

2031

RESOLUCIÓN de 4 de enero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Víctor Manuel Sáez Pacha, contra la calificación del registrador de la propiedad n.º 3, de San Lorenzo de El Escorial, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas.

En el recurso interpuesto por don Antonio Gil Perezagua, en nombre y representación de don Víctor Manuel Sáez Pacha, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad número 3 de San Lorenzo de El Escorial, don Juan Dionisio García Rivas, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas.

Hechos**I**

Presentado en el Registro de la propiedad de San Lorenzo de El Escorial N.º 3, testimonio de auto de adjudicación expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 51 de los de Madrid, de fecha 5 de febrero de 2007, fue suspendida la inscripción solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Hechos: El testimonio fue presentado en este Registro a las 11 horas del día de marzo de 2007 según el asiento número 296 del Diario 24, habiéndose despachado títulos presentados previamente referentes a las fincas en fecha 4 de abril de 2007. Fundamentos de derecho y defectos: 1) No consta que el auto sea firme (artículo 32 Ley Hipotecaria, 174 Reglamento Hipotecario y 207 Ley Enjuiciamiento Civil). 2) Respecto del adjudicatario no se consigna su estado civil y en su caso el nombre el cónyuge y régimen económico matrimonial (artículo 9 Ley Hipotecaria y artículo 51 Reglamento Hipotecario). Respecto de cargas existentes en la finca se deniega las cancelaciones de cargas por cuanto: 1) Las anotaciones preventivas de embargo derivadas de los autos a que se refiere el procedimiento se practicaron respecto de la finca número 6.111 en fecha 15 de octubre de 1998 anotación letra B prorrogada por la anotación letra F de fecha 9 de diciembre de 2002, y respecto de la finca número 6.112 en fecha 15 de octubre de 1998 anotación letra B prorrogada por la anotación letra F de fecha 9 de diciembre de 2002, y por tanto en la fecha de presentación del testimonio del auto, 1 de marzo de 2007, dichas anotaciones han caducado conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria al haber transcurrido cuatro años desde su prórroga, y las cuales constan en el Registro canceladas por caducidad, y por tanto al haber incurrido en caducidad, la cual opera ipso iure y de modo automático, carecen los efectos del procedimiento de todo efecto jurídico cancelatorio en el Registro de la Propiedad por lo que los asientos posteriores a la anotación preventiva de embargo no pueden cancelarse (artículo 38 Ley Hipotecaria, artículo 86 Ley Hipotecaria y doctrina unánime plasmada en Resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado de fechas 7 de octubre de 1994, 9 de diciembre de 1999, 20 de marzo de 2000 y 13 de julio de 2000 y otras diversas resoluciones). 2) Se observa también como defecto y para el caso de que no existiera el defecto anterior que impide la cancelación de cargas posteriores a las anotaciones de embargo derivadas del procedimiento según se ha expresado, que faltaría el mandamiento de cancelación expedido conforme al artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, reiterándose que la subsanación de este defecto no subsana el anterior por lo que no podría practicarse cancelación aun expidiéndose el mandamiento. Se advierte que las fincas están gravadas además de con afecciones fiscales con las anotaciones preventivas de embargo letras D de dichas fincas a favor de la Hacienda Pública derivadas del procedimiento administrativo de apremio que se sigue en la Unidad Regional de Recaudación de Procesos Concursales de la Delegación de la A.E.A.T. de Madrid de fecha 6 de abril de 2001 prorrogadas por las anotaciones letras G de dichas fincas, de fecha 11 de junio de 2004, según acuerdo dictado en la Unidad de Recaudación de la Agencia Tributaria, Delegación Especial de Madrid, Dependencia de Recaudación, Unidad Regional-I, constando al margen de dichas anotaciones letras D notas marginales de expedición de certificación de dominio, y cargas para los expedientes a que se refieren las anotaciones. La presente nota de calificación determina la prórroga del asiento de presentación por 60 días hábiles a partir de la notificación conforme al artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación podrá recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación o directamente ante los Juzgados de la capital de esta provincia en el plazo de dos meses desde la notificación de la calificación conforme a lo previsto en los Art. 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. También podrá solicitarse por escrito la calificación del Registro sustituto en el plazo de quince días desde la notificación de la calificación conforme al Art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1.039 de 1 de agosto de 2003. San Lorenzo de El Escorial, a 24 de abril de 2007. El Registrador. Fdo. Juan Dionisio García Rivas.» Solicitada calificación sustitutoria, dicha nota de calificación

fue confirmada por el registrador sustituto, don Martín Marcos Jiménez, Registrador de la Propiedad de Madrid número 28, con fecha 20 de Junio de 2007.

II

Don Antonio Gil Perezagua en nombre y representación de don Víctor Manuel Sáez Pacha, adjudicatario del inmueble, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación, mediante escrito de fecha 12 de julio de 2007, en base a los siguientes argumentos: que con fecha 17 de octubre de 2006 se aprobó el remate de los inmuebles subastados a favor de don Víctor Manuel Sáez Pacha; que con fecha 15 de noviembre de 2006 se solicitó testimonio judicial del dicho auto a efectos de inscribirlo en el Registro de la Propiedad; que si el juzgado lo hubiera entregado adecuadamente se hubiera podido inscribir estado dentro del plazo de prórroga y no hubiera habido ningún inconveniente; que no sabe por qué razón el testimonio se entrega el 5 de febrero de 2007; que se presenta en el Registro el 1 de marzo de 2007, momento en el cual las anotaciones de embargo no se habían cancelado; que la disposición final novena de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil es cierto que reforma la Ley Hipotecaria, pero eso no indica que el artículo 119 del Reglamento Hipotecario vaya a variar; además debe interpretarse teniendo en cuenta la buena fe del presentante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.1 del Código Civil».

III

El Registrador emitió su informe el día 26 de Julio de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3 y 86 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la disposición final novena de la Ley 1/2000, de 7 de Enero de Enjuiciamiento Civil; 175 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de diciembre de 2000; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989; 6 de abril de 1994; 7 de octubre de 1994; 17 de marzo, 30 de octubre y 9 de diciembre de 1999; 20 de marzo de 2000; 13 de julio de 2000; 11 de abril de 2002; 13 de noviembre de 2003; y 14 de marzo de 2006.

1. El presente recurso tiene por objeto determinar si caducada una anotación preventiva de embargo trabado en autos pueden cancelarse, en virtud de lo acordado en los mismos, las cargas posteriores a aquella anotación, cuando el mandamiento correspondiente se presenta en el Registro una vez que tal caducidad se ha producido.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (veáse resoluciones citadas en los vistos) que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera «ipso iure», una vez agotado su plazo de vigencia (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

3. Por lo que se refiere a la caducidad de la anotación preventiva de embargo, es preciso acudir a la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su Disposición Final Novena da una nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Esta Dirección General de los Registros y del Notariado, en Instrucción de 12 de Diciembre de 2000, señaló que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de un mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga, computado desde la fecha de la anotación misma de la prórroga, pudiendo practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. En el presente caso, la anotación preventiva de embargo que sirve de base al procedimiento fue prorrogada por cuatro años causando la correspondiente anotación de prórroga, en virtud de un mandamiento presentado en el Registro con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, quedando, por tanto, aquella sujeta a la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

4. En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el mandamiento de cancelación de cargas se presenta en el Registro todavía no han sido canceladas por caducidad la anotación que origina el remate y su prórroga, pero la caducidad ya se había producido. Transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación de prórroga, caducó automáticamente la anotación preventiva, aunque conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario la cancelación formalmente tuviera lugar en un

momento posterior, al tiempo de practicarse un asiento sobre la finca o expedirse certificación sobre la misma. En tal momento los asientos posteriores mejoraron de rango y ya no pueden ser cancelados en virtud del mandamiento cancelatorio de cargas derivado del presente procedimiento ejecutivo.

5. Lo que nada impide es la inscripción del testimonio del auto de adjudicación, una vez subsanados los defectos –no recurridos– relativos a la falta de firmeza del auto y omisión de las circunstancias personales del adjudicatario. Esto es así aunque esté caducada y cancelada la anotación preventiva que motivó el procedimiento en que se ha dictado el auto de adjudicación, si bien no podrá serlo con la prioridad que hubiera tenido de haberse presentado durante la vigencia de la prórroga de la citada anotación.

6. Dice el recurrente que el juzgado no expidió el auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en plazo adecuado. Pero no es el recurso contra la calificación registral el cauce adecuado para determinar tal circunstancia ni la de a quién pudiera corresponder la responsabilidad de no haberse presentado tal documentación en plazo en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la nota de calificación recurrida.

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, 4 de enero de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

2032

RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Valencia don Enrique Robles Perea, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 1 de Valencia, a inscribir una escritura de compraventa y otra de constitución de hipoteca unilateral.

En el recurso interpuesto por el notario de Valencia don Enrique Robles Perea contra la negativa del Registrador de la Propiedad titular del Registro número uno de los de Valencia, don José María Martínez Silvestre, a inscribir una escritura de compraventa y otra de constitución de hipoteca unilateral.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 20 de abril de 2007 (número de protocolo 1161) por el notario de Valencia don Enrique Robles Perea, los cónyuges don Héctor Enrique Ponce Ponce (de nacionalidad chilena) y doña Nancy Gladys Zamora de Ponce (de nacionalidad argentina), adquirieron la finca registral 6226 del citado Registro. Dicha adquisición tenía lugar por mitad e iguales partes toda vez que, según se indicaba en la comparecencia de la escritura, dichos consortes, mediante escritura autorizada el mismo día por el notario hoy recurrente, habían pactado el régimen de absoluta separación de bienes. Acto seguido, y en la escritura con el siguiente número de protocolo, los dos cónyuges adquirentes del bien constituían sobre el mismo una hipoteca unilateral en favor de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (Bancaja), en garantía de un préstamo.

II

Presentadas las escrituras en el Registro, la primera de ellas fue calificada con la siguiente nota que lleva fecha de 18 de junio de 2007:

«... Hechos: Los adquirentes por la compraventa resultan estar casados en régimen de separación de bienes pactado en escritura otorgada ante el mismo Notario autorizante de la escritura en número anterior de protocolo sin que se acredite su indicación en el Registro Civil. Tal indicación es necesaria para su inscripción.

Fundamentos de Derecho: A. 1333 del Código Civil y 266 del Reglamento del Registro Civil.

Siendo el defecto subsanable se suspende la inscripción, sin tomar anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Contra la presente calificación caben los siguientes medios de impugnación...

Valencia a dieciocho de julio del año dos mil siete. El Registrador de la Propiedad. Fdo. José María Martínez Silvestre. Firma ilegible.»

A su vez, la escritura de constitución de hipoteca unilateral fue calificada con la siguiente nota que lleva fecha de 19 de junio de 2007:

«... Defectos. Se constituye hipoteca unilateral sin que conste el domicilio del acreedor.

Fundamentos jurídicos: La falta de constancia de dicho domicilio impide el requerimiento a que se refiere los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento.

Siendo el último defecto subsanable, no se ha tomado anotación de suspensión por no haber sido solicitado.

Contra la precedente calificación...

Valencia, 19 de junio de 2007. Firmado. José–María Martínez Silvestre. Firma ilegible.»

III

El notario autorizante de las citadas escrituras interpuso recurso contra las respectivas calificaciones, el cual tuvo entrada en el Registro el día 31 de agosto de 2007. En el citado recurso, se alega lo siguiente:

1. En primer término y como alegaciones de índole formal:

Que no había sido notificado de las calificaciones en la forma prevista en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 56 y 58 de la Ley 30/1992, habiendo tenido noticia de la calificación por la devolución de los títulos en su despacho por el presentante.

Que había presentado de nuevo los títulos en el Registro por medio de sus empleados y solicitado nueva calificación a efectos de poder interponer el recurso en tiempo, añadiendo que tal falta de notificación había acortado considerablemente el plazo para recurrir, habiendo recibido de nuevos los títulos en su despacho sin nueva calificación.

Que justificaba la interposición del recurso en la necesidad de obtener una interpretación de las normas del Código Civil y de la Ley del Registro Civil en su aplicación a los ciudadanos extranjeros y en la obtención de un criterio vinculante para los Registradores en el sentido de que es posible, durante la vigencia del asiento de presentación, la entrada en el Registro del mismo título o de los complementarios al objeto de inscribir o de posibilitar el recurso.

Que a todos los efectos se entendía notificado el día 20 de agosto, fecha en la cual tuvo noticia de la calificación.

2. Y en cuanto a las alegaciones de fondo, indicaba:

Que en cuanto a la suspensión de la inscripción ponía de manifiesto que los Registros Civiles españoles no inscriben capítulos matrimoniales como los que en este caso se habían otorgado si no están otorgados por al menos un español, previa la inscripción del matrimonio, por lo que ante esta situación o se procedía a dictar una Instrucción con base en el artículo 15 de la Ley del Registro Civil (articulando la competencia y forma de tales inscripciones), o se interpretaban las normas de forma que sea posible la inscripción en el Registro de la Propiedad sin perjuicio de tal inscripción –en el Registro Civil– con posterioridad.

Que con base en lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley del Registro Civil, y habida cuenta que no es posible certificar el asiento por no poder ser inscritos en España tales capítulos, cabe entender que sería inscribible en el Registro de la Propiedad el acto o negocio otorgado, admitiendo como prueba la escritura pública.

Que es materia de orden público la inscripción en el Registro Civil de los estados civiles y sus modificaciones, pero no la «indicación» que podrá hacerse a instancia del interesado (arts. 77 de la Ley del Registro Civil y 26 de su Reglamento), dejando el ordenamiento español a la voluntad del interesado la indicación de los capítulos matrimoniales. Es así respecto de los ciudadanos españoles, no respecto de los extranjeros, para los que sus respectivos ordenamientos dispondrán lo oportuno.

Que si cabe la inscripción en el Registro de la Propiedad ante la sola manifestación «con arreglo a su régimen económico matrimonial», tanto más ha de ser posible si consta fehacientemente el régimen pactado. Y es que, sin perjuicio de la inscripción, el régimen económico existe y despliega sus efectos desde su otorgamiento en escritura pública (vid. en tal sentido la vigente redacción del artículo 159 del Reglamento Notarial). Por todo ello, siempre será mejor un régimen paccionado e indubitado, por razón de su constancia fehaciente, que otro deducido de la aplicación de las normas de conflicto y de las de derecho interno de distintos estados.

Que siendo válidas las capitulaciones matrimoniales otorgadas en España por residentes (arts. 12.1 y 9.3 del Código Civil), no sería lógico entender que ha de suspenderse permanentemente la inscripción de los actos o negocios sobre inmuebles para aquellos nacionales de otros paí-