

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3342 *Resolución de 20 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Cazalla de la Sierra por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. R. C., Procuradora de los Tribunales, contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, don José Carlos Islán Perea, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En mandamiento dictado el 25 de octubre de 2013, por don A. O. D., Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Lleida, en el que se tramita procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 1026/2009, sección C, se ordena prorrogar por cuatro años, la anotación preventiva de embargo extendida en determinada finca registral perteneciente a la demarcación del Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra.

II

Presentado el citado documento por fax en la misma fecha, 25 de octubre de 2013, en el citado Registro de la Propiedad, consolidándose la presentación mediante su aportación el día 4 de noviembre, fue objeto, con fecha 6 de noviembre de 2013, de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra Nota de calificación Asiento 956 del Diario 104 Previo examen y calificación del documento, he acordado denegar su inscripción por los siguientes defectos insubsanables: El mandamiento ordenando la prórroga ha sido presentado después de caducada la anotación preventiva (cuatro años desde su fecha, 24 de octubre de 2009). Esta calificación se practica con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Presentado el documento que antecede para su despacho por telefax, a las diez horas y diecinueve minutos del día veinticinco de octubre de dos mil trece, bajo el asiento de presentación arriba indicado, se practica la calificación dentro del plazo de 15 días hábiles, previsto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 109 de su Reglamento, observándose los defectos expresados. Fundamentos de Derecho Primero. La existencia del defecto alegado se deriva del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, artículo 5 del Código Civil y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de noviembre de 2003 y 13 de diciembre de 2003. Segundo. Practicada la notificación de conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación. Contra esta nota de calificación...»

III

Contra la citada nota de calificación, doña M. C. R. C., Procuradora de los Tribunales y presentante del documento, interpuso recurso mediante escrito de fecha 2 de diciembre de 2013, que tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra al día siguiente, en el que resumidamente expone: Que según se desprende del testimonio del mandamiento con fecha 25 de octubre de 2009 se practicó la anotación de embargo, que

el 25 de octubre de 2013 se dicta por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Lleida diligencia acordando su prórroga a cuyo efecto se libra el oportuno mandamiento que tiene su entrada en el Registro en la misma fecha, es decir dentro de los cuatro años de vigencia de la anotación. Que en la nota de calificación se indica que la anotación es de fecha 24 de octubre de 2009, cuando lo cierto es que el documento en el que obra la firma del propio registrador, con eficacia erga omnes, se indica que «se practica con fecha de hoy la anotación... finca número... anotación letra E» siendo la fecha el 25 de octubre de 2009.

IV

El Registrador de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, don José Carlos Islán Perea, emite su informe con fecha 13 de diciembre de 2013, manteniendo íntegramente su nota de calificación y destacando que la recurrente basa su petición en el contenido de la nota de despacho cuyo pie de firma consta fechado el día 25 de octubre, pero que lo que debe prevalecer es el contenido de los libros del Registro. Forma expediente y lo eleva a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 40, 77, 86 y 222 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 26, 27, 29 y 30 de junio y 1, 2 y 30 de julio de 1998, 8 de noviembre de 2000, 3 de septiembre de 2002, 26 de enero de 2006, 11 de diciembre de 2010, 24 de abril de 2012 y 28 de junio y 2 de julio de 2013.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente expediente los siguientes:

– El día 24 de octubre de 2009, según consta en el historial registral de la finca, se extiende anotación preventiva de embargo letra E, ordenada en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 1026/2009 sección C que se sigue ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Lleida.

– En la nota de despacho del citado mandamiento el registrador hace constar que la anotación se practica, «con fecha de hoy», constando posteriormente como fecha de la citada nota el 25 de octubre de 2009.

– El día 25 de octubre de 2013 se dicta por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Lleida diligencia acordando su prórroga a cuyo efecto se libra el oportuno mandamiento que tiene su entrada en el Registro en la misma fecha.

– El Registrador deniega la prórroga porque el mandamiento ordenándola ha sido presentado después de caducada la anotación preventiva.

2. El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece que si la calificación es positiva, el registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa.

La nota de despacho, cuando la calificación es positiva, tiene pues un carácter meramente informativo y en el caso de producirse cualquier variación, por mínima que sea, en el estado registral de la finca con respecto al que figura en el título deberá expedirse nota simple con el alcance que le otorga el artículo 222 de la Ley Hipotecaria.

En el supuesto de hecho de este expediente en la nota de despacho se cometió el error, cuyo origen se desconoce y no puede resolverse en el estrecho margen del recurso, de consignar como fecha de la anotación el día 25 de octubre de 2009, cuando en el asiento registral consta claramente extendida con fecha 24 de octubre de 2009. No hay sin embargo tal error en la nota informativa que se acompañó donde dicha fecha consta correctamente. El mero examen de ambas notas, de despacho e informativa, efectuado en el momento en que se comunicó el despacho del mandamiento ordenando la extensión de la anotación, habría servido para corregir el error.

3. Ahora bien los posibles errores que se cometan al expedir dicha información, sin perjuicio de las consecuencias que en otro orden puedan provocar, en ningún caso condicionan el funcionamiento reglado del Registro. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento.

Es pues la fecha en la que se consta en el Registro extendida la anotación y no otra, la que sirve de inicio al cómputo del plazo de caducidad, y es del asiento de anotación, no de la nota de despacho, del que se presume su exactitud y está bajo la salvaguarda de los tribunales, como resulta de la literalidad del artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria cuando hace referencia a «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes...».

Habiéndose presentado, e incluso expedido, el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido su caducidad, la cual, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General y como se deriva del artículo citado, no permite prórroga alguna, de forma que la anotación caducada deja de producir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la correspondiente cancelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 20 de febrero de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.