

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9311 *Resolución de 8 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de La Carolina, a practicar la cancelación de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por el Letrado don L. M. B. G., en representación de doña S. E. L. G. y don I. L. M., contra la negativa del registrador de la Propiedad de La Carolina, don Basilio Javier Aguirre Fernández, a practicar la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por el representante de los dos titulares registrales, por mitad pro indiviso, de dos fincas gravadas con sendas anotaciones preventivas de embargo, prorrogadas en 1995, solicitan la cancelación de éstas por caducidad conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 199 de su Reglamento, al haberse dictado sentencia firme, de 20 de noviembre de 1990, acordando «seguir adelante la ejecución hasta hacer trance y remate con los bienes embargados y que en lo sucesivo puedan embargarse a los demandados a la parte ejecutada», y adjuntarse certificación expedida el 21 de noviembre de 2011 por el Secretario judicial acreditativa de que tales fincas «no han sido realizadas en forma alguna».

II

Dicha instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de La Carolina el 26 de enero de 2012, y fue objeto de la siguiente calificación por el registrador de la propiedad don Basilio Javier Aguirre Fernández: «... Antecedentes de Hecho. Primero.—Con fecha 26/01/2012 fue presentado en este Registro el documento que precede, habiendo quedado a disposición del Registrador que suscribe para su calificación y despacho desde el día 26/01/2012. Segundo.—Se trata de una Instancia suscrita en La Carolina, el día 26 de enero de 2012, por L. M. B. G., Letrado en ejercicio, colegiado número 3.653 del Ilustre Colegio de Abogados de Jaén, en nombre y representación de doña S. E. L. G. y don I. L. M., en la que se solicita se haga constar en el Registro la caducidad de las anotaciones preventivas letras E y E, prorrogadas por las letras K y K, respectivamente, de las fincas 2.353 y 7.894 de Arquillos. La solicitud se basa en una certificación expedida por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de La Carolina, M. H. D., el día 21 de noviembre de 2011, en la que se hace constar: 2.º) Que con fecha 20 de Noviembre de 1990 se dictó Sentencia de remate, acordando seguir adelante la ejecución hasta hacer trance y remate con los bienes embargados y que en lo sucesivo pudieran embargarse a la parte ejecutada, decretándose su firmeza por Providencia de fecha 18 de enero de 1991, testimonios de las cuales se acompañan a la instancia; 3.º) Que las fincas registrales 2353 y 4894, ambas de Arquillos, no han sido realizadas en forma alguna. Ni en la Sentencia ni en la certificación referidas consta expresamente que se haya puesto fin de forma definitiva al procedimiento origen de las anotaciones preventivas de embargo cuya cancelación se solicita, tal y como se exige legalmente. En el día de la fecha, el citado documento ha sido objeto de calificación negativa por el Registrador, de conformidad con los siguientes fundamentos jurídicos. Fundamentos de Derecho. Primero.—Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la

Ley Hipotecaria, y 98 a 100 de su Reglamento, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad y validez de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción. Segundo.—El artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, aplicable a las anotaciones preventivas de embargo prorrogadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 (8 de enero de 2001), dispone: «Las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas». Tercero.—La DGRN después de repasar la regulación legal en materia de la duración de las anotaciones prorrogadas y, de acuerdo con el criterio establecido por la Instrucción de 12/12/2000 recogido en múltiples resoluciones, resuelve que la anotación, al haber sido prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del art 86 LH, queda sometido a la prórroga indefinida del art. 199.2 RH, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación, por aplicación analógica del art. 157 LH. En este mismo sentido Resoluciones 29/05/1998, 06/05/2000, 27/02/2004, 07/04/2006, 19/09/2008, etc. Parte Dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador que firma la presente nota acuerda: 1. Suspender la anotación del Mandamiento-calificado, por el siguiente defecto subsanable: no cumplirse el requisito del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario para la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas de embargo prorrogadas antes de la LEC de 2000.—2. Notificar la presente nota de calificación al presentante y al Órgano que ha expedido el Mandamiento. Contra la presente (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Basilio Javier Aguirre Fernández registrador/a de Registro Propiedad de la Carolina a día tres de febrero del año dos mil doce».

III

Mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de La Carolina el 20 de marzo de 2012, el Letrado don L. M. B. G., en representación de doña S. E. L. G. y don I. L. M., interpuso recurso contra dicha calificación, en el que alega lo siguiente: Primero.—Que los poderdantes del recurrente son propietarios de pleno derecho, de por mitad e iguales partes y en proindiviso, con carácter privativo, de las fincas rústicas 2.353 y 4.894 del término municipal de Arquillos (Jaén), inscritas a su favor, la primera al Tomo 1.355, Libro 74, folio 146, inscripción 6.^a, y, la segunda al Tomo 1.322, Libro 72, folio 72, inscripción 3.^a, por herencia de doña M. E. G. G. y en virtud de escritura de adición de herencia autorizada por el Notario de Linares, don Luis Antonio Loma-Ossorio Rubio, el 6 de julio de 2011, núm. 1650 de su protocolo; Segundo.—Que en fecha 18 de abril de 1991 se anotó el embargo preventivo de las anteriores fincas, en las inscripciones de ambas bajo la letra E, prorrogado el 10 de marzo de 1995, también en ambas bajo la letra K, por haberlo decretado así el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de La Carolina en los autos del Juicio Ejecutivo número 173/1990, seguido a demanda de «Banco Atlántico, S. A.», contra «S. Coop. L.» y don S. L. C., éste, esposo de doña M. E. G. G., no habiendo sido la misma parte en dicho procedimiento, en que recayó resolución definitiva de 20 de noviembre de 1990, consistente en la sentencia de remate, cuya firmeza se declaró por Providencia de 18 de enero de 1991, iniciándose a continuación el procedimiento de apremio conforme a la legislación procesal entonces aplicable; Tercero.—Que pese al tiempo transcurrido desde las anotaciones preventivas de embargo, más de veinte años, y su prórroga, no consta desde entonces actuación ejecutoria alguna de la parte ejecutante, sin que los bienes embargados hayan sido realizados, manteniéndose no obstante las anotaciones, con lo que parece que tales asientos temporales y provisionales hubieren devenido en permanentes y definitivos. Cuarto.—Por la parte recurrente se solicitó en 18 de septiembre de 2011 del juzgado

ejecutante la expedición de certificación de la resolución definitiva firme recaída en el procedimiento en que las anotaciones preventivas fueron decretadas, para su presentación ante el Registro de la Propiedad con la solicitud de cancelación por caducidad de las mismas, que la emitió en 25 de noviembre de 2011; Quinto.—Presentada la instancia de cancelación, después de vencida la prórroga de las anotaciones preventivas conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria y con la certificación a que se refiere el hecho precedente anterior, ante el Registro de la Propiedad, por el titular del mismo se ha calificado no obstante desfavorablemente, por no cumplirse el requisito del artículo 199, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario para la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas de embargo prorrogadas antes de la Ley de Enjuiciamiento Civil del año 2000 (sic), considerando al efecto la indicada certificación judicial aportada con la instancia de cancelación como «mandamiento», que incurriría en defecto subsanable; y Sexto.—Aprecia el recurrente que contrariamente al criterio sostenido por el titular del Registro, la cancelación pretendida no lo es en virtud de mandamiento judicial, sino a solicitud de parte interesada conforme al artículo 207, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario, y con fundamento en el artículo 206.13 del mismo Reglamento. En referencia al fondo de la cuestión controvertida. La disposición transitoria 5.ª de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil establece que «Cualquiera que sea el título en que se funden, los juicios ejecutivos pendientes a la entrada en vigor de la presente Ley se seguirán tramitando conforme a la anterior, pero, si las actuaciones no hubieren llegado al procedimiento de apremio, se aplicará en su momento esta Ley en lo relativo a dicho procedimiento». En el presente caso consta que el juicio ejecutivo en que las anotaciones preventivas fueron decretadas había llegado al procedimiento de apremio, por cuanto con mucha antelación a la vigencia de la nueva ley procesal civil ya quedo sentenciado definitivamente, concretamente en 20 de noviembre de 1990, habiéndose declarado la firmeza de la Sentencia de Remate por Providencia de 18 de enero de 1991, así que se sigue tramitando conforme a la anterior. El artículo 1453 de la Ley de Enjuiciamiento Civil promulgada por Real Decreto de 3 de febrero de 1881, hoy derogada y no obstante de aplicación al juicio ejecutivo en que se decretaron las anotaciones preventivas, es del siguiente tenor: «Del embargo de bienes inmuebles se tomará anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, con arreglo a las disposiciones de la Ley Hipotecaria y Reglamento para su ejecución», en su parte necesaria, y, las disposiciones de la legislación hipotecaria a que se remite están conformadas hoy, en lo que aquí interesa, por los artículos 86 de la Ley Hipotecaria, «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. No obstante, a instancia 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. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado», y 199 del Reglamento Hipotecario, «La anotación preventiva que se hubiere tomado por más de un concepto caducará cuando proceda, atendiendo al plazo de la de menor duración, a no ser que se hubiere subsanado el defecto o cumplido el requisito cuya falta motivó esta última. Las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas», habiéndose de tener esta última disposición, contenida en el artículo 199, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario por tácitamente derogada, en cuanto resulta contradictoria con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, que ya no prevé, como ocurría en su redacción anterior, una única prórroga por cuatro años de las anotaciones preventivas, sino prórrogas sucesivas por igual periodo cada una de ellas. Así, se hace patente que desde la entrada en vigor de la nueva redacción dada al

artículo 86 de la Ley Hipotecaria, precisamente por la Ley 1/2000, de 7 de enero, en su disposición final 9.ª, las anotaciones preventivas decretadas con anterioridad judicialmente en juicio ejecutivo que hubiere llegado al procedimiento de apremio, habrían de haber sido, para conservar su vigencia, prorrogadas conforme a dicho precepto modificado; pues, de llegarse a otra solución, se estaría aplicando una disposición, la del artículo 199, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario, derogada y contraria a la Ley que desarrolla.

IV

Mediante escrito de 20 de marzo de 2012, el registrador de la propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos los artículos 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 173, 174, 199 y 207 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2000; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998; 6 de marzo y 6 de mayo de 2000; 24 de mayo de 2001; 11 y 23 de mayo de 2002; 27 de febrero, 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004; 19 de febrero, 23 de mayo, 3, 11 y 18 de junio, 21 de julio y 30 de noviembre de 2005; 16, 17, 18, 21 y 23 de febrero, 4 de marzo, 5, 7, 17, 18 y 21 de abril, 14 de junio, 20 de octubre y 5 de diciembre de 2006; 2 de febrero y 16 de octubre de 2007; 13 de mayo y 19 de septiembre de 2008; 4 de junio de 2010 y 18 de junio de 2011.

1. En el supuesto al que se refiere el presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia por la que los dos titulares registrales, por mitad pro indiviso, de dos fincas gravadas con sendas anotaciones preventivas de embargo, prorrogadas en 1995, solicitan la cancelación de éstas por caducidad conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 199 de su Reglamento, al haberse dictado sentencia firme, de 20 de noviembre de 1990, acordando «seguir adelante la ejecución hasta hacer trance y remate con los bienes embargados y que en lo sucesivo puedan embargarse a los demandados a la parte ejecutada», y adjuntarse certificación expedida el 21 de noviembre de 2011 por el Secretario judicial acreditativa de que tales fincas «no han sido realizadas en forma alguna».

El registrador suspende la práctica del asiento de cancelación solicitado porque ni en la sentencia ni en la certificación referidas consta expresamente que se haya puesto fin de forma definitiva al procedimiento origen de las anotaciones preventivas de embargo cuya cancelación se solicita, tal como exige el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, aplicable a las anotaciones prorrogadas antes de la entrada en vigor de la modificación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria por la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000.

El recurrente alega que, conforme al citado artículo de la Ley Hipotecaria, las anotaciones preventivas decretadas con anterioridad a la modificación legal en juicio ejecutivo que hubiere llegado al procedimiento de apremio, caducan transcurrido el plazo de cuatro años sin haber sido prorrogadas conforme a dicho precepto modificado, pues, de llegarse a otra solución, se estaría aplicando una disposición, la del párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, derogada y contraria a la Ley que desarrolla.

2. La cuestión debatida debe resolverse según la doctrina sentada por esta Dirección General y, por tanto, procede confirmar el defecto invocado por el registrador.

En efecto, como se ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr. la Resolución de 18 de junio de 2011, entre otras muchas citadas en los «Vistos» de la presente), con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero de 2000, no era necesario ordenar nuevas

prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo no cabe su cancelación por caducidad.

Asumido este criterio, para este Centro Directivo se hizo necesario determinar un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, teniendo en cuenta las siempre previsibles dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, se reitera aquí el criterio adoptado por este Centro Directivo, desde la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar analógicamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación. Este mismo enfoque es el que se ha venido reiterando en otras resoluciones posteriores, concretamente en las de 11 y 23 de mayo de 2002; 27 de febrero, 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004, y 19 de febrero, 23 de mayo y 18 de junio de 2005. Además de ello, como se recoge en las Resoluciones de 3 y 11 de junio de 2005, si esta cancelación no se ha instado y la anotación y su prórroga no están canceladas cuando se presenta el testimonio del auto de adjudicación que se inscribe, dicha anotación ha de entenderse vigente, porque las anotaciones prorrogadas no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, de manera que la adjudicación derivada del procedimiento ejecutivo que motivó la anotación de embargo, debe haberse presentado en el Registro antes de que caduque la anotación preventiva de embargo o, si está prorrogada, mientras no se haya cancelado expresamente.

3. En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación preventiva fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación. Por ello, no podrá practicarse la cancelación solicitada mientras no se acredite, mediante testimonio de resolución firme, que dicho procedimiento ejecutivo ha concluido o se aporte el correspondiente mandamiento de cancelación de la anotación de embargo (cfr. artículos 83 de la Ley Hipotecaria y 173, 174 y 207 del Reglamento Hipotecario).

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

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, 8 de junio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.