

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2096 *Resolución de 28 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa, por la que se deniega la prórroga de una anotación de embargo preventivo cuya conversión en embargo ejecutivo fue practicada por nota marginal.*

En el recurso interpuesto por don C. O. O. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa, doña Ana Cristina Nogueira Ramadas, por la que se deniega la prórroga de una anotación de embargo preventivo cuya conversión en embargo ejecutivo fue practicada por nota marginal.

Hechos

I

Mediante mandamiento, dictado el día 24 de agosto de 2020 por doña V. G. B., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Vilagarcía de Arousa, se solicitaba la prórroga por otros cuatro años más, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, de la anotación preventiva de embargo preventivo tomada sobre la finca registral número 1.811 del Registro de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado el documento precedente, mandamiento firmado digitalmente el veinticuatro de Agosto de dos mil veinte por Doña V. G. B., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Vilagarcía de Arousa, en ejecución de títulos judiciales 68/2016, seguido a instancia de Don C. O. O. frente a la mercantil Promociones Erlana, Sociedad Limitada, ha sido denegada la prórroga solicitada con fecha de hoy, siendo su nota de calificación del siguiente tenor literal: «Calificado el precedente documento, no se ha practicado la prórroga solicitada con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Por el citado documento se solicita la prórroga, por otros cuatro años más, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, de la anotación preventiva de embargo preventivo letra D, tomada como medida cautelar a favor de Don C. O. O. en virtud de mandamiento expedido el 7 de julio de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Uno de Vilagarcía de Arousa, en el expediente de medidas cautelares 82/2014 0001, practicada en el Registro de la Propiedad con fecha 29 de Julio de 2014, y al margen de la cual consta expedida nota marginal de fecha 14 de Junio de 2016, practicada en virtud de mandamiento librado el 18 de abril del mismo año por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera instancia número Uno de Vilagarcía, a efectos de hacer constar que las medidas cautelares 82/2014 se convierten en actuaciones de ejecución de títulos judiciales 68/2016, y la cual ya se encuentra cancelada por caducidad con fecha veintitrés de julio de dos mil diecinueve, en virtud del citado cuerpo legal.

Fundamentos de Derecho:

De conformidad con el repetido artículo 86 de la Ley Hipotecaria: “Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatros 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 intereses 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”; no pudiendo por tanto practicarse la prórroga solicitada por encontrarse la anotación de la que se solicita operación, caducada en virtud de lo expuesto, al no haberse presentado el mandamiento de prórroga de embargo dentro de los cuatro años de la vigencia de la anotación.

Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho se deniega la práctica del asiento solicitado en el mandamiento tal y como se ha expuesto; procediéndose en consecuencia, y de conformidad con el referido artículo 86 de la Ley Hipotecaria, a la cancelación de oficio de la anotación letra F practicada sobre la misma finca a favor del “Estado”.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Contra la presente nota (...).

Vilagarcía de Arousa, a 13 de Octubre de 2020. La Registradora (firma ilegible), Fdo. Ana Cristina Nogueira Ramadas.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. O. O. interpuso recurso el día 13 de noviembre de 2020 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Hechos

Único. Cronología de la anotación de embargo sobre la finca registral n.º 1811 (Concello A Illa de Arousa)

I. Con fecha 7 de Julio de 2014 se practicó la anotación preventiva de embargo preventivo sobre la mencionada finca a favor de D. C. O. O., que quedó anotada como Embargo Preventivo letra D. El asiento de dicha anotación preventiva dice textualmente:

“(…) En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de Vilagarcía de Arousa, se está tramitando expediente de medidas cautelares 82/2014 a instancia de Don C. O. O. (...), contra la citada entidad «Promociones Erlana, Sociedad Limitada” (...) por un importe de ochocientos cinco mil ciento cuarenta euros de principal; por lo que se acuerda el embargo cautelar de la finca de este número.

En su virtud practico la anotación preventiva de embargo preventivo, a favor de Don C. O. O., sobre esta finca, tomada como medida cautelar. Así resulta del Registro y de mandamiento por duplicado, expedido el siete de Julio de dos mil catorce por Doña B. P. A., Secretaria Judicial del citado Juzgado, el cual se presentó acompañando del testimonio del Auto expedido el siete de julio de dos mil catorce por la nombrada Secretaria; a las trece horas del día siete del corriente mes, Asiento 1.552, Diario 45, Autoliquidación exenta. Vilagarcía de Arousa, firmado digitalmente por Enrique Rodríguez Llores, registrador del Registro de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa, el veintinueve de Julio del año dos mil catorce”

II. Tras la sentencia definitiva dictada en el procedimiento principal el compareciente planteó Demanda de Ejecución de Títulos Judiciales, interesando la conversión del embargo preventivo decretado en su momento en embargo definitivo. Dicha demanda dio lugar al procedimiento de ejecución de títulos judiciales n.º 68/2016 en que se dictó Auto de fecha 18 de abril de 2016 por el que se acordó despachar ejecución y Decreto de igual fecha por el que se acordó convertir en actuaciones de ejecución, las medidas cautelares adoptadas en los autos de los que dimanaba el procedimiento de ejecución, y librar al efecto los oportunos despachos para la debida constancia de lo acordado.

En cumplimiento de lo ordenado en dicho Decreto, por parte de la secretaria judicial se expidió mandamiento al Registro de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa que dio lugar a la anotación por nota marginal de la conversión del procedimiento cautelar en procedimiento ejecutivo, con el siguiente tenor literal:

“La presente nota marginal se extiende para hacer constar que en virtud de lo acordado en el procedimiento las medidas cautelares 82/2014 se han convertido en actuaciones ejecución de títulos judiciales 68/2016. según resulta del mandamiento expedido el 18 de abril de 2016 por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Vilagarcía, que se presentó a las once horas del día treinta de mayo de este año. Asiento 254, Diario 48, Vilagarcía de Arousa. Firmado digitalmente el 14 de junio de 2016”

III. Con fecha 24 de agosto de 2020, tras la correspondiente solicitud efectuada por el dicente, la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Vilagarcía de Arousa expide Mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa indicando:

“Que en este tribunal se siguen autos de ejecución de títulos judiciales 68/2016, seguidos a instancia de C. O. O. (...), frente a Promociones Erlana, S.L (...). y en diligencia de ordenación de esta fecha se ha acordado expedir el presente mandamiento, por duplicado, a los efectos previstos en el artículo 86 de la L.H. en relación con el artículo 629. 1 y 2 de la L.E.C. a fin de que por ese Registro de su cargo se proceda a prorrogar, por cuatro años más, la anotación preventiva de embargo practicada sobre finca registral 1811 y que en su momento, se acordó a resultas de este procedimiento, propiedad de los ejecutados Promociones Erlana, S.L. y ello para responder de las cantidades de 854.389,74 euros de principal más 256.319,92 euros presupuestados para intereses y costas, total que se reclama hasta el momento en estos autos, sin perjuicio de posteriores aumentos, reducciones u otras modificaciones que debidamente se comunicarían y en su cumplimiento y a fin de que se lleve a efecto lo interesado, libro el presente mandamiento por duplicado, del que deberá devolver un ejemplar con la nota acreditativa de su cumplimiento o, en su caso, de los motivos que lo impiden, haciéndole constar que el portador de este despacho está facultado para intervenir en su diligenciado.

Dado en Villagarcía de Arousa, a veinticuatro de agosto de dos mil veinte”

IV. Este mandamiento fue objeto de la calificación negativa de fecha 13 de octubre que se recurre a través del presente escrito, en la que se deniega la prórroga por cuatro años más de la anotación preventiva de embargo practicada en el ámbito del procedimiento de ejecución de títulos judiciales 68/2016 por mandamiento de fecha 18 de abril de 2016, por haberse cancelado por caducidad con fecha veintitrés de julio de 2019 la anotación preventiva de embargo preventivo practicada por mandamiento de 7 de Julio de 2014 al no haberse prorrogado en plazo. Esta calificación es objeto de recurso, toda vez que la conversión de la anotación cautelar en procedimiento ejecutivo anotada en fecha 14 de Junio de 2016 necesariamente surtirá efecto desde el momento de la conversión en procedimiento ejecutivo debiendo contarse los 4 años de vigencia

desde el 14 de Junio de 2016 aunque dicha conversión hubiera accedido al Registro de la Propiedad en virtud de nota marginal (...)

Fundamentos de Derecho:

Ley Hipotecaria, artículos 49, 70, 77, 86, 88, 93 y 222.
Reglamento Hipotecario, artículos 32.3, 75.2.0, 196 a 198 y 353.3, último.
Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos 613, 639 y 727.

En este sentido, dice la DGRN que “En el caso ahora planteado se extendió anotación como consecuencia de la medida cautelar adoptada y en el decreto se ordenó la conversión del embargo en ejecutivo, por lo tanto el supuesto se enmarca dentro del primero de los supuestos antes analizados. En el citado decreto no se hizo pronunciamiento alguno de que asiento debería extenderse. (...) En este supuesto el registrador optó por la nota marginal, solución que como se ha expuesto difiere del criterio de esta Dirección General. A la nota practicada, no obstante, deben atribuírsele los efectos de la conversión de la medida cautelar en embargo ejecutivo, del cual la anotación es garantía desde el momento de la extensión de aquélla y puesto que no se ha cancelado la anotación, debe accederse a la expedición de la certificación y a la extensión de la preceptiva nota marginal solicitada ya que el plazo de su duración se computará desde la extensión de la nota marginal.”

Las resoluciones de la DGRN entienden aplicable este criterio cuando se trata de conversión de un embargo cautelar en embargo ejecutivo, debiendo computarse siempre el plazo de vigencia de cuatro años desde la constancia en el Registro de la Propiedad de la conversión del embargo cautelar en embargo ejecutivo. En este sentido:

Resolución de 28 de enero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (...).

Resolución de 2 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (...).

Por lo expuesto, a la Dirección General de los Registros y del Notariado, solicito: Que presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, tenga por presentado en tiempo y forma recurso contra la nota de calificación negativa de fecha 13 de octubre de 2020 emitida por la Registradora de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa, Dña. Ana Cristina Nogueira Ramadas, y conforme al contenido del mismo, acuerde revocar la nota de calificación, anulando la cancelación practicada y acordando anotar la prórroga de la anotación preventiva de embargo acordada por mandamiento de fecha 24 de agosto de 2020.»

IV

La registradora de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa emitió informe el día 24 de noviembre de 2020 en defensa de su nota y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86, 97 y 254 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2.º, 165 y 175 del Reglamento Hipotecario; 629, 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio y 7 de agosto

de 2014, 28 de enero, 5 de febrero y 25 de junio de 2015 y 18 de enero y 2 de septiembre de 2016, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de noviembre de 2020.

1. Es objeto de este recurso la negativa de la registradora a prorrogar una anotación de embargo preventivo cuya conversión en embargo ejecutivo fue practicada por nota marginal.

En particular, son aspectos relevantes en este expediente:

– La anotación de embargo cautelar cuya prórroga se solicita fue practicada el día 29 de julio de 2014.

– Con fecha 14 de junio de 2016 se hizo constar a través de nota extendida al margen de la anotación la conversión de la medida cautelar en ejecutiva.

– Con fecha 23 de julio de 2019 se canceló por caducidad la anotación preventiva de embargo.

– En mandamiento de fecha 24 de agosto de 2020 se ordena la prórroga de la anotación por cuatro años más.

– Con fecha 31 de agosto de 2020 se presenta en el Registro de la Propiedad el referido mandamiento de prórroga.

La registradora deniega la prórroga por estar cancelada por caducidad la anotación al tiempo de presentarse en el Registro el mandamiento judicial que la ordena.

El recurrente sostiene que el plazo de la traba debe contarse desde la conversión y que, por tanto, debería anularse la cancelación de la anotación y admitirse la prórroga.

2. En el presente supuesto, y a fin de justificar la vigencia de la anotación cuya prórroga se pretende, la parte recurrente apoya sus alegaciones en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de enero de 2015 y 2 de septiembre de 2016, en las que se recoge la posibilidad de que la conversión de una anotación de embargo preventivo en embargo ejecutivo lleve implícita la prórroga de la anotación, con independencia del asiento a través del cual se haya hecho constar la conversión. No obstante, olvida el recurrente que la citada Resolución de 2015 recoge en su fundamento de Derecho 5 que la conversión sólo podría interpretarse como prórroga si la anotación no se hubiese cancelado, y, en este caso, se ha cancelado.

Entrando en esta cuestión, hay que tener en cuenta que el embargo preventivo, como medida cautelar específica para asegurar los resultados del procedimiento entablado, se contempla en la Ley de Enjuiciamiento Civil en su artículo 727.

Así mismo, se prevé su acceso al Registro de la Propiedad mediante la oportuna anotación en el artículo 738.2 que se remite a la normativa general de embargo, siendo aplicable por tanto lo dispuesto en el artículo 629 y concordantes del mismo texto legal.

El embargo preventivo acordado puede confirmarse, convirtiéndose en ejecutivo, modificarse, conforme dispone el artículo 743 del mismo texto legal, o alzarse quedando sin efecto. Dichos preceptos no dictan ninguna norma dirigida al registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Como se decía en la Resolución de 28 de enero de 2015 (reiterando la misma doctrina la de 2 de septiembre de 2016), «se plantea especialmente el problema de cuál es el asiento que ha de practicarse para recoger la conversión del embargo preventivo en ejecutivo. Dos son los tipos de asiento sobre los que se preconiza su idoneidad para este caso, la nota marginal y la anotación preventiva. La opinión doctrinal no es pacífica y la solución dista de ser sencilla y la práctica registral no es unívoca. En cuanto a la nota marginal, este Centro Directivo ha admitido la extensión de dicho asiento para reflejar el aumento de la cantidad inicialmente por vencimiento de nuevos plazos de la obligación garantizada o por devengo de intereses durante la ejecución y de costas de ésta, a que se refieren los artículos 578.3 y 613.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Apoya esta tesis que cuando la norma hace referencia a «hacer constar en la anotación

preventiva de embargo», excluye la extensión de una nueva anotación. La modificación que se produce respecto al embargo incide únicamente en su cuantía pero no supone la existencia de una nueva traba ni la extensión del embargo primitivo a una nueva obligación, por lo que bastará su reflejo en la anotación preventiva de embargo inicialmente practicada. Por el contrario sí será necesaria la extensión de una nueva anotación cuando la ampliación se produzca por circunstancias distintas a las anteriormente relacionadas. Así mismo, esta es la solución adoptada en relación con la prórroga de la propia medida cautelar conforme al apartado 6.d), del artículo 81 de la Ley General Tributaria dado que la duración del asiento de la anotación preventiva de cuatro años prevista en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, se extiende temporalmente en la medida suficiente para acoger la prolongación de la medida cautelar. Practicada la nota marginal, la anotación preventiva mantiene su duración inicial, que no queda prorrogada por el hecho de haberse extendido la nota. Por tanto, caducada la anotación principal, también caducan todas sus notas marginales, salvo que se ordenase expresamente la prórroga de la anotación, pero, en este caso, ésta deberá practicarse mediante otro asiento de anotación conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria. En cuanto a la posibilidad de extender una nueva anotación, su fundamento se basa principalmente en que, a diferencia con lo que ocurre en los supuestos anteriores, acordada la conversión del embargo en definitivo, la anotación publica una garantía diferente aunque conexas con la medida cautelar previa, por lo que debe así mismo conectarse registralmente con la primera a efectos de conservar su prioridad, mediante la oportuna nota marginal de referencia, ya que de otra forma el objetivo de la medida cautelar quedaría estéril. En opinión de este Centro Directivo, ésta es la solución más acorde con nuestra legislación hipotecaria, a la que se remite la Ley de Enjuiciamiento Civil, que prevé, en general, la práctica de un nuevo asiento principal. Más concretamente establece la conversión de las anotaciones preventivas en inscripciones definitivas -artículos 49, 70, 77, 88 y 93 de la Ley Hipotecaria y 32.3, 75.2.º, 353.3, último, y, especialmente, 196 a 198 del Reglamento Hipotecario-, salvo en el caso de la anotación de suspensión de otra anotación por defectos subsanables, cuya conversión, una vez subsanado el defecto, se convierte en anotación preventiva. En estos casos de conversión de embargo preventivo en embargo ejecutivo, si bien no estamos ante una primera anotación de suspensión, sí puede aplicarse analógicamente el mecanismo de conversión de estas últimas que regula la legislación hipotecaria, a fin de recoger correctamente el tránsito del embargo preventivo al embargo ejecutivo manteniendo la prioridad ganada por la toma de razón en el Registro del primero. En consecuencia, los efectos de la anotación de conversión, se retrotraen a la fecha de la anotación del embargo preventivo si bien el plazo de caducidad de esta segunda anotación se computará desde su propia fecha, por aplicación del régimen general de las anotaciones preventivas contenido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria».

3. En el presente expediente, la registradora optó por hacer constar la conversión a través de nota marginal.

Este Centro Directivo ha entendido que a la nota practicada deben atribuírsele los efectos de la anotación de conversión, computando el plazo de duración de la traba desde la extensión de la nota marginal. Sin embargo, como también ha señalado este mismo Centro Directivo, la prórroga no procede si la anotación estuviese cancelada, pues así lo impone los artículos 1, 38 y 97 de la Ley Hipotecaria.

En este caso, la anotación de embargo cautelar y, junto con ella y dado su carácter accesorio, la nota marginal de conversión, están canceladas desde el 23 de julio de 2019, por lo que no procede su prórroga.

Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 5 de febrero de 2015, fundamento de Derecho 2), que constando la anotación preventiva cancelada con ocasión de extenderse un asiento posterior, el asiento de cancelación practicado, de conformidad con el artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley.

Por tanto, la rectificación de dicho asiento debe llevarse a cabo, en su caso, en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 28 de enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.