

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14599 *Resolución de 26 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 22 a cancelar por caducidad dos anotaciones preventivas.*

En el recurso interpuesto por don M. C. V. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 22, don Ángel Valero Fernández-Reyes, a cancelar por caducidad dos anotaciones preventivas.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don M. C. V. C. en Madrid el día 18 de marzo de 2019, el citado interesado, como titular de la totalidad del pleno dominio de una finca, adquirida en ejercicio de un derecho de opción de compra inscrito sobre ella, solicitó que fuera canceladas por caducidad tres anotaciones preventivas de embargo practicadas sobre la misma, dos de las cuales habían sido prorrogadas, en dos ocasiones.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 22, el registrador practicó la cancelación por caducidad de una de las anotaciones preventivas, la numerada con la letra B, y de su nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, pero denegó la cancelación de las anotaciones preventivas letras A y C, prorrogadas por las anotaciones D y E, mediante la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad número veintidós de Madrid

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente instancia de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, ha practicado la cancelación por caducidad del embargo letra b) y su nota marginal de expedición de dominio y cargas, solicitada en el día de hoy, al folio 42 del libro 2.493 del archivo, finca número 62961, código registral único: 28103000183806, inscripción B –se han cancelado por caducidad 3 notas de afección–.

Se deniega la cancelación de las anotaciones letras A y C, prorrogadas por la D, por estar prorrogadas el día 22 de noviembre de 2018 por la anotación letra E, por aplicación de lo que dispone el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, según el cual "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".

Este artículo recoge dos supuestos distintos de anotaciones: a) el primer supuesto, "a instancia de los interesados", que será aplicable a aquellas anotaciones de embargos que se hubieran practicado a instancia de los mismos; y b) el segundo supuesto, "por

mandato de las autoridades que las decretaron", que tiene lugar cuando el embargo tenga tal procedencia. Pues bien, en ambos casos, de acuerdo con las normas generales del Derecho Hipotecario, el adquirente de un bien tiene que soportar todas las cargas inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a su adquisición y todos los trámites derivados de las mismas (prórrogas, inicio de ejecución, etc.). En ningún caso la venta de una finca implica que una anotación de embargo practicada con anterioridad a la misma no se pueda prorrogar.

Respecto de las anotaciones preventivas de embargo, la propia anotación preventiva y la nota marginal de expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas informa a los adquirentes posteriores (por el reflejo en la nota simple informativa que se incorpora a la escritura una vez despachada) de la existencia del procedimiento, lo que conforme al artículo 659 LEC y concordantes de las Reglamentos Generales de Recaudación de Hacienda y de la Tesorería General de la Seguridad Social, les permitirá acudir al indicado procedimiento para intervenir en el avalúo y demás actuaciones procesales, incluido la satisfacción del crédito asegurado por la anotación, quedando subrogados en los derechos del actor, y en caso contrario asumirá las consecuencias del mismo. Así, el artículo 134 de la Ley Hipotecaria dispone que "El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento".

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por don Ángel Valero Fernández Reyes, Registrador del Registro de la Propiedad de Madrid 22, a día once de abril del año dos mil diecinueve.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. C. V. C. interpuso recurso el día 28 de mayo de 2019 con las siguientes alegaciones:

«Que con fecha 18 de marzo del 2019, el que suscribe envió escrito al Registro de la Propiedad número 22 de Madrid, mediante el cual se solicitaba la cancelación de tres embargos, letras A, B y C y para evitar repeticiones se entrecorilla y se subraya dicho escrito a continuación:

1.º Que es titular del 100% de la vivienda ubicada en la Calle (...) de Madrid. Finca Registral 62961. con Referencia Catastral 3558928VK4735H0Q41JO, adquirida por compraventa a C. M. S. C. R. P., el 7 de septiembre de 2015. ejecutando un Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra celebrado el 8 de septiembre de 2010.

2.º Que sobre dicha Finca Registral pesan una serie de cargas, consistentes en Embargos Preventivos por deudas a la Seguridad Social del anterior propietario, entonces titular de la vivienda C. M. S. C. R. P., cuyas anotaciones fueron hechas después de celebrarse el Contrato de Arrendamiento con opción de Compra, el cual se encontraba inscrito en ese Registro y han sido Prorrogadas con fecha posterior a la ejecución de dicho contrato y transmisión de la finca que igualmente consta en el Registro.

3.º Para mayor comprensión a continuación se detalla las vicisitudes e incidencias que se han seguido en la transmisión de la finca registral y en las notaciones registrales a la cuales se refiere el recurrente:

a) Con fecha 8 de septiembre del 2010. se celebra mediante Escritura Pública, otorgada por el Notario D. Ricardo Rincón Salas de Marbella. Protocolo 1111, contrato de

arrendamiento con opción de compra sobre la citada finca entre el titular D. C. M. S. C. R. P., como arrendador-vendedor y D.ª A. M. V. T., en cuyo contrato se acuerda tanto el precio del arrendamiento como el precio de la compraventa final. En esa fecha a la finca no le consta ningún embargo, siendo este negocio jurídico anotado en ese Registro de la Propiedad.

b) Según consta en la Anotación de Embargo Administrativo, con fecha 30 de agosto del 2011. es anotado con la letra 'A', un embargo procedente de la Tesorería General de la Seguridad Social contra el Sr. R. P.

Esta anotación preventiva de embargo ha sido prorrogada en dos ocasiones, con fecha 21 de junio del 2015 y con fecha 22 de noviembre del 2018. cuando ya era titular de pleno derecho del 100% de la finca el que suscribe y esta transmisión real registrada con fecha 7 de septiembre del 2015.

c) El 10 de agosto del 2012 y bajo la letra 'B' se hace una Anotación de Embargo Ejecutivo contra el arrendador-vendedor Sr. R. P. por deudas a la Comunidad de Propietarios, según ejecución seguida en el Juzgado de 1.ª Instancia número 18 de Madrid. Esta anotación de embargo está hoy día caducada por pago de la deuda y además por prescripción va que han transcurrido más de cuatro años y no ha sido prorrogada.

d) El 8 de enero del 2013. y bajo la letra 'C' se hace una nueva Anotación de Embargo Administrativo a favor de la Tesorería de la Seguridad Social, también por deudas del Sr. R. P., seguidas con el mismo número de expediente que la anotación hecha en la letra 'A'. 28/17/09/00291890. no quedando claro si se trata de la misma deuda o si es otra distinta.

Esta Anotación preventiva ha sido también prorrogada en dos ocasiones, con fechas 21 de junio de 2015 y 22 de noviembre de 2018, fecha en la que va era titular y propietario del 100% de la finca registral por ejecución de la opción de compra ya registrada con fecha 7 de septiembre de 2015.

e) Con fecha 01 de julio del 2015, la arrendataria-compradora Dña. A. M. V. T., cede sus derechos de arrendamiento con opción de compra a D. M. C. V. C., plasmándose dicha cesión en Escritura Pública ante el Notario D. José Vicente Chomet Chalver. con Protocolo número 633 del año 2015. subrogándose el Sr. V. C. en todas las obligaciones y derechos concretadas en el contrato de arrendamiento con opción de compra de 8 de septiembre de 2010.

f) Con fecha 7 de septiembre del 2015. se ejecutó la opción de compra, en favor de D. M. C. V. C., estipulada en el contrato ante el Notario D. Alberto García-Valdecasas Fernández, según Protocolo número 1852.

4.º Examinada la Información Registral correspondiente a la finca número 62961, el recurrente y propietario de la misma ha observado una serie de anomalías que cree que no están ajustadas a Derecho y contravienen la Ley Hipotecaria, en concreto el artículo 86.1 referente a la improcedencia de las prórrogas de las anotaciones de embargos efectuadas una vez que la finca registral ha sido transmitida a persona distinta del deudor a la Seguridad Social.

Y es por lo que el recurrente solicita:

Que sean canceladas por caducidad las Anotaciones de Embargo Administrativo correspondientes a las letras 'E', por haber sido prorrogadas incumpliendo las normas del artículo 86 de la Ley Hipotecaria en lo referente a la titularidad de la finca registral que es distinta a la persona deudora.

Igualmente se solicita la cancelación de la Anotación de Embargo Ejecutivo de la letra 'B' de fecha 16 de julio de 2012, por caducidad de la misma.

Todo ello por ser de justicia que pide en Madrid a 18 de marzo de 2019."

... Con fecha 15 de abril de 2019, el Registro de la Propiedad número 22 de Madrid emitió calificación, mediante la cual se cancela el embargo de la letra "B" y se deniega la cancelación de los embargos letras "A y C", basándose en el hecho de que estos dos embargos han sido prorrogados y por tanto no están caducados, y al no estar conforme

el que suscribe y de conformidad con lo establecido en el artículo 362 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpone Recurso Gubernativo, dentro del plazo legal que se le otorga en base a lo siguiente:

Primero.

El Registrador basa toda la resolución de denegación de las cancelaciones de las letras "A y C", en que los embargos no están caducados porque han sido prorrogados por otro periodo de cuatro años, pero no hace mención alguna que tanto la primera inscripción como su prórroga están hechas cuando en el Registro ya figuraba otra inscripción de Alquiler con Opción a Compra y esta era anterior a la anotación de embargo practicada por la Tesorería de la Seguridad Social.

Existe una Resolución de esa Dirección General de los Registros y Notariado, de fecha 6 de marzo de 2014, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad Interino de Elda número 1, que a un caso similar a este que nos ocupa por tratarse también de una opción de compra, en que fue revocada la nota de calificación del registrador que denegaba la cancelación de embargos posteriores a la inscripción de la opción de compra.

Para la Resolución del presente Recurso, además de la anterior Resolución, debe de tenerse en cuenta otras muchas resoluciones tanto judiciales como gubernativas dimanantes de esa Dirección General, como son:

Sentencias del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 11 de abril de 2002 y de 6 julio de 2006.

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado de 13 de diciembre de 1955, 7 de diciembre de 1978, 28 de septiembre de 1982, de 29 de enero de 1986, 10 de abril y 21 de diciembre de 1987, 6 de mayo y 8 de junio de 1998, 27 de marzo de 2000, 18 de abril y 11 de junio de 2002, 23 de abril de 2003, 5 de septiembre y 6 de noviembre de 2013 y otras muchas más.

Segundo.

Las deudas que han dado origen a estos embargos de la Seguridad Social correspondían a impagos del anterior propietario y cuando se realizó el contrato de arrendamiento con opción de compra, estas deudas no figuraban en la Nota Simple emitida por el Registro de la Propiedad número 22 de Madrid, si no que la finca estaba libre de cargas.

(...) Por lo anteriormente expuesto, el recurrente considera que los embargos que figuran en las letras "A y C", deben de ser cancelados por su inscripción extemporánea y por su prórroga posterior a la ejecución de la compra de la vivienda, ya que esta se llevó a cabo el 7-09-2015 y la prórroga de ambos embargos se hizo en el año 2018.»

IV

El Registrador de la Propiedad de Madrid número 22, don Ángel Valero Fernández-Reyes, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente la calificación impugnada, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 40, 66, 83, 86 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado de 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril y 13 de septiembre de 2018 y 7 de marzo de 2019.

1. Se plantea en este expediente si es posible cancelar por caducidad dos anotaciones preventivas de embargo –letras A y C–, practicadas en fechas 30 de agosto

de 2011 y 8 de enero de 2013, respectivamente, y prorrogadas ambas en dos ocasiones, en fechas 21 de julio de 2015 y 22 de noviembre de 2018 –anotaciones letras D y E–, mediante una instancia solicitando dicha cancelación por caducidad suscrita el día 18 de marzo de 2019 y presentada en el Registro el día 29 del mismo mes y año.

De lo anterior se desprende que dichas anotaciones se encontraban vigentes, no caducadas, en el momento de presentar la instancia solicitando su cancelación por caducidad, en virtud de lo que dispone el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, según el cual «la anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga» y «podrán practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos».

Sin embargo, como se ha dicho, el interesado solicita la cancelación de las anotaciones preventivas por caducidad, como titular del pleno dominio de la finca, que adquirió en ejercicio de un derecho de opción de compra que había sido inscrito con anterioridad a las anotaciones preventivas cuya cancelación solicita, alegando que «deben de ser cancelados por su inscripción extemporánea y por su prórroga posterior a la ejecución de la compra de la vivienda, ya que esta se llevó a cabo el 7 de septiembre de 2015 y la prórroga de ambos embargos se hizo en el año 2018».

2. Por lo que se refiere a la pretendida inscripción extemporánea de las anotaciones preventivas de prórroga, debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas la Resolución de 13 de septiembre de 2018), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la improcedencia de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria). Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por otro lado, carece de todo fundamento la alegación de que no es posible prorrogar una anotación preventiva de embargo vigente por el hecho de que el titular registral del dominio sea una persona distinta del deudor contra el que se siguió el procedimiento y titular registral de dicho dominio en el momento de practicarse las anotaciones preventivas de embargo. Lo contrario equivaldría a afirmar que el simple hecho de transmitirse una finca e inscribirse la transmisión impediría la prórroga de los embargos ya anotados sobre la finca, lo cual es contrario al principio hipotecario de prioridad, uno de los pilares de nuestro sistema registral y que consagra el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

3. Cuestión distinta es que pudiera procederse a la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo posteriores a la inscripción de un arrendamiento con opción de compra en el momento de ejercitarse dicha opción, como apunta el registrador en su informe y defiende el recurrente en su recurso. Pero no puede ser objeto de esta resolución este problema, pues la instancia presentada se limita a solicitar la cancelación por caducidad y el recurso y su resolución solo pueden versar sobre el título presentado y la nota de calificación por la que se deniega la práctica de los asientos solicitados, no sobre un título ya inscrito con anterioridad -la escritura de ejercicio de la opción de compra- y si procedía o no cancelar las anotaciones preventivas de embargo posteriores a la inscripción de la opción como consecuencia de dicho ejercicio de la opción y su inscripción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación 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, 26 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.