

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7259 *Resolución de 22 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 6 a la cancelación de una anotación preventiva de constancia de procedimiento de disciplina urbanística.*

En el recurso interpuesto por don S. G. D., en nombre y representación y como Presidente de la comunidad de propietarios de una finca sita en Madrid, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 6, don Juan José Jiménez de la Peña, a la cancelación de una anotación preventiva de constancia de procedimiento de disciplina urbanística.

Hechos

I

Mediante fotocopia de instancia privada suscrita en Madrid el día 6 de noviembre de 2014 se solicitó la cancelación de las anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística sobre 197 fincas del Registro de la Propiedad de Madrid número 6.

El documento fue presentado el día 11 de noviembre de 2014, asiento 2183 del diario 97. Se acompañó acta de fecha 13 de marzo de 2014 sin firma alguna de la junta general ordinaria de fecha 12 de marzo de 2014 de una comunidad de propietarios de Madrid.

El documento fue suspendido de calificación el día 20 de noviembre de 2014, notificado al presentante, y prorrogada en su vigencia el asiento de presentación, por apreciar el registrador los siguientes defectos:

1.º En cuanto a la instancia, ser necesario que se aporte instancia con firma legitimada notarialmente o en su caso, ratificada en presencia del registrador.

2.º Respecto de los documentos aportados, no se cumple la representación alegada en la instancia, ya que como antes se ha indicado se aporta una acta sin firma ni legitimación alguna.

3.º Por último la instancia, debe encontrarse debidamente cumplimentada del impuesto. Artículos 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria.

El presentante, el día 10 de diciembre de 2014, y bajo el mismo asiento, aportó una nueva instancia suscrita por el mismo y con firma ratificada en el Registro, debidamente cumplimentada del impuesto, a la que se acompaña el libro de actas de la comunidad de propietarios con la que se acredita su nombramiento como presidente de la comunidad de propietarios del citado edificio.

II

El referido documento fue presentado el día 11 de noviembre de 2014, asiento 2183 del diario 97, y objeto de la siguiente calificación negativa el día 29 de enero de 2015: «Hechos: (...) Quinto. Calificado con defecto en virtud de acuerdo de fecha 31 de diciembre de 2014 conforme a los siguientes: Fundamentos de Derecho: Se han apreciado en el documento, previa su calificación registral, los siguientes defectos: En la citada instancia se solicita la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de incoación de expediente de declaración de incumplimiento del PERI 6-7 T. D. de las obligaciones de urbanizar y realojar a favor del Ayuntamiento de Madrid sobre 197 fincas radicantes en la demarcación de este Registro. De dicha anotación «se dice» que la misma tuvo lugar el 11

de octubre de 2006. Sin embargo, las anotaciones sobre las fincas fueron practicadas en diversas fechas –en función de la acreditación de la notificación de las comunicaciones de la apertura del expediente a los titulares registrales de las fincas–. Las 197 fincas de las que se solicita la cancelación de la anotación citada, son las mismas recogidas en el siguiente asiento de presentación vigente de este Registro: Asiento 1795 diario 93: En Certificación administrativa por duplicado ejemplar expedida en Madrid, el día cuatro de octubre de dos mil diez por doña I. B. V., se solicita la prórroga de la anotación preventiva de la incoación de expediente de declaración de incumplimiento del PERI 6-7 T. D. sobre fincas radicantes en este Registro. Dicha certificación se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número seis, el día 7 de octubre de 2010 con el Asiento 1795 del Diario 93. Y en virtud de acuerdo de fecha 26 de octubre de 2010, se acordó la suspensión de la calificación del referido documento, por la causa expresada en dicha nota, y se advirtió la causa de suspensión posterior. Dicho acuerdo se adoptó conforme a los siguientes: Fundamentos de Derecho: I. Tomando en consideración que en este Registro aparece presentado con anterioridad los siguientes documentos, a los que afecta el principio de prioridad registral: 1.–Recurso presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número seis, el día 14 de octubre de 2009, con el Asiento 954 el Diario 92: «2966/2009. A las 13 horas 56 minutos de hoy se recibe un fax de una Diligencia extendida el 14 de octubre de 2009 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid, en el que se siguen autos número 1912/09 de juicio verbal, a instancias de Banco Pastor, que incorpora auto dictado con fecha 14 de octubre de 2009 por la Magistrado-Juez doña Blanca María Escalonilla Morales, en el que, en sus antecedentes se dice que Banco Pastor, S.A., ha presentado demanda de juicio verbal recurriendo conforme autoriza el art. 324 de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 6 de Madrid de fecha 12 de junio de 2009, en la que: «Se acuerda la no inscripción de la precedente documentación y la no cancelación de los asientos referidos, por las causas y en los términos que resultan de la nota de calificación». La documentación que fue objeto de dicha calificación –junto con complementarios– es la siguiente: Testimonio del auto de adjudicación y mandamiento por duplicado de cancelación de cargas ambos de fecha 30 de octubre de 2007, derivados del procedimiento de ejecución hipotecaria 154/2006. En la parte dispositiva del auto de fecha 14 de octubre de 2009, se admite a trámite la demanda presentada por el Banco Pastor, S.A., de impugnación judicial directa a la calificación del Registrador de la Propiedad n.º 6 de Madrid. Se incorpora igualmente ejemplar de la nota de calificación de 12 de junio de 2009. Las fincas a que hace referencia la nota de calificación y la documentación que la motivó son las siguientes registrales: 80211, 80217, 80219, 80225, 80227, 80233, 80235, 80237, 80249, 80251, 80257, 80259, 80261, 80265, 80269, 80277, 80281, 80283, 80285, 80289, 80291, 80293, 80295, 80301, 80309, 80311, 80313, 80317, 80323, 80325, 80327, 80331, 80333, 80341, 80343, 80345, 80351, 80353, 80365, 80373, 80377, 80379, 80385, 80387, 80389, 80391, 80393, 80397, 80399, 80403, 80405, 80407, 80411, 80413, 80415, 80419, 80197, 80199, 80201 y 80207». Al margen de dicho asiento consta nota marginal de la recepción de la notificación judicial del juicio verbal a que se refiere el asiento con fecha 26 de octubre de 2010... Si bien, además de éste, se incluían otros asientos de presentación, los demás han sido cancelados por caducidad, por lo que se evita su inclusión, ahora innecesaria. En aplicación de lo dispuesto en los artículos 18 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria y 2.1.b) del Real Decreto 1.093/2003, el plazo de calificación del presente documento no comienza sino desde el despacho del título previo. Por economía procesal se advierte, que cuando le corresponda a la certificación su turno de calificación y/o despacho. El mismo adolece de la siguiente causa de suspensión de la calificación: Falta acreditar la liquidación o autoliquidación del impuesto de la referida certificación. (artículos 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria). Además, sobre las fincas además se encuentran vigentes, por idéntica causa, los siguientes asientos: 1.1.–Asiento 2.721 del Diario 94: «85/2012.–Recibido por correo remitido de oficio por el Juzgado de Primera Instancia 32 Madrid se presenta a las 13 horas 35 minutos un mandamiento de fecha el 3 de enero de 2012 expedido por la Secretaria Judicial doña M. J. M. L. M., referente a la ejecución hipotecaria número

154/2006 iniciado a instancia de Banco Pastor Sociedad Anónima, al que se acompaña Sentencia del Tribunal Constitucional del recurso de amparo 8617/2008, remitida a ese Juzgado. En virtud del citado mandamiento se ordena que este Registro proceda a la cancelación de las adjudicaciones habidas en el procedimiento de ejecución hipotecaria de origen». 1.2.–Asiento 260 del Diario 95: «607/2012.–F. J. D. G. remite por correo como Administración Concursal y se presenta a las 11 horas 15 minutos un Mandamiento expedido por duplicado el 21 de febrero de 2012 por la Secretaria doña V. M. L. del Juzgado Mercantil n.º 7 de Madrid, por el que en los autos número 329/06 de concurso ordinario de la entidad Promociones y Obras Tiziano, S.A., se ordena cumplir con lo siguiente acordado: se acuerda la prórroga de la anotación de la afección a la actividad de la concursada sobre las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 6 de Madrid: 80197, 80199, 80201, 80207, 80217, 80219, 80227, 80235, 80249, 80257, 80259, 80261, 80269, 80271, 80277, 80281, 80285, 80311, 80313, 80317, 80323, 80333, 80341, 80351, 80353, 80373, 80379, 80387, 80391, 80397, 80399, 80405, 80411, 80413, 80415, 80419. Además, habiendo solicitado en el punto cuarto por la administración concursal la declaración de la afección de las fincas n.º 76.784, 76796, 76802, 76988 a la actividad de la concursada, y siendo que consta acordado en los autos de fecha 13/3/2007, y 24/1/2008 dese traslado a la concursada y los demás personados. Por tanto se ordena, con el fin de que se lleve a efecto la prórroga de la anotación de afección, en su caso, o nueva anotación si hubiere caducado a anotación a que se ha hecho referencia.» Resulta un hecho objetivo que en cuanto a los Procedimientos señalados referentes a los asientos 952 del Diario 92 y 2721 del Diario 94, se han dictado las siguientes Resoluciones Judiciales: 1.–Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid, Juicio Verbal 1912/2009, de fecha 7 de septiembre de 2010. 2.–Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 10.ª, Recurso de Apelación 22/2011, de 26 de enero de 2011. 3.–Auto de Aclaración dictado por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 10.ª, de 17 de marzo de 2011. 4.–Auto del Tribunal Supremo, en el Recurso de Casación 1210/2011, de 13 de noviembre de 2013. 5.–Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala 1.ª Recurso de Amparo 8.617 de 2008, de fecha 12 de diciembre de 2011. Sin embargo conforme al artículo 66, párrafo tercero de la Ley Hipotecada, en concordancia con el 327, párrafo cuarto de dicha Ley, «En el caso de recurrir la calificación, todos los términos expresados en los dos párrafos anteriores quedarán en suspenso desde el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta el de su resolución definitiva». Por tanto, hasta la resolución judicial del procedimiento citado, el asiento de presentación de la anotación de prórroga motivará la vigencia de la anotación de la que se solicita su cancelación. La caducidad de dicha prórroga se producirá al transcurso de un año desde su práctica –no desde su presentación al Registro–, conforme al mismo artículo alegado por el solicitante. Una vez más, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 18 párrafo segundo de la Ley Hipotecada y 2.1.b) del Real Decreto 1.093/2003, el plazo de calificación del presente documento no comienza sino desde el despacho del título previo. Advertencia: Se solicita la cancelación sobre 197 fincas, y la misma, llegado su momento, generará los correspondientes honorarios por su práctica en el Registro, lo que teniendo en cuenta que la misma se solicita por el presidente de una de las comunidades de propietarios de uno de los edificios afectados, se advierte expresamente para que sirva de ayuda a los interesados, ya que los honorarios registrales pueden reclamarse al interesado del documento o a su presentante. Sexto. Se aporta en fecha 15 de enero de 2015 una instancia con firma que se ratifica en el Registro –retirándose el libro de actas de la comunidad de propietarios del edificio–. En dicha instancia se desiste de la anotación en cuanto a todas las fincas menos la finca registral número 79.285 de este Registro, única sobre la que queda vigente el asiento, en virtud de nota puesta al margen del citado asiento de fecha 15 de enero de 2015. Fundamentos de Derecho: Se reiteran los fundamentos de Derecho de la nota de fecha 31 de diciembre de 2014, ahora exclusivamente referidos a la finca 79.285. Acuerdo Se acuerda la suspensión de la calificación del referido documento, por la causa expresada. Contra el presente Acuerdo (...) Madrid, 29 de enero de 2015. El registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador».

III

Mediante escrito que causó entrada en el referido Registro el día 24 de febrero de 2015, don S. G. D., en nombre y representación y como presidente de la comunidad de propietarios de una finca sita en Madrid, interpuso recurso contra la anterior calificación, con base en los siguientes fundamentos jurídicos: «(...) Primero.—A pesar de que tanto en la anotación como en el asiento de la prórroga se establece de forma expresa en la inscripción el plazo de vigencia de la misma y que este se ha rebasado con creces y desde entonces no se ha solicitado ninguna otra prórroga el Sr. Registrador no procede a la cancelación de la inscripción por caducidad. Esta carga produce importantísimos perjuicios dado que impide al propietario de la finca disponer del inmueble para su transmisión dado el reparo que produce en los posibles adquirientes la existencia de esta anotación. No hay fundamentación jurídica que justifique la continuación de la inscripción, máxime cuando el Ayuntamiento de Madrid no ha solicitado la prórroga de la anotación nuevamente», y Segundo.—A este respecto cabe remitir a los artículos 60 y 5 del Real Decreto 1093/1997, así como a los artículos 86 y 77 de la Ley Hipotecaria, y 199 y 206.13.º el Reglamento Hipotecario (preceptos todos ellos que se transcriben).

IV

Mediante escrito, de fecha 10 de marzo de 2015, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 24, 25, 66 y 327 de la Ley Hipotecaria; 97, 111, 432 y 436 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de abril de 2005, 18 de julio de 2011, 18 de junio y 4 de julio de 2013, 3 de octubre de 2014 y 6 de marzo de 2015.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los hechos siguientes:

a) Mediante el documento calificado, presentado en el Registro de la Propiedad el día 11 de noviembre de 2014, se solicita la cancelación de una anotación preventiva, la letra A de la finca 79.285, practicada el día 11 de octubre de 2006 en favor del Ayuntamiento de Madrid, de incoación de expediente de declaración de incumplimiento «en el PERI 6.7 «T.-D.» de las obligaciones de urbanizar y realojar, en los términos que resultan de la presente anotación preventiva por plazo de cuatro años conforme al artículo 60 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio».

b) Bajo el asiento 1795 del Diario 93, el día 7 de octubre de 2010, se presentó certificación expedida por el Ayuntamiento de Madrid por la que se solicita la prórroga de la anotación preventiva de incoación de expediente de declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanizar y realojar referida en el apartado anterior. El día 26 de octubre de 2010 se suspendió la calificación de dicho documento, por existir otros documentos previos pendientes de despacho, entre ellos el derivado de un recurso mediante demanda en juicio verbal contra determinada calificación registral.

c) El registrador suspende la calificación del documento de solicitud de cancelación de la anotación preventiva, la letra A de la finca 79.285, porque considera que el plazo de calificación no comienza hasta el despacho del documento previo (de prórroga de la anotación preventiva referida) y la de éste no comienza mientras no se notifique al Registro de la Propiedad la definitiva resolución judicial firme que pone fin al recurso interpuesto mediante la citada demanda en juicio verbal.

2. El recurso no puede ser estimado. Dada la vigencia de los asientos de presentación anteriores al del documento cuya calificación ha motivado el presente recurso, lo procedente es aplazar o suspender la calificación de dicho documento mientras no se despachen los títulos previamente presentados, como resulta implícitamente de lo

dispuesto en los artículos 111, párrafo tercero, y 432.2 del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18.2.º de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, al establecer que el plazo máximo para inscribir el documento es el de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, pero si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computa desde la fecha de la inscripción del título previo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 22 de mayo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.