

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10457 *Resolución de 27 de julio de 2015, 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 Arcos de la Frontera, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento ordenando la prórroga de una anotación.*

En el recurso interpuesto por don P. F. E., delegado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria con sede en Jerez de la Frontera, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Arcos de la Frontera, doña María Jesús Vozmediano Torres, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento ordenando la prórroga de una anotación.

Hechos

I

En mandamiento expedido con fecha 23 de abril de 2015, se ordenaba la prórroga de la anotación de embargo extendida sobre treinta y tres fincas, en relación al expediente tramitado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria contra la entidad «Promociones Inmobiliarias Torre del Pajarete, S.L.».

II

Presentado telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera el precedente documento en la misma fecha de su expedición, fue objeto de la siguiente calificación: «Hechos: Primero.—El documento de referencia fue presentado en los términos que resultan del encabezamiento. Segundo.—En el día de hoy se ha procedido a su calificación con arreglo a los siguientes Fundamentos de derecho: Vistos los artículos 1, 2, 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98 a 111 del Reglamento Hipotecario, así como el art. 86 de la Ley Hipotecaria, se emite la siguiente Calificación: Denegada la anotación de prórroga de embargo decretada en el precedente mandamiento, por el defecto, que se estima insubsanable y que surge del Registro, de aparecer el embargo que se proroga sobre la finca registral 11.268 sita en Villamartín, cancelado en virtud de decreto de fecha 25/9/2014 en ejecución hipotecaria 768/2013 del Juzgado de primera instancia e instrucción n.º 3 de esta ciudad y adjudicado a la entidad «Altamira Santander Real Estate, S.A.». Disposiciones normativas. Artículo 86 la Ley Hipotecaria. Prorrogado el asiento de presentación conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Los interesados tendrán derecho (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Jesús Vozmediano Torres, registrador/a del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera a día seis de mayo del año dos mil quince».

III

Contra la anterior nota de calificación don P. F. E., delegado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria con sede en Jerez de la Frontera, interpuso recurso contra la calificación registral, así como las minutas de honorarios correspondientes al mandamiento de anotación de prórroga de embargo sobre treinta y tres fincas relativo al expediente tramitado a nombre de «Promociones Inmobiliarias Torre del Pajarete, S.L.»: « Antecedentes de hecho. Primero.—Con fecha 23 de abril de 2015, por la Dependencia Regional de Recaudación de Jerez de la Frontera se dirigió al Registro de la Propiedad de Arcos de la

Frontera el siguiente documento: Mandamiento de Anotación de Prórroga de Embargo sobre 33 fincas en relación al expediente tramitado a nombre de "Promociones Inmobiliarias Torre del Pajarete, S.L.", con NIF (...). Segundo.—Por el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera se expidió nota de calificación negativa al citado documento, en relación al cual se emitieron las correspondientes minutas de honorarios, de fecha 6 de mayo de 2015. Tercero.—En la citada nota de calificación negativa, se recoge en los fundamentos de Derecho, el motivo a la misma, exponiéndose: "Denegada la anotación de prórroga de embargo decretada en el precedente mandamiento, por el defecto, que se estima insubsanable y que surge del Registro, de aparecer el embargo que se prorroga (...), cancelado en virtud de decreto de fecha 25/9/2014 en ejecución hipotecaria 768/2013 del Juzgado de primera instancia e instrucción n.º 3 de esta ciudad y adjudicado a la entidad 'Altamira Santander Real Estate, S.A.'. Cuarto.—Con fecha 12 de mayo de 2015, se recibe vía Registro General de Entrada de esta Delegación de la AEAT con sede en Jerez de la Frontera, comunicación del Registro de la Propiedad de Arcos de la frontera, con firma de fecha de 29 de abril de 2015, donde se pone en conocimiento a esta Dependencia Regional de Recaudación, dé la cancelación de las anotaciones de embargos anotados sobre las 33 fincas en relación al expediente tramitado a nombre de Promociones Inmobiliarias Torre del Pajarete SL, con NIF (...), al practicarse la inscripción de adjudicación y cancelación de cargas, sobre dichas fincas, en virtud de mandamiento de Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Arcos de la Frontera, procedimiento número 768/2013. 1.º La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, recoge en el Título IV, Capítulo V, los siguientes artículos relativos a las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados: Artículo 689. Comunicación del procedimiento al titular inscrito y a los acreedores posteriores: 1. Si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca. 2. Cuando existan carpas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se aplicará lo dispuesto en el artículo 659. Artículo 659. Titulares de derechos posteriormente inscritos 1. El registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro. (...) artículo 660. Forma de practicarse las comunicaciones. 1.º Las comunicaciones a que se refieren los artículos 657 y 659 se practicarán en el domicilio que conste en el Registro, por correo o telégrafo con acuse de recibo, o por otro medio fehaciente. La certificación a la que se refiere el artículo 656, ya sea remitida directamente por el registrador o aportada por el procurador del ejecutante, deberá expresar la realización de dichas comunicaciones. En el caso de que el domicilio no constare en el Registro o que la comunicación fuese devuelta al Registro por cualquier motivo, el Registrador practicará nueva comunicación mediante edicto en el tablón de anuncios del Registro, que se publicará durante un plazo de quince días. Número 1 del artículo 660 redactado por el apartado doscientos ochenta y siete del artículo decimoquinto de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial ("BOE" de 4 noviembre). Vigencia: 4 mayo 2010. 2.º El documento presentado en ese Registro con fecha 23 de abril del 2015 tiene por título «Mandamiento de Anotación de Prórroga de Embargo» que como queda expuesto anteriormente, se presenta en fecha anterior a la comunicación recibida por parte del Registro a esta Dependencia informado de la cancelación de las anotaciones de embargo por ejecución judicial firmada a 29 de abril del 2015. 3.º Por su parte, la nota de calificación expedida por ese Registro a 30 de abril del 2015 dice: "Denegada la anotación de prórroga de embargo decretada en el precedente mandamiento, por el defecto, que se estima insubsanable y que surge del Registro, de aparecer el embargo que se prorroga

(...), cancelado en virtud de decreto de fecha 25/09/2014 en ejecución hipotecaria 768/2013 del Juzgado de primera instancia e instrucción n.º 3 de esta ciudad y adjudicado a la entidad Alta mira Santander Real Estate, S.A." 4.º.–Se ha producido, a nuestro entender, un incumplimiento de la normativa reseñada, ya que al tiempo de presentar por parte de esta Dependencia escrito de Mandamiento de Anotación de Prórroga de Embargo, el propio Registro no ha puesto en conocimiento, de acuerdo a dicha norma, la ejecución judicial de un derecho inscrito anterior, por lo que la calificación y minutación correspondiente no debió producirse. Por lo expuesto: Solicito a la Sra. Registradora de la Propiedad que tenga por presentado este escrito y por impugnadas la calificación y minutas de honorarios números de entrada 001000/2015, 001001/2015, 001003/2015, 001005/2015, 001006/2015, 001007/2015, 001008/2015, 001009/2015, 001010/2015, 001011/2015, 001012/2015, 001013/2015, 001014/2015, 001015/2015, 001017/2015, 001018/2015, 001019/2015, 001020/2015, 001021/2015, 001022/2015, 001023/2015, 001024/2015, 001025/2015, 001026/2015, 001027/2015, 001028/2015, 001029/2015, 001031/2015, 001032/2015, 001033/2015, 001034/2015, 001035/2015, 001039/2015, consecuente a dicha calificación del Mandamiento Anotación de Prórroga de Embargo, elevándolo con su informe en el plazo de diez días hábiles ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles, del que se interesa dicte resolución estimatoria del recurso, declarando la anulación de dichas minutas».

IV

La registradora de la propiedad de Arcos de la Frontera, doña María Jesús Vozmediano Torres, emitió informe y formó expediente, que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 659, 660 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 20, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 353.1 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 y 27 de junio y 27 y 30 de julio de 1998, 17 de enero de 2005, 26 de enero y 3 de abril de 2006, 24 de abril y 25 de junio de 2007 y 7 de mayo de 2015.

1. Como cuestión procedimental previa, en el escrito de recurso se interpone simultáneamente recurso potestativo y de honorarios, procediéndose aquí a resolver el primero de ellos.

2. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– En mandamiento expedido con fecha 23 de abril de 2015, se ordena la prórroga de la anotación de embargo letra A extendida sobre treinta y tres fincas, en relación al expediente tramitado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria contra la entidad «Promociones Inmobiliarias Torre del Pajarete, S.L.». Dicho mandamiento se presenta telemáticamente en el Registro en la misma fecha.

– Dichas fincas se encontraban gravadas además de con la anotación cuya prórroga se pretende, con una hipoteca previa.

– Con fecha 13 de noviembre de 2014, con anterioridad por tanto a la presentación del mandamiento ordenando la prórroga de la anotación, se presentan en el Registro testimonio de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas derivados del procedimiento de ejecución de la hipoteca que gravaba la finca. Dichos documentos fueron despachados con fecha 29 de abril de 2015, procediéndose a la cancelación de los embargos anotados a favor de la Agencia Tributaria en su condición de cargas posteriores.

– A continuación, se procede a la calificación del mandamiento expedido con fecha 23 de abril de 2015, denegándose la extensión de la prórroga de la anotación letra A ordenada en el mismo por estar cancelada la anotación conforme se ha hecho constar anteriormente.

3. Del tenor del escrito de recurso parece cuestionarse no tanto la denegación en sí como el hecho mismo de haberse producido la calificación. Así en el fundamento cuarto de dicho escrito el recurrente dice haberse producido «...un incumplimiento de la normativa reseñada, ya que al tiempo de presentar por parte de esta Dependencia escrito de Mandamiento de Anotación de Prórroga de Embargo, el propio Registro no ha puesto en conocimiento, de acuerdo a dicha norma, la ejecución judicial de un derecho inscrito anterior, por lo que la calificación y minutación correspondiente no debió producirse».

Debe hacerse constar a este respecto que conforme a los artículos a los que alude el recurrente, singularmente los artículos 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 353.1 del Reglamento Hipotecario, la comunicación de la ejecución hipotecaria a los titulares de cargas posteriores se producirá en el momento de la expedición de la certificación de cargas exigida conforme al artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este supuesto, dicha comunicación se produjo el 12 de diciembre de 2013, en la misma fecha de expedición de la certificación relativa al procedimiento de ejecución de la hipoteca previa, por correo certificado siendo el acuse de recibo de fecha 27 de enero de 2014. A partir de dicha fecha la Agencia Tributaria tuvo pues conocimiento de dicha ejecución y con ello de la posibilidad de que como consecuencia de la misma, la garantía de que era titular fuese cancelada. Por lo tanto dicha normativa, en contra de lo que manifiesta el recurrente, no se incumplió.

Además de dicha notificación relativa, como se ha dicho, a la existencia del procedimiento, el registrador debe, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, comunicar al órgano que ordeno practicar la anotación preventiva de un embargo, la extensión de los asientos posteriores que produzcan su cancelación. En el supuesto de este expediente dicha comunicación se produjo así mismo una vez practicada la cancelación al despacharse, con fecha 29 de abril de 2015, el mandamiento de cargas derivado del procedimiento de ejecución de la hipoteca anterior por correo certificado siendo recibida por la Agencia Tributaria el día 12 de mayo de 2015. Nuevamente se cumplió la normativa de aplicación.

Lo que ha sucedido en este caso es que dada la inmediatez de la notificación telemática de la calificación denegatoria de la anotación de prórroga, ésta llegó el día 6 de mayo de 2015, antes por tanto de la recepción de la comunicación que advertía de la cancelación, aun cuando esta última se produjo con anterioridad tal y como se ha hecho constar.

Por lo tanto la actuación de la registradora fue correcta.

4. En cuanto a la conveniencia de efectuar la calificación, es deber del registrador examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca. Una vez practicado asiento de presentación de un título, el registrador, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, tiene la obligación de emitir en forma y plazo una nota de calificación motivada en la que, como exige el artículo 19, «habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho».

Y será como resultado de tal proceso intelectual y jurídico de calificación, basado en la apreciación de la concurrencia o no de determinadas causas impeditivas, defectos u obstáculos legales a la inscripción, cuando se podrá llegar a la conclusión y pronunciamiento formal, materializado en una nota de calificación, de que el documento presentado, en su caso, no es susceptible de inscripción. Combinado este deber con el principio de prioridad, la calificación y despacho de los documentos se producirá por su orden de presentación.

En el supuesto de este expediente, cuando se presenta el mandamiento ordenando la prórroga, está vigente el asiento previo por el que la finca se adjudicaba a un tercero y se cancelaba la anotación cuya prórroga se pretendía, se trata pues de títulos contradictorios, sólo el despacho del primero supondrá la imposibilidad de practicar el segundo; por ello la calificación debe efectuarse una vez se despache el primer documento presentado y no antes, como sucedió en este caso. Y despachado éste, procede la calificación denegatoria en los términos en que se ha producido. Lo que no cabe es que ante la imposibilidad de practicar la prórroga se devuelva el documento sin emitir la calificación.

5. Por último, en cuando al fondo de la calificación, es requisito indispensable para que pueda extenderse la prórroga de una anotación que esta no se encuentre cancelada, sea por caducidad sea por cualquier otra causa. En este sentido es doctrina reiterada derivada de la propia literalidad del artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria que, practicado un asiento, éste se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales sin que pueda discutirse su correcta o incorrecta práctica en el margen del recurso contra las calificaciones negativas de los registradores, sino en el correspondiente procedimiento judicial declarativo entablado contra todos aquellos a quienes los asientos que se trate de rectificar concedan algún derecho. En el presente caso la cancelación de la anotación determinó conforme se ha hecho ya constar la imposibilidad del su prórroga.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora 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, 27 de julio de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.