



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 2 de septiembre de 2016, 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 Archena, por la que se deniega la extensión de la nota marginal indicativa de la expedición de certificación para una ejecutoria de título judicial.

(BOE de 27 de septiembre de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Negativa a extender nota marginal indicativa de la expedición de certificación para un procedimiento ejecutivo de título judicial, por considerar caducadas las anotaciones de embargo. Dos son los tipos de asiento sobre los que se preconiza su idoneidad para recoger la conversión del embargo preventivo en ejecutivo, 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, se 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 LEC. 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. Practicada la nota marginal de conversión, 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. 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 conexa 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. Esta es la solución más acorde con nuestra legislación hipotecaria. 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.



www.civil-mercantil.com

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 49, 70, 77, 86, 88, 93 y 222.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 613, 639 y 727.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 32.3, 75.2.º, 196 a 198 y 353.3.

En el recurso interpuesto por doña E. D. M., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la sociedad «Brando Molina e Hijos, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Archena, doña Carmen María Ferrer Martínez, por la que se deniega la extensión de la nota marginal indicativa de la expedición de certificación para una ejecutoria de título judicial.

Hechos

I

En procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 130/2013, procedimiento origen procedimiento ordinario número 347/2011, seguido ante el Juzgado de los Mercantil número 2 de Murcia, se expidió mandamiento, de fecha 15 de marzo de 2016, ordenando la expedición de certificación de dominio y cargas relativa a las fincas registrales números 21.923 y 21.926 del Registro de la Propiedad de Archena.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Archena, fue objeto de la siguiente calificación: «Entrada número: 719, presentado a las 10:27 del día veintiocho de marzo del año dos mil dieciséis, asiento 1905, diario 120. Autorizante: Juzgado de lo Mercantil N.º 2. Lugar de otorgamiento: Murcia. Procedimiento: Ejecución de Títulos Judiciales 130/2013, procedimiento origen Procedimiento Ordinario 347/2011, a instancias de «Brando Molina e Hijos, S.L.», contra A. F. R. C. El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, en relación con los antecedentes del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar la operación registral interesada, en base a los siguientes: Hechos. La anotación de embargo decretada en el procedimiento del que dimana el mandamiento, fue anotada en las fincas registrales 21923 y 21926 de Archena con fecha veintinueve de febrero del año dos mil doce, causando sus anotaciones letras C y B respectivamente, estando por tanto dichas anotaciones caducadas conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y pendientes de su cancelación registral. Fundamentos de Derecho. Visto lo dispuesto en los artículos 17, 20 y 77 de la Ley Hipotecaria, 656, 658, 659 y 600 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se advierte que se podría expedir certificación, pero no nota marginal con constancia de tal expedición con el alcance que tal extensión conlleva, y no entrarían en juego las obligaciones de comunicar la posible ejecución en marcha impuestas legalmente al Registrador. La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días, contados desde la última notificación a que se refiere el art. 323 LH. Contra esta nota de calificación (...) Archena a veintinueve de marzo del año dos mil dieciséis. La registradora titular (firma ilegible): Fdo.- Carmen M.ª Ferrer Martínez».

III

Contra la anterior calificación, doña E. D. M., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la sociedad «Brando Molina e Hijos, S.L.», interpuso recurso en el que, resumidamente, expone: «(...) Hechos: Primero. Se presenta este recurso frente al acuerdo del Sr. Registrador de la Propiedad de fecha 29 de marzo de 2016, notificada el 4 de abril, a la solicitud formulada en el documento con de entrada registral n.º 719, presentado a las 10:27 del día 28 de marzo de 2016, registrado en el asiento 1805 del diario 120, concerniente al mandamiento del Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Murcia de expedición de certificación de cargas acordado en el procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 130/2013, y por el que Resuelve no practicar la operación registral interesada por el siguiente motivo: “La anotación de embargo decretada en el procedimiento del que dimana el mandamiento, fue anotada en las fincas registrales 21923 y 21926 de Archena con fecha veintiuno de febrero del año dos mil doce, causando sus anotaciones letras C y B respectivamente, estando por tanto dichas Anotaciones caducadas conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y pendiente de su cancelación registral”. Segundo. En la pieza de medidas cautelares del referido procedimiento de Juicio Ordinario n.º 347/2011, seguido a instancia de mi mandante frente a Don A. F. R. C. ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Murcia, se estimó por Auto de 16 de enero de 2012 la solicitud de medidas cautelares inaudita parte realizada por esta representación, acordando, entre otros, el embargo preventivo de las Fincas n.º 21.923 y 21.926 del Registro de la Propiedad de Archena, relativas a sendas viviendas (pisos) y sus anejos titularidad del Sr. R. C. Las correspondientes anotaciones preventivas de embargo judicial fueron practicadas con fecha 21 de febrero de 2012, en concreto, respecto a: - la Finca n.º 21.923, con la Letra C, del tomo 1.657, libro 262, folio 98; y, - la Finca n.º 21.926, con Letra B, del tomo 1.657, libro 262, folio 106 (...) Tercero. Tras recaer sentencia firme en el referido procedimiento de Juicio Ordinario fue interesada su ejecución, seguida ante el mismo Juzgado bajo los autos de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 130/2013, acordándose por Decreto de la Sra. Secretaria Judicial, de fecha 11 de febrero de 2014, “La conversión en actuaciones de ejecución, de las medidas cautelares adoptadas en los autos de los que dimana el presente procedimiento de ejecución, librándose al efecto mandamiento a los Registro de la propiedad de Archena y Almoradí, que se entregará al procurador solicitante para su diligenciado”. Esta conversión fue practicada (...) Cuarto. No consideramos ajustado a derecho el descrito acuerdo del Sr. Registrador (sic) al considerar caducadas las anotaciones preventivas de embargo referidas, y en consecuencia deniega la expedición de la certificación de cargas interesada, pues, si bien la conversión de las anotaciones de preventivas a ejecutivas retrotrae sus efectos a la fecha de la anotación preventiva, el plazo de caducidad debe computarse desde que tuvo lugar la conversión, datada en este caso en el 4 de agosto de 2015, por lo que no se habría producido la caducidad impugnada. A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho I. (...) II.(...) III. Fondo del asunto Resultan de aplicación la Ley y Reglamento Hipotecario, y en particular, los artículos 49, 70, 77, 86, 88 y 93 de la Ley Hipotecaria y 32.3, 75.2º, 353.3, ultimo, y 196 a 198 del Reglamento Hipotecario». Finaliza solicitando la revocación de la nota y la expedición de la certificación.

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.



Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 49, 70, 77, 86, 88, 93 y 222 de la Ley Hipotecaria; 613, 639 y 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 32.3, 75.2.º, 196 a 198 y 353.3, último, del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 28 de junio y 2 de julio de 2013, 20 de febrero, 6 de mayo y 16 de septiembre de 2014 y 28 de enero de 2015.

1. En el presente expediente se debate sobre la negativa de la registradora a extender la nota marginal indicativa de la expedición de certificación para un procedimiento ejecutivo de título judicial, por considerar que las anotaciones de embargo practicadas en relación con dicho procedimiento están caducadas.

Son hechos determinantes para la resolución de este recurso los siguientes:

- Las anotaciones preventivas de embargo, se practicaron en el Registro de la Propiedad de Archena con fecha 21 de febrero de 2012 en el seno del procedimiento de juicio ordinario número 347/2011 seguido ante el Juzgado de lo Mercantil número 2 de Murcia, como medidas cautelares inaudita parte.

- Por decreto firme del de fecha 11 de febrero de 2014, se acuerda, en sede de procedimiento ejecutivo número 130/2013 seguido ante el mismo Juzgado, que trae causa del anterior, la conversión del embargo trabado con carácter cautelar en embargo ejecutivo. Lo que se hizo constar mediante sendas notas marginales que se practicaron con fecha 4 de agosto de 2015.

- El día 28 de marzo de 2016, se presentó mandamiento, de fecha 15 de marzo de 2016, ordenando la expedición de certificación de dominio y cargas relativa a las fincas registrales 21.923 y 21.926 del Registro de la Propiedad de Archena.

2. 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, siempre que se den los presupuestos previstos en el artículo 728 siguiente. 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.

Extendida la anotación del embargo preventivo en el Registro de la Propiedad, las decisiones que respecto a este se adopten en el procedimiento deberán tener así mismo el adecuado reflejo registral. En este sentido, no hay que olvidar la diferencia entre el embargo entendido como traba, cuyo desenvolvimiento se produce en el ámbito procesal, y su anotación preventiva que constituye su garantía, pero cuya forma y efectos se regulan por la legislación hipotecaria.

3. Este Centro Directivo ha insistido en numerosas ocasiones en la esencial diferencia existente entre la duración de los derechos o gravámenes que acceden al Registro y la caducidad de los asientos que los recogen sin que puedan confundirse unos y otros (vid.



www.civil-mercantil.com

Resoluciones de 30 de julio de 1990, 29 de septiembre de 2009 y 22 de enero de 2013, entre otras).

En el primer caso, el mero transcurso del plazo de duración establecido no permite sin más la consiguiente cancelación del asiento en que estén publicados pues nada impide que ejercitado el derecho antes de que transcurra el tiempo de su vencimiento llegue posteriormente su ejercicio al Registro (vid. inciso final del artículo 82 de la Ley Hipotecaria y artículo 177 del Reglamento Hipotecario).

Por el contrario, la caducidad del asiento se produce por el mero transcurso del tiempo con independencia de si la situación subyacente que ha provocado el asiento permanece vigente o no (por ejemplo un procedimiento judicial de ejecución del que deriva una medida de embargo). De aquí que sólo en este segundo supuesto quepa solicitar y obtener la cancelación por el mero hecho del transcurso del plazo determinado legalmente de duración del asiento.

4. En el fondo de este caso debe plantearse con carácter previo el problema de cuál es el asiento que ha de practicarse para recoger la conversión del embargo preventivo en ejecutivo.

Como ya señalara la Resolución de 28 de enero de 2015, 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 de conversión, 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, según el cual la anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga.

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 conexa 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.



www.civil-mercantil.com

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.

5. 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.

A este respecto hay que recordar que corresponde al registrador decidir cuál es el asiento registral a practicar conforme a la legislación hipotecaria a la que, como ya se ha dicho, remite la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como ha quedado reflejado, ha sido objeto de discusión qué asiento es el procedente para reflejar la conversión, 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 computaría desde la extensión de la nota marginal.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 2 de septiembre de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.