

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9042** *Resolución de 7 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto frente a la negativa del registrador de la propiedad de Ourense n.º 2 a prorrogar una anotación preventiva por defecto subsanable.*

En el recurso interpuesto por don F. S. A., frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Ourense número 2, don Xesús Taboada Cid, a prorrogar una anotación preventiva por defecto subsanable.

##### Hechos

###### I

El día 16 de diciembre de 2010 se presenta en el Registro de la Propiedad de Ourense número 2 Mandamiento emitido por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Ourense del que resulta que en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 1006/2007, seguido a instancia de don F. S. A. se ha dictado una diligencia de ordenación de conformidad con lo establecido en el artículo 205.2 del Reglamento Hipotecario en relación con el 629.1 y.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a fin de que proceda a prorrogar, por un año más, la anotación preventiva de embargo (sic) practicada sobre la finca objeto del expediente.

###### II

Presentada dicho Mandamiento en el Registro de la Propiedad de Ourense número 2 fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado por fax bajo el número 1028 del Diario 42.º, a las 9 horas y 29 minutos del 16 de diciembre de 2010. Consolidado el día 21 de diciembre de 2010. Hechos: Se presenta en este Registro de la Propiedad, un mandamiento expedido por duplicado el día dieciséis de diciembre de dos mil diez, por don Manuel Rodríguez Zarraquiños, Secretario del Juzgado de 1.ª Instancia Número 5 de Ourense, autos de ejecución de títulos judiciales número 1006/2007, a instancia de don F. S. A. y don J. A. R. P. contra doña R. A. V., en el que se ordena la prórroga por un año más, de la anotación preventiva de suspensión de anotación preventiva de embargo ordenada en su día, causando la anotación de suspensión letra B sobre la finca registral 10959 del Ayuntamiento de Amoeiro, la cual ya había sido prorrogada hasta ciento ochenta días más según la anotación letra C. Examinado el precedente documento y complementarios y vistos los antecedentes del Registro, así como los artículos 18, 86, 96 y 97 de la Ley Hipotecaria y los artículos 100 y 205 de su Reglamento, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 1988, 11 de julio de 1989, 9 de septiembre de 1991, 5 de diciembre de 1991, 26 y 27 de junio de 1998, 24 de abril de 2007, ha sido calificado por el registrador que suscribe y, en virtud de tal calificación, se ha procedido a su despacho en el día de hoy, en los siguientes términos: Denegada la prórroga de la anotación preventiva de suspensión de anotación preventiva de embargo letra B de la finca registral 10959 del Ayuntamiento de Amoeiro, en base a los siguientes: Fundamentos de Derecho: 1º.—El artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece como plazo de duración de las anotaciones preventivas el de cuatro años «salvo aquellas que tenga señalado por la ley un plazo más breve» por su parte el artículo 96 de la misma Ley señala que «la anotación preventiva por defectos subsanables del título caducara a los sesenta días de su fecha. Este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días por justa causa y en virtud de providencia judicial». La caducidad de las anotaciones, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado

en las Resoluciones antes citadas, es automática, opera «ipso iure», careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. 2.º—Sobre la finca 10959 del Ayuntamiento de Amoeiro, en base al mismo procedimiento 1006/2007 se ha practicado una anotación de suspensión de anotación preventiva de embargo letra B por plazo de sesenta días hábiles con fecha siete de enero de dos mil diez, prorrogada hasta ciento ochenta días más en virtud del anotación letra C con fecha siete de abril de dos mil diez, dentro del mismo procedimiento. Se solicita ahora la prórroga de «un año más» de la anotación de suspensión ya prorrogada, al amparo del artículo 205.2 del Reglamento Hipotecario. Pero para que ello fuere factible sería necesario que el mandamiento de prórroga, como señala la Resolución de 13 de diciembre de 2003, se presente dentro del plazo de vigencia de la anotación que ahora se pretende prorrogar; confirma esta interpretación el artículo 86 de la Ley Hipotecaria que con carácter general exige que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Estando caducada la anotación de suspensión y prórroga de ciento ochenta días, se ha efectuado su cancelación por caducidad, de conformidad con el artículo 169 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario y no procede practicar una nueva por el plazo de un año. En definitiva la prórroga solo puede predicarse respecto de asientos en vigor. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo de sesenta días que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria, contados desde la fecha de la última notificación. Se ha cancelado por caducidad una anotación preventiva de suspensión de anotación preventiva de embargo y su prórroga. Contra la presente (...) Ourense, 5 de enero de 2011. El Registrador.—(firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del Registrador)».

## III

Don F. S. A. interpuso recurso contra la anterior calificación basado en los siguientes argumentos: Que el Registrador de la Propiedad no tiene en cuenta que por calificación negativa de fecha 27 de octubre de 2010 se denegó otra prórroga por 180 días sobre la misma anotación por defecto subsanable ya prorrogada y derivada de otro Mandamiento de fecha 29 de septiembre del mismo año; Que en dicha resolución (refiriéndose a la del Registrador) se recogió el párrafo segundo del artículo 205 del Reglamento Hipotecario; Que, igualmente, dicha resolución afirmaba que el asiento de presentación se prorrogaba por 60 días de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria; y, Que esta última prórroga tenía su caducidad el día 23 de diciembre de 2010 por lo que presentado el Mandamiento objeto de la calificación ahora impugnada el día 16, el asiento se encontraba en vigor, decayendo la fundamentación de la resolución de denegación por lo que se solicita su revocación.

## IV

El día 25 de febrero de 2011 el Registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe se afirma: Que la finca objeto del expediente abrió folio a los solos efectos de practicar anotación preventiva por el defecto subsanable de falta de previa inscripción siendo posteriormente prorrogada por 180 días; Que para el cálculo de los días se han computado éstos como naturales pero que, aún cuando se entendieran hábiles, las anotaciones se encontrarían igualmente caducadas; Que no se ha recibido alegación alguna por parte del Juzgado; y, Que se confirma la nota y se mantiene la misma en todos sus términos.

## V

Por esta Dirección General se ha solicitado y obtenido del Registro de la Propiedad de Ourense número 2, certificación de los distintos asientos causados en los Libros Diarios relativos a la finca objeto de este expediente, así como a las notas realizadas a su margen incluyendo las notas de despacho y de calificación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 587 y 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 20, 86, 96 y 97 de la Ley Hipotecaria; 109, 199, 204 y 205 de su Reglamento; así como el Real Decreto 350/2009, de 2 de julio, por el que se determina el calendario laboral para el año 2010 en la Comunidad Autónoma de Galicia; la Resolución de 2 de noviembre de 2009, de la Dirección General de Relaciones Laborales, por la que se da publicidad a las fiestas laborales de carácter local para el año 2010, correspondientes a los Ayuntamientos de las cuatro provincias de la Comunidad Autónoma de Galicia; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de enero de 2005, 26 de enero y 3 de abril de 2006, y 24 de abril y 25 de junio de 2007.

1. Son hechos relevantes para este expediente los siguientes: el día 22 de diciembre de 2009 se presenta un Mandamiento por el que se ordena la práctica de anotación preventiva de embargo dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Ourense, autos de ejecución de títulos judiciales 1006/2007, sobre determinada finca no inmatriculada causando el asiento 1745 del Libro Diario número 40 del Registro de la Propiedad de Ourense número 2. El día 7 de enero de 2010 se toma anotación preventiva por defecto subsanable por plazo de 60 días, anotación letra B, abriendo folio a la finca 10.959 a los solos efectos de practicar dicho asiento.

Posteriormente se presenta Mandamiento recaído en el mismo procedimiento por el que se ordena la prórroga de la anterior anotación preventiva de suspensión por 180 días causando el asiento 500 del Libro Diario número 41. Dicha anotación fue practicada en los términos ordenados en el Mandamiento el día 7 de abril de 2010, anotación letra C.

El 29 de septiembre de 2010 se presenta un nuevo Mandamiento por el que se ordena la prórroga del asiento de suspensión por 180 días causando el asiento 438 del Libro Diario número 42, documento que provocó una calificación denegatoria por parte del Registrador, por aplicación de la doctrina de este Centro Directivo contenida en las Resoluciones de 24 de abril y 25 de junio de 2007, con la subsiguiente prórroga prevista en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, por plazo de sesenta días a contar desde el día 29 de octubre de 2010, día de la notificación.

Finalmente, el día 16 de diciembre de 2010 se presenta otro Mandamiento del mismo Juzgado causante del asiento 1028 del Libro Diario número 42 por el que se ordena la prórroga por un año más de la anotación de suspensión que se tomó en su día y que provocó la calificación origen de este expediente.

2. De la relación de hechos resulta que fue tomada anotación preventiva de suspensión por falta de previa inmatriculación sobre determinada finca, de conformidad con el artículo 20 en relación con el 96 de la Ley Hipotecaria, anotación cuya prórroga por 180 días fue anotada el día 7 de abril de 2010. Teniendo en cuenta que el calendario oficial de la Comunidad Autónoma de Galicia y el correspondiente al municipio en cuya sede se asienta el Registro, resulta que el plazo de prórroga finalizó el día 15 de noviembre de 2010. Presentado con posterioridad a esta fecha Mandamiento ordenando la prórroga por un año prevista en el segundo párrafo del artículo 205 del Reglamento Hipotecario es evidente que no puede practicarse el asiento solicitado al haberse producido la caducidad del asiento practicado en su día y prorrogado posteriormente.

3. Alega el recurrente que la anotación seguía vigente pues, con fecha 27 de octubre se produjo la denegación de otra prórroga, y el solo hecho de la denegación produce una prórroga por 60 días del asiento de presentación, habiéndose presentado el documento ahora calificado dentro de la vigencia de tal plazo. Pero tal argumentación no es atendible en este momento procedimental pues, sin entrar a valorar el carácter subsanatorio que pudiera eventualmente reconocerse al Mandamiento cuya calificación es objeto de este recurso en relación con el defecto señalado en la calificación previa antes referida de 27 de octubre de 2010, es lo cierto que en cualquier caso, aunque se admitiera tal carácter, el Registrador ha procedido a la cancelación de los asientos letras B y C por entender que se

ha producido su caducidad al haber transcurrido el plazo previsto en la Ley Hipotecaria y su Reglamento (medido en días hábiles dados los inequívocos términos en que se pronuncia el artículo 109 del Reglamento Hipotecario), y es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que cancelado un asiento por caducidad no puede ordenarse su restablecimiento al estar bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 7 de mayo de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.