la LEC 1/2000, esto es, antes del 8 de enero del 2001, deben regirse por la legislación anterior. Si es presentado después, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga computado desde la fecha de la anotación misma de prórroga, pudiendo practicarse sucesivas posteriores prorrogas en los mismos términos. Con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la LEC 1/2000, no será necesario, por tanto, ordenar nuevas prorrogas, ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad, caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga. Las anotaciones preventivas que fueron objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria (8 de enero de 2001) quedan sometidas a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de las mismas”. No se expide la certificación de dominio y cargas solicitada por cuanto, al no admitir los argumentos no procede la cancelación de dichas cargas y, no se puede expedir la certificación sin las cargas solicitadas, no obstante, si fuera de interés, por así convenirle, se expedirá la certificación de dominio y cargas con dichos gravámenes si así reitera su petición. Contra la presente calificación (...) La Pobra de Vallbona a 31 de marzo de 2009. Firma ilegible».

III

Don A. S. N. interpone recurso contra la anterior calificación, que basa en los siguientes hechos o consideraciones jurídicas: «A los efectos que determina el artículo 326 c) de la Ley Hipotecaria, concentra su recurso en lo que constituyó el punto 1.º de su instancia (Banco Exterior de España letra E prorrogado por la G). Y ello porque conforme consta en la certificación registral de la finca de mi propiedad (finca n.º 8.343 del libro 62 de Puebla de Vallbona); aparecen anotadas diversas cargas y que conforme indica dicho documento se encuentran “vigentes”. Concretamente embargos a favor de: Banco de Sabadell letra A prorrogado por la D y otro, letra B prorrogado por la C Banco Exterior de España, letra E

prorrogado por la G. Al entender de quien suscribe, y bajo la legitimidad que me confiere el artículo 76: artículo 77 y artículo 82-1º de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 207 del Reglamento Hipotecario, el mantener la anotación respecto de dicha carga (Banco Exterior de España letra E prorrogado por la G), obedece a un “error material” que debe ser subsanado, y con ello, debe ser “cancelada de oficio”. El error material que padece este asiento, no viene provocado por la actuación del órgano judicial que ordenó el embargo; sino por la actuación del Registrador; y ante ello, resulta de aplicación el artículo 213 de la Ley Hipotecaria; puesto que se está solicitando la rectificación de un error material de los conceptuados en el artículo 212, y que se encuentra en la situación de viabilidad que autoriza el artículo 213-1.º de la Ley Hipotecaria. 1.º Para la correcta explicación de lo que constituye el cuerpo fáctico de este escrito, debemos partir de la premisa conceptual (y dado que en materia registral rige el principio de rogación), de considerar las anotaciones de embargo, como actos procesales dotados de individualidad y sujetas al principio de especialidad; de tal forma, que cada anotación responde (y en cuanto a su nacimiento) a una petición de parte, mediante la cual, se solicita ante el Juzgado instructor, ordene anotar el embargo respecto de una “finca determinada”. Por tanto, debe quedar ya fijo y patente que: el embargo nace de una “acto de parte”. Responde a una “petición concreta y determinada”. Debe recaer sobre la finca que el juzgador ordena (respondiendo a la rogación de la parte interesada). y que ante ello, no existe ninguna petición de parte, ni tampoco ninguna orden o mandato judicial relativo a que debe anotarse orden de embargo sobre la finca registral n.º 8.343 del libro 62 de Puebla de Vallbona. Y es mas, si que el ejecutante hubiera querido extender el embargo respecto de todos los bienes del deudor, podría haber utilizado la prerrogativa que le concede el artículo 73 de la Ley Hipotecaria: (“todos los bienes de una persona...”); pero no lo hizo así, delimitando su petición, única y exclusivamente al embargo de la finca registral n.º 453. Ante ello, se debe estudiar, para con ello calificar de forma clara y determinada, la actividad de la parte al solicitar el embargo. Partiendo de tal apreciación, debo reiterar que la carga, Banco Exterior de España –letra E prorrogado por la G–, afecta de forma indebida la finca de mi propiedad finca registral n.º 8.343, ya que el Banco Exterior de España, nunca embargó tal finca. 2.º Para exponer tal afirmación resulta necesario hacer mención al artículo 46, y en especial el artículo 48 del Reglamento Hipotecario: “... La inscripción correspondiente se practicará... sin alterar su numeración... y la procedencia de las unidas, con las cargas que les afecten...” Expresando el artículo 51-7.º del Reglamento Hipotecario: “las cargas relacionadas en el título que no resulten inscritas o anotadas no se harán constar en la inscripción...” Tras ello, hay indicar que la finca hoy de mi propiedad, en su día se agrupó a la n.º 458 inscrita al tomo 1.265, libro 95 de Puebla de Vallbona, folio 113; dando como resultado: la finca registral n.º 6.889, tomo 1.411, libro 129 de La Eliana La n.º 458 tuvo y tiene perfecta identidad; y sobre la misma existía constituida una hipoteca de máximo a favor del BBVA, además de otros embargos que se fueron anotando. La finca indicada fue objeto de ejecución hipotecaria, adjudicándose dicha finca el citado banco; y como consecuencia de ello, quedó sin efecto la agrupación indicada, y asimismo, se debieron cancelar cuantas cargas afectaban a la finca ejecutada (concretamente a la n.º 458). 2.1.º.–El embargo que dio lugar al nacimiento de la mencionada carga a favor del Banco Exterior, se ordena en providencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia n.º 4 de Valencia el 19 de diciembre de 1.995 dando lugar a la letra E –(anotación de fecha 6 de marzo de 1.996)-; prorrogada posteriormente por la letra G– Procede del Juzgado de Instancia indicado, y se dicta dentro del proceso juicio ejecutivo n.º 632/95. En dicho proceso el ejecutante, Banco Exterior de España, “solo” solicitó de forma expresa, el embargo sobre la finca registral n.º 458. (inscrita en este Registro al tomo 1.265, libro 95, folio 113) Finca que el Juzgado declaró embargada, según providencia (que tal y como consta en la anotación de embargo), data de 19 de diciembre de 1.995; y que originó la anotación preventiva de fecha 6 de marzo de 1.996 y en el que de forma expresa se indica que “el embargo debe recaer sobre a finca registral n.º 458”. Posteriormente, y respecto de esta finca, la Audiencia de Valencia Sección 9ª, por proveído de 2 de diciembre de 1.999, acuerda prorrogar la anotación de embargo ordenada el 19 de diciembre de 1.995 –es

decir, vuelve a incidir en cual es la finca sobre la que el juzgador ordenó de forma expresa su embargo, y que no es otra que la registral n.º 458– Se acompañó al escrito inicial, fotocopia del escrito solicitando dicho embargo; el edicto publicado donde se notifica y determina dicho, embargo y la providencia de la Audiencia acordando su prórroga. (Documentos que se vuelven a acompañar con este recurso). Por tanto, la carga que consta vigente es la: “ordenada en providencia de 19 de diciembre de 1.995 dando lugar a la letra E, anotación de fecha 6 de marzo de 1.996, prorrogada por la G, ordenada por el Juzgado de 1ª Instancia n.º 4 de Valencia, ejecutivo n.º 632/95”-. Razón que nos permite hoy solicitar “la cancelación de la que se encuentra vigente sobre la finca de mi propiedad”. Y ello, porque aún pudiendo valorarse lo que el Registrador nos indica, respecto de la agrupación resultante; y con ello, lo relativo a la indicación del Juzgado instructor de que el embargo se extiende a la resultante de la agrupación; lo cierto es que nunca se interesó el embargo sobre la finca, hoy de mi propiedad, n.º 8.348; y en consecuencia, al quedar sin efecto la agrupación, cada finca debe arrastrar las cargas “de origen”, y por ello, la interesada por el Banco Exterior debió quedar afecta a la n.º 458 (la que por razón de la ejecución hipotecaria, quedó cancelada por ley; ya que dicha ejecución solo se construyó sobre la n.º 458). Entender lo contrario, implicaría; por una parte “enriquecer injustamente” al ejecutante, concediéndole un privilegio registral que él no ha interesado. Y por otra, se extiende una anotación de embargo “sobre” y “a” una finca no interesada; pues aún admitiendo que con la agrupación se arrastren las cargas de cada finca originaria, una vez queda sin efecto la misma, y las fincas vuelven a su estado originario, cada finca debe arrastrar las de origen; y en este caso concreto, la finca n.º 8.348, nunca quedó afecta por el embargo del Banco Exterior. 2.2º Así pues, una vez que la agrupación quedó sin efecto por razón de la ejecución hipotecaria a la que se vio afecta la finca n.º 458, por una parte; se debieron cancelar “todas las cargas posteriores que pesaban “de origen” sobre dicha finca” (y que por lo aquí indicado y acreditado, debió cancelarse la que aún hoy consta inscrita a favor del Banco Exterior de España, procedente del Juzgado de 1ª Instancia n.º 4 de Valencia). Y por otra parte, “solo” debieron pasar a afectar a la finca registral n.º 8.343; hoy de mi propiedad; las que de forma “expresa” trabaron de origen dicha finca o nacieron al mundo jurídico “tras la agrupación”; ya que la misma, tuvo y tiene perfecta identidad, independencia, delimitación y opera como finca netamente diferenciada del resto de fincas registrales; y además, cuando nació el embargo cuestionado, la agrupación no existía como finca registral, y por ello, el embargo o traba “solo” afectó a las fincas que el ejecutante designó de forma libre, voluntaria y espontánea. Por tanto, si alguna carga debió arrastrarse sobre la finca hoy de mi propiedad, debió ser única y exclusivamente las que de forma individualizada, determinada y expresa afectaron de origen a la citada finca registral (n.º 8.343). Pero no la anotada a favor del Banco Exterior de España, ya que volvemos a reiterar que la finca n.º 8.348 nunca fue embargada por dicho banco 2.3º El ejecutante, nunca solicitó de forma expresa embargar la finca n.º 8.343; y aún así, sigue pesando sobre la misma el embargo referenciado.»

IV

El Registrador emite el correspondiente informe el 11 de mayo de 2009 y eleva el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 3, 20, 39, 40, 66, 83, 211 a 220, 224 y 228 de la Ley Hipotecaria, 314 y siguientes del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2007, 23 de diciembre de 2008 y 5 de enero de 2010.

1. En el supuesto de hecho objeto de recurso el titular registral de la finca registral 8343 de la Poblada de Vallbona solicita se expida certificación literal del estado de cargas de dicha finca, previa cancelación de oficio de las anotaciones de embargo que la gravan, concretamente: letra A prorrogada por la D, letra B prorrogada por la C a favor de Banco

de Sabadell y letra E prorrogada por la G a favor del Banco Exterior de España. Funda su solicitud de cancelación en dos motivos: en el caso de la anotación letra E prorrogada por la G, manifiesta el recurrente que afectan a su finca de forma indebida porque el Banco Exterior de España nunca embargó tal finca, existiendo un error que debe rectificarse, razón que le permite solicitar la cancelación; y porque a pesar de haber sido prorrogadas todas las anotaciones, deben considerarse caducadas, por el transcurso de 4 años desde que se anotó su prórroga procediendo su cancelación. El Registrador no expide la certificación por dos razones: no ser posible expedirla sin las cargas, porque los asientos, una vez practicados están bajo la salvaguarda de los Tribunales, y para rectificarlos, debe observarse lo dispuesto en el artículo 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y artículo 314 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Además se deniega la expedición de certificación porque no es procedente la aplicación de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria por haberse prorrogado con anterioridad a la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Éste último defecto no se recurre.

2. El único defecto que es objeto de recurso debe ser confirmado. La anotación preventiva se practicó por resolución judicial sobre una finca procedente por agrupación de otras dos, a pesar de que inicialmente se dirigiera sobre una de las agrupadas, lo que motivó mandamiento judicial subsanatorio. Ello condiciona que al producirse posteriormente la desagrupación de la finca debe producirse un arrastre de la carga a las dos fincas resultantes, una de ellas la finca a la que se refiere la solicitud de certificación. En este sentido es principio registral esencial que los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley. A tal fin es necesario como regla general el consentimiento de todos sus titulares o en su defecto, resolución judicial firme dictada en procedimiento dirigido contra tales titulares, y sin que en ningún supuesto baste una simple instancia privada por ser también principio básico de nuestro Derecho hipotecario que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Por eso mismo, el recurso ante esta Dirección General no es el cauce adecuado para las pretensiones formuladas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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 mayo de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.