

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

19013 *RESOLUCIÓN de 1 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Ignacio Blázquez Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga, número 6, don Constantino Reca Antequera, a prorrogar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Miguel Lara de la Plaza, en nombre de don Manuel Ignacio Blázquez Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga, número 6, don Constantino Reca Antequera, a prorrogar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En juicio ejecutivo, autos 708/91, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Sevilla, a instancia de don Manuel I. B. F., contra don José R. P., se expidió mandamiento de prórroga de la anotación preventiva de embargo practicada el 26 de junio de 1993, sobre la finca registral número 4.069.B del Registro de la Propiedad de Málaga número 6, la cual fue efectuada por conversión de la anotación de suspensión de fecha 22 de abril de 1993.

II

Presentado el referido mandamiento de prórroga con fecha de 22 de mayo de 1997, en el Registro de la Propiedad de Málaga número 6, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la prórroga de embargo a que se refiere el precedente mandamiento, en el Registro de la Propiedad de Málaga número 6, por cuanto dicha anotación preventiva de embargo ha caducado, por haber transcurrido el plazo de vigencia. Málaga, 11 de junio de 1997. El Registrador. Fdo.: Constantino Reca Antequera».

III

El Procurador de los Tribunales, don Miguel Lara de la Plaza, en representación de don Manuel Ignacio Blázquez Fernández, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Consideraciones generales acerca de la anotación preventiva de embargo. Que la regulación de las anotaciones preventivas en la normativa hipotecaria carece de un concepto legal que las delimite. Por ello, esta tarea ha recaído sobre la doctrina, cabiendo inferir, al menos, dos características esenciales que delimitan la figura de la anotación preventiva: Que es un asiento de carácter temporal, cuya vigencia es limitada y viene predeterminada por la ley, y que durante su vigencia y como consecuencia de su acceso al Registro, este asiento concede una garantía de raigambre real. Que la vigencia de la anotación preventiva como norma general en el artículo 77 de la Ley Hipotecaria, se extingue por cancelación, por caducidad o por la conversión en inscripción de la anotación preventiva. Que por lo que se refiere a la caducidad de las anotaciones preventivas, hay que considerar lo que establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, de cuya lectura cabe inferir que la anotación preventiva, por lo general, tiene una vigencia de cuatro años, prorrogables por otros cuatro, pidiéndose solicitarse dicha prórroga durante la vigencia de la anotación, pues transcurridos los cuatro años, la caducidad del asiento opera automáticamente, si bien su constancia registral permanece mientras el dueño del bien inscrito no solicite su cancelación, por no poderla realizar el Registrador de oficio. Que se plantea,

sin embargo, un serio interrogante en cuanto a la determinación de cuál es el momento inicial para el cómputo del reiterado plazo de vigencia de cuatro años, si el Registrador debe tomar como punto de partida del cómputo la fecha de presentación del documento en el Registro o, por el contrario, estimar como tal la de la práctica del asiento. Que en el caso objeto de este recurso, parece ser que el Registrador se ha inclinado a considerar como «dies a quo» del cómputo la fecha del día que se presenta el mandamiento de embargo o la fecha de la anotación de suspensión, denegando por ello la prórroga que se interesaba. Que se considera que dicha interpretación es errónea, ya que tenía que haberse partido de la fecha en que se practicó la anotación preventiva de embargo, el 26 de junio de 1993. 2.º El cómputo del plazo de vigencia de la anotación preventiva. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado sobre la fecha del inicio del cómputo de la vigencia de la anotación preventiva de embargo, considerando que dicho cómputo debía iniciarse en la fecha de la práctica del asiento, así cabe citar las Resoluciones de 21 de mayo de 1888, 28 de mayo de 1968, 13 de diciembre de 1974 y 11 de noviembre de 1994. Que la doctrina también defiende el criterio que se invoca.

IV

El Registro de la Propiedad, en defensa de su nota informó: Que el problema de este recurso radica en establecer que es lo que se entiende por «su fecha» o, lo que es lo mismo, a partir de qué día se empieza a contar esos cuatro años de vida natural de la anotaciones: a) Si desde la fecha del asiento de presentación; b) Si desde la fecha de la anotación de suspensión (para el supuesto de que existiera, como en el supuesto del presente recurso existe); c) O desde la fecha de la anotación de conversión. Que dependiendo de la decisión que se adopte, el asiento de anotación preventiva caducará antes o después. Que con arreglo a lo establecido en el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, se debería llegar a la conclusión de que la fecha de la anotación sería la del asiento de presentación, con la consecuencia de que las anotaciones preventivas caducarían a los cuatro años de haberse producido aquél. Sin embargo, para el caso de anotaciones preventivas, está admitido tanto en la doctrina como en la jurisprudencia que la fecha a estos efectos es la del asiento de anotación y no la del de presentación (Resoluciones de 21 de mayo de 1881 y 28 de mayo de 1968). Pero, para el caso que se estudia, en el que existe una anotación de suspensión, y dado que la interpretación en estas materias de caducidad debe ser restrictiva, no se pueden ampliar los plazos durante más tiempo que el que se concede legalmente, lo que se haría si se toma como fecha de la anotación la del asiento que convalide la anotación de suspensión anterior y no la de aquel asiento que es la auténtica anotación preventiva. El asiento convalidatorio confirma al de suspensión y a él se retrotrae. Que no se pueden dejar los plazos de vigencia de un asiento, que están prefijados por la ley, a la voluntad exclusiva de los particulares. Que dejando aparte las posiciones doctrinales al respecto, se puede ver un ejemplo práctico, algo más complejo que el que motiva el presente recurso, lo que podría ocurrir de prosperar la tesis del recurrente: Anotación letra «A» de suspensión de embargo, de fecha 1 de enero de 1997; anotación letra «B» de embargo de fecha 1 de febrero de 1997; anotación letra «C», de conversión de la letra «A», de fecha 1 de marzo de 1997. Que resulta claro, de acuerdo con la tesis que se mantiene y que se ha plasmado en la nota de calificación, que los efectos de la anotación de conversión letra «C» se producen «ex tunc»; esto es, desde la fecha de la anotación de suspensión letra «A» convertida, cuya fecha ha de ser mantenida a todos los efectos legales. Con ello, los principios hipotecarios juegan su papel sin que se produzca ningún tipo de fricción: La anotación de suspensión habrá funcionado como una especie de reserva de rango, dando al interesado un plazo de sesenta días hábiles a partir de su fecha para que pueda, subsanado el defecto que la motivó, convertirla en anotación preventiva definitiva y con prioridad a partir de la fecha de aquélla. Que admitir la tesis del recurrente llevaría a una contradicción manifiesta en el juego de los principios hipotecarios.

V

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Sevilla informó en lo referente a los trámites del juicio ejecutivo número 708/91 y que la denegación efectuada por el señor Registrador de la prórroga en su día acordada tiene respaldo legal, compartiéndose el criterio expuesto por aquél.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía revocó la nota del Registrador fundándose en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria que no permite apreciar como excepción la que pretende que lo sea el señor Registrador en su nota de calificación, es la fecha de la anotación preventiva de embargo lo que cuenta y no la fecha de la anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable. Que por lo demás parece que se confunde en el informe del señor Registrador dos cosas distintas: La de la vigencia de la anotación preventiva de embargo es la de la prioridad de la carga que dicha anotación refleja.

VII

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19, 69, 86 y 96 de la Ley Hipotecaria, 164 y 199 de su Reglamento, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de mayo de 1968 y 5 de junio de 2000.

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se toma anotación preventiva de suspensión de una anotación de embargo.

Dicha anotación de suspensión se convierte, subsanados los defectos, en anotación de embargo.

El único problema que se plantea es el de dilucidar desde cuándo se cuenta el plazo de caducidad de la anotación de embargo: si desde la anotación de suspensión o desde la de embargo propiamente dicha.

2. Como dice la Resolución de esta Dirección General de 28 de mayo de 1968, las anotaciones de suspensión tienen como finalidad esencial prolongar los efectos del asiento de presentación con el objeto de ampliar a favor de los presentantes el plazo para subsanar los documentos defectuosos, y de esta manera evitar que se perjudiquen derechos que podrían perder su prioridad de no haber tenido lugar la petición de suspensión.

3. Lo mismo que el «dies a quo» para el cómputo de caducidad de las anotaciones preventivas no es el del asiento de presentación, sino el de la misma anotación (vid. Resolución de 5 de junio de 2000), idéntico criterio ha de aplicarse cuando la duración del asiento de presentación haya sido prolongada por una anotación de suspensión y se haya practicado la anotación básica dentro de la vigencia de aquélla.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial.

Madrid, 1 de septiembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Moñís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

19014

RESOLUCIÓN de 4 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Jesús Gorrochategui Eurazquin, en nombre de don Angel Manso Gasteasoro, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Bilbao, número 8, don José Ramón Bustillo Sánchez, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Jesús Gorrochategui Eurazquin, en nombre de don Ángel Manso Gasteasoro, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Bilbao, número 8, don José Ramón Bustillo Sánchez, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos de juicio de menor cuantía número 644/94, sobre división de cosa común, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Bilbao, a instancia de don Emilio Santín Carriedo, frente a don José Ángel Manso Casteasoro y su esposa doña Margarita Martínez Arranz, se dictó sentencia con fecha 23 de junio de 1995, por la cual se declaró que la lonja propiedad de don Emilio Santín Carrucho y su esposa y de don Ángel Manso Casteasoro y su esposa, finca registral número 3.569 B del Registro de la Propiedad de Bilbao no resultaba divisible por mitades e iguales partes y que la extinción de la situación de pro indiviso se realizaría mediante la venta de la referida lonja, repartiéndose el precio obtenido por la misma entre sus dueños o copropietarios.

La finca relacionada fue tasada pericialmente y sacada a pública subasta, celebrada la primera subasta, resultó el mejor postor el demandado don José Angel Manso Gasteasoro.

El 17 de octubre de 1996, el citado Juzgado dictó auto aprobando el remate a favor del señor Manso por el precio y condiciones señaladas.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 8, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por faltar el consentimiento o intervención en el procedimiento de doña Genoveva Ruiz Azcona, esposa del demandante don Emilio Santín Carriedo, ya que la lonja objeto del mismo tiene carácter ganancial. No se toma anotación preventiva de la suspensión, por no haberse solicitado. Bilbao, 3 de enero de 1997. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Procurador de los Tribunales, don Jesús Gorrochategui Eurazquin, en representación de don Angel Manso Gasteasoro, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que la calificación registral no se ajusta a derecho, por cuanto no resulta aplicable al caso lo dispuesto en el artículo 93.2 del Reglamento Hipotecario, puesto que no se trata de un acto de disposición sino de la consecuencia legalmente prevista del ejercicio de la acción de división de la cosa común. Que se adquiere la finca en pública subasta acordada y celebrada judicialmente. El demandante ejercita una acción de división de la cosa común, que le corresponde en derecho a tenor del artículo 400 del Código Civil. El resultado del ejercicio de la acción es la venta en pública subasta acordada por el Juez competente y es ese acto judicial por el que se traslada la propiedad de los anteriores titulares al señor Manso. El Registrador confunde lo sucedido y lo califica como si el actor hubiese vendido la mitad del inmueble, propiedad de su sociedad de gananciales, al copropietario de la lonja. Que lo que se ha presentado en el Registro ha sido la adjudicación y aprobación del remate por dicho señor en una venta-subasta judicial; que, además no trae causa en ninguna deuda por lo que no se puede aplicar lo previsto en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, cuya aplicación analógica parece deducirse de la redacción de la nota de calificación. 2.º Que mientras doña Genoveva, cónyuge de quien ejerció la acción de división de cosa común, no decida conforme al artículo 1.322 del Código Civil, instar la nulidad de la resolución judicial traslativa de propiedad, dicho acto desplegaría toda su eficacia y nada impide su inscripción registral. 3.º Que cualquiera de los cónyuges está legitimado para pedir la división de la cosa común en la que hay cuota ganancial, según reiterada jurisprudencia (Sentencia del Tribunal Supremo de 1986). Que denegar la posibilidad de inscripción supondría, en esencia, declarar que el Juzgado ha accedido a la solicitud de subasta de un bien inmueble pedida por persona sin legitimación suficiente para ello, perjudicando al licitador de buena fe.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que se considera que la división de cosa común es un acto de disposición y así se manifiesta el Tribunal Supremo en sentencia de 9 de febrero de 1970. Que la sentencia de dicho Tribunal de 17 de abril de 1986, citada por el recurrente dice: «Este intercambio de cuota por beneficios configura la división o participación como acto de disposición a título oneroso, aunque su fin esencial no sea el de enajenar y adquirir sino el de determinar o especificar derechos». Que hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 94.3 del Reglamento Hipotecario y que la citada sentencia considera que cualquier de los cónyuges está legitimado para pedir la división de la cosa común, pero también dice: «Por otra parte,... el consentimiento de la mujer del actor aparece demostrado en el documento acompañado al