

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 841** *Resolución de 6 de octubre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Guadalajara nº 3, por la que resuelve no practicar la cancelación de una anotación de prohibición de disponer practicada sobre una finca de la recurrente solicitada en una instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña T. C. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Guadalajara número 3, doña María Piedad Garro García, por la que resuelve no practicar la cancelación de una anotación de prohibición de disponer practicada sobre una finca de la recurrente solicitada en una instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el 31 de mayo de 2011 por doña M. M. L., en nombre y representación de doña T. C., dirigida al Registro de la Propiedad de Guadalajara número 3, se solicita que se declare la improcedencia de la anotación de prohibición de disponer y se levante la misma sobre finca sita en Cabanillas del Campo, Guadalajara, al haberse prorrogado en el año 2010 vulnerando las normas de la Ley Hipotecaria respecto a los plazos establecidos en la legislación para poder acceder a la prórroga, deviniendo completamente ilegal la inscripción que se mantiene; todo ello porque se acordó la prohibición de disponer en fecha 4 de mayo de 2005, el plazo de cuatro años para la prórroga de la anotación preventiva finalizó el 4 de mayo de 2009, y en mayo de 2010 se instó una nueva anotación preventiva, accediendo al Registro y vulnerando el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Guadalajara número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad Guadalajara número 3. Datos del documento: Asiento 570. Diario 156. Número de entrada. 2.755/2011. Fecha de presentación: siete de junio de dos mil once. Hora: 13.59. Origen: Instancia privada de doña M. M. L. Fecha de otorgamiento: treinta y uno de mayo de dos mil once. Previa calificación del documento reseñado, y tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador de la Propiedad que suscribe: No practicada la cancelación de prohibición de disponer solicitada en la presente instancia, que motivó la anotación letra «B», por haberse practicado una vez cancelada por caducidad la anotación preventiva letra «A», en virtud de un nuevo mandamiento judicial. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos los efectos derivados de la publicidad registral, mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Guadalajara, a nueve de junio de dos mil once. El registrador de la Propiedad. Fdo.: M.^a Pilar Garro García.»

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada a la interesada el 27 de junio de 2011, es objeto de recurso ante esta Dirección General mediante escrito de doña T. C., que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Guadalajara número 3 el 13 de julio de 2011, en el que alega que, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, estando la anotación

caducada, no es posible prorrogar ni ratificar la misma por su propia caducidad. Señala la recurrente que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2010 determinó la imposibilidad de la inscripción de la prórroga de la prohibición de disponer cuando se presenta ante el registro la solicitud de prórroga una vez caducada la inscripción inicial; por su parte, el Auto del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, 726/2006 de fecha 15 de septiembre de 2009, dispuso que «... tras la caducidad de la anotación preventiva (de demanda) inicialmente acordada por el Juez de instancia, procede denegar la misma en cuanto que, caducada la anotación preventiva, y ante la ausencia de fundamentación sobre la procedencia de adoptar en este momento procesal nuevamente dicha medida cautelar, debe entenderse por ello, que tal petición deriva de la pasividad de la parte que hoy vuelve a solicitarla, es claro que, la solicitud no encaja con la excepcionalidad del apartado 4 del artículo 730 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como ya se dijo por Autos de esta Sala...»; y en este sentido, el Auto del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, 971/2002 de 8 de abril de 2005 señaló que: «... si la anotación preventiva de demanda fue practicada en su día y caducó por pasividad de la parte que hoy vuelve a solicitarla, claro está que tal petición no encaja en la excepcionalidad del apartado 4 del artículo 730 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que el peligro del vaciado patrimonial aducido para justificarla no es distinto ni mayor del que podía existir al tiempo de adoptarse la medida cuya caducidad fue consecuencia de la pasividad de la parte...». Así pues, la recurrente hace constar que en el presente asunto es el mismo órgano el que ordena la prohibición de disponer en las mismas diligencias previas de investigación, tanto en el año 2005, como en el año 2011, ocurriendo que desde la inicial orden de prohibición en el año 2005 ha transcurrido el plazo de los cuatro años que delimita nuestro ordenamiento en orden a la caducidad de la medida cautelar de prohibición de disponer, y tras esos cuatro años se ordena ratificar la orden ya caducada, sin que en los cuatro años de vigencia se realizaran por parte del órgano ordenante actuaciones a fin de mantener en los plazos debidos la medida cautelar restrictiva de derechos acordada. Los plazos de caducidad, arguye el recurrente, se incluyen por nuestro legislador a fin de garantizar la seguridad jurídica del ciudadano, siendo la reacción jurídica ante la inactividad, de modo que a los cuatro años se extingue automáticamente el derecho por consumación del plazo legal. Si fuere posible ratificar órdenes caducadas, de nada serviría habilitar plazos de caducidad. Como manifiesta el Tribunal Supremo, la caducidad tiene como fundamento subjetivo la presunción de abandono de la pretensión hecha por las partes litigantes y un fundamento objetivo como es la necesidad de evitar la excesiva prolongación de los procesos. Por todo ello, se solicita que se proceda a declarar la improcedencia de la anotación de disponer realizada fuera de plazo de cuatro años establecidos en la Ley, en aras a mantener la legalidad y la seguridad jurídica establecida en nuestro ordenamiento.

IV

La registradora emitió informe el día 19 de julio de 2011, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 40, 42.4, 66, 82, 86, y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100, 145, 174 y 207 del Reglamento Hipotecario; así como Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 1999, 28 de mayo de 2002, 15 de octubre de 2005, 14 de enero de 2006 y 15 de junio de 2010.

1. Tomada en el Registro anotación de prohibición de disponer letra B en virtud de mandamiento que contenía un auto por el que se ratificaba la prohibición de disponer acordada por la resolución judicial que causó la anotación letra A –ya caducada por transcurso de más de cuatro años–, la titular registral de la finca sobre la que pesa dicha anotación pretende su cancelación mediante instancia, alegando que la referida anotación

letra B se realizó fuera del plazo de los cuatro años de vigencia de la anotación letra A, vulnerando los plazos establecidos en nuestra legislación para proceder a la prórroga.

2. En primer lugar, en cuanto a la forma de extenderse la nota de calificación, debe reiterarse la necesidad de que ésta se exprese con hechos y fundamentos de Derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano al que debe recurrirse y plazo para interponerlo (véase artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), lo que no ha ocurrido en el supuesto de hecho de este expediente.

3. En cuanto al fondo, la nota de calificación se basa en la imposibilidad de cancelar asientos que se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales, lo cual debe ser confirmado.

Al tratarse de asientos que ya fueron practicados, no puede sino reiterarse la doctrina de este Centro Directivo en el sentido de que el recurso sólo cabe contra la calificación hecha por el registrador en la que se suspenda o deniegue el asiento solicitado, de modo que no procede cuando lo que se insta es la cancelación de un asiento ya practicado. Los asientos del Registro, una vez extendidos, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria) y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Este principio reconduce al examen de los medios que para lograr la rectificación del contenido del Registro, cuando es inexacto, se recogen en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, medios entre los que no se contempla este recurso (cfr. Resoluciones de 7 de marzo de 1980, 18 de marzo de 1994, 31 de marzo de 2003, 16 de junio de 2005, 16 de enero de 2006 y 12 de marzo de 2009).

4. Es necesario señalar también que la anotación letra B practicada y cuya cancelación trata de obtenerse mediante la instancia privada calificada, no es una anotación de prórroga de una anotación caducada, sino una anotación autónoma, con su entidad y vigencia propias, practicada en virtud de un mandamiento judicial, que a su vez fue tomada en virtud de una resolución judicial que no aludía a prórroga alguna sino que ratificaba una orden anterior.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 6 de octubre de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.