

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

10032 *Resolución de 22 de abril de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don F. C. C., Abogado, en nombre y representación de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid», contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, doña Marta Cavero Gómez, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo.

Hechos**I**

Mediante Providencia, de fecha 2 de febrero de 2009, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 61 de Madrid, se acordó la prórroga por cuatro años más de la anotación de embargo letra A, tomo 539, libro 294 de Villaviciosa de Odón, folio 183, finca 14.141.

II

Presentado el correspondiente mandamiento en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, el 5 de junio de 2009, fue calificado de la siguiente forma: «Presentado bajo el asiento 428 del Diario 48, no se practica operación alguna por resultar caducada la anotación cuya prórroga se pretende por el presente mandamiento. Contra esta calificación (...) Villaviciosa de Odón, a 12 de junio de 2009.–La Registradora (firma ilegible), Marga Cavero Gómez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. C. C., Abogado, en nombre y representación de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 10 de julio de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: Hechos.–Primero.–En el procedimiento ejecutivo n.º 336/05, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 61 de Madrid en interés de «Caja De Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» frente a «Asia Chip, S. A.», se reclama el importe de 137.240,73 euros más 41.000 de intereses, costas y gastos presupuestado, habiendo dictado el citado Juzgado, con fecha 19 de abril de año 2005, Auto despachando ejecución que acordaba el embargo, entre otras, de la finca n.º 14.141 del Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón, n.º 2. Para la efectividad de los embargos, el Juzgado acordó proceder a la anotación preventiva de embargo de la finca n.º 14.141, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Pozuelo de Alarcón, quedando anotada con fecha 3 de junio del citado año 2005 la anotación letra A. Segundo.–En fecha 2 de febrero de 2009, el Juzgado citado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, acordó la prórroga por cuatro años más, de la anotación de embargo sobre la citada finca 14.141 ordenando a tal efecto librar el oportuno mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Pozuelo de Alarcón, que debía ser entregado en el Registro antes de que caducara la anotación el día 03/06/09. Tercero.–Si bien el mandamiento fue remitido en plazo al citado Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón, éste lo devolvió al Procurador que tramitó su diligenciamiento con fecha 1 de junio de 2006 siendo entregado en las oficinas del referido Procurador como consta en el justificante de envío desde el Registro que se acompaña como documento n.º 3. El motivo por el cual devolvió el Registro de la Propiedad n.º 2 de Pozuelo de

Alarcón el mandamiento no es otro que la creación, en el mes de octubre de 2008, del Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, al cual pertenece la finca 14.141, cuestión ésta de la que ni el Juzgado ni esta parte tenía conocimiento. Cuarto.—Siendo entonces conscientes de tal cambio de Registro, la misma tarde del día 1 de junio del presente en que fue recibido se remitió al Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, a través de correo certificado urgente, el mandamiento para la prórroga de la Anotación de Embargo según se acredita con el justificante de envío que se acompaña como documento n.º 4. El mandamiento, que fue presentado bajo el asiento 428 del Diario 48 tuvo entrada en el Registro, según se indica en la pegatina que consta en el margen del documento, las 10:10 del día 5 de junio de 2009; no siendo practicada la operación «por resultar caducada la anotación cuya prórroga se pretende» como consta redactado por la Sra. Registradora en el reverso del mandamiento. Como se puede comprobar de lo hasta ahora expuesto, el Juzgado de Primera Instancia n.º 61 de Madrid expidió erróneamente el mandamiento al Registro de Pozuelo de Alarcón n.º 2 en lugar de al de Villaviciosa de Odón y esta parte hizo todo lo que estaba en su mano para subsanar esa cuestión empleando toda la diligencia que creyó oportuna en aquel momento para en que el mandamiento llegara a tiempo al Registro actual de Villaviciosa de Odón. Hay que tener en cuenta que el servicio de Correos tenía cuatro días para que le fuera entregado al Registro y que la normalidad en este servicio de Correos, es que un sobre que se envía dentro de la misma provincia por correo certificado urgente llegue al día siguiente. Significar que se está haciendo la oportuna reclamación ante el Servicio de Correos y Telégrafos de España a fin de comprobar que efectivamente el sobre que portaba el mandamiento fue entregado el día 5 de junio de 2009 según indica el Registro y porqué se empleó ese intervalo siendo enviado por correo certificado urgente. Quinto.—Debe ser tenido en cuenta que el mandamiento que contenía la prórroga de la finca n.º 14.141 se presentó en plazo aunque se hizo en el Registro n.º 2 de Pozuelo que se había encargado de esa finca desde su inmatriculación hasta hacía escasos meses. En consecuencia estimamos, dicho sea con los máximos respetos a la Sra. Registradora y exclusivamente en términos de defensa, que debiera haberse calificado como defecto subsanable dando plazo a esta parte para acreditar que el mandamiento se presentó en plazo en el anterior Registro. Sexto.—Los perjuicios que se irrogan a esta parte por la negativa de ese Registro a anotar la prórroga de embargo sobre la finca n.º 14.141 son enormes, quebrando seriamente las expectativas de cobro que hasta entonces tenía mi representada en el procedimiento 336/05 con el producto de esta finca. A tal fin, hay que tener en cuenta que la titularidad registral de finca n.º 14.141 en cuestión ya no es de «Asia Chip, S.A.», sino de «Corporación Fleder Ibérica, S.L.U.» que inscribió la supuesta adquisición por título de compraventa otorgado en escritura de 2/02/05 como así consta en el Registro. Precisamente por ese motivo, se sigue el procedimiento de tercería n.º 1204/05 que está pendiente de resolverse en el Juzgado de Primera Instancia n.º 61 de Madrid y en el que mi mandante se ha opuesto pidiendo asimismo la nulidad del título por considerar que la compraventa fue un contrato simulado. Por tanto insistimos que las consecuencias que se derivan de la negativa a anotar la prórroga del embargo sobre esta finca en cuestión son nefastas para las expectativas de cobro de esta parte y que es de justicia que se anote la prórroga teniendo en cuenta que fue presentada en plazo, como se ha demostrado, calificando en su caso de subsanable el defecto de su presentación en el anterior Registro de la Propiedad. Fundamentos de Derecho.—Es de justicia material que la anotación que, desde el año 2005 figura a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» sobre la finca 14.141 debe prevalecer y mantener su rango por delante de otras anotaciones. En el presente caso, la titular de la finca vendió a una tercera entidad con un claro ánimo defraudatorio en orden a impedir a sus acreedores el cobro de sus deudas. Muestra de ello es que en el procedimiento ejecutivo n.º 503/05 seguido en el Juzgado Primera Instancia n.º 56 de Madrid a instancias también de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» frente a «Asia Chip, S. A.», se presentó tercería de dominio por la entidad «Fleder Corporación, S.A.», que ha sido rotundamente desestimada por Auto de 5/09 dictado por la Audiencia Provincial de Madrid en base a considerar que «Fleder Corporación, S.A.», es la misma entidad que «Asia Chip, S.A.». Y sobre todas las cuestiones anteriores hay que

tener en cuenta, en base a este principio registral, que el mandamiento de prórroga fue presentado en plazo en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón y que, por tanto, ha de tenerse en cuenta esa fecha a efectos de cómputo del plazo para la caducidad de la anotación.

IV

La Registradora emitió informe el día 18 de julio de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.2, 77 y 86 de la Ley Hipotecaria y 420.2 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 25 de septiembre de 1992; 26, 27, 29 y 30 de junio; 1, 2 y 30 de julio de 1998; 10 de enero; 19, 25, y 26 de mayo, y 8 de noviembre de 2000; 3 de septiembre de 2002, y 26 de enero de 2006.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de un mandamiento de prórroga de una anotación preventiva de embargo, siendo así que el mandamiento se presenta en el Registro de la Propiedad competente el 5 de junio de 2009, cuando la fecha de la anotación preventiva era de 3 de junio de 2004, es decir transcurrido el plazo de caducidad de cuatro años que establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

2. El recurso debe ser desestimado. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento.

Habiendo caducado el asiento, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General (confrontar los vistos), y como así lo dispone expresamente el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, no puede practicarse su prórroga.

3. La circunstancia de que el mandamiento se hubiera presentado por error en un Registro incompetente, dentro de plazo, no altera lo anteriormente expuesto, toda vez que es inexcusable que la presentación haya de hacerse en el Registro de la Propiedad competente, como se deduce del artículo 420.2 del Reglamento Hipotecario y 1.2 de la Ley Hipotecaria. Todo ello, sin perjuicio de que, de conformidad con el artículo 418 a) del Reglamento Hipotecario, podía haberse solicitado, al concurrir razones de urgencia, del Registro de la Propiedad del distrito en que se hubiere otorgado el documento, que se remitieran al Registro competente, por medio de telecopia o procedimiento similar, los datos necesarios para la práctica en éste del correspondiente asiento de presentación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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 abril de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.