

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6016** *Resolución de 10 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de San Cristóbal de la Laguna n.º 1, por la que se resuelve no practicar la prórroga de una anotación preventiva de embargo ordenada mediante mandamiento administrativo.*

En el recurso interpuesto por don J. M. A. E. en representación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de San Cristóbal de la Laguna número 1, don Carlos Celestino Lalanda, por la que se resuelve no practicar la prórroga de una anotación preventiva de embargo ordenada mediante mandamiento administrativo.

#### Hechos

##### I

La mercantil «Salatín, S.A.», titular registral de la finca número 43.138 del término municipal de San Cristóbal de la Laguna, por título de división horizontal, procedió a agruparla con otra formando la finca 56.723, extendiéndose las oportunas notas al margen de las fincas agrupadas, y a transmitir ésta a la entidad «Gestión de Inversiones Bhermaro, S.L.», por título de venta que se inscribió en el Registro de la Propiedad el 13 de septiembre de 2004.

Ello no obstante, el 17 de noviembre de 2008 se practicó sobre la cerrada finca 43.138 anotación preventiva de embargo letra C) a favor del Estado en expediente administrativo de apremio seguido contra la entidad «Salatín, S.A.».

##### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 1, con fecha 13 de noviembre de 2012, mandamiento dictado por la jefa de la Unidad Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Canarias ordenando la prórroga de la anotación preventiva de embargo letra C) extendida sobre la finca registral 43.138, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, no se practica operación alguna, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. El citado documento consistente en mandamiento de prórroga expedido por la Agencia Tributaria, con fecha 3 de octubre de 2012, número de diligencia ... ordenando la prórroga de la anotación preventiva de embargo de la finca 43.138 fue presentado en este Registro, bajo el asiento número 52 del Diario 219, al objeto de que se practique su inscripción. Fundamentos de derecho: Las fincas cuyas prórrogas de embargo se solicitan se encuentran agrupadas y de conformidad con el artículo 140 del Reglamento Hipotecario podrá denegarse o suspenderse la inscripción, según los casos, cuando la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquélla contra quién se hubiese decretado el embargo, y esto es lo que ocurre en el documento calificado, ya que las fincas agrupadas aparecen inscritas a favor de persona distinta del embargado. Contra esta nota (...). La Laguna, diecisiete de enero de dos mil trece El registrador, (firma ilegible)».

## III

La anterior nota de calificación, que fue notificada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el día 18 de enero de 2013, es recurrida gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por el Delegado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en Tenerife, don J. M. A. E., mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad número 1 de San Cristóbal de la Laguna el día 18 de febrero de 2013 por el que alega que la única razón por la cual se deniega la práctica de la prórroga es que la finca objeto de la misma fue agrupada y que pertenece a persona distinta de aquella respecto de la que se practicó el embargo, pero la anotación letra C, cuya prórroga se ordena, fue practicada en su día, y si lo que hubiese ocurrido es que después de la última anotación se hubiese transmitido la titularidad de la finca, ésta habría pasado al nuevo titular con el gravamen del embargo practicado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de acuerdo con el principio de oponibilidad de lo inscrito respecto de terceros, debiendo traerse a colación el artículo 13 de la Ley Hipotecaria.

## IV

El registrador emitió informe el día 22 de febrero de 2013, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y señalando que no sería posible anotar en el folio de la finca agrupada ni en el de la resultante porque aparte de lo señalado, causaría un supuesto de doble inmatriculación no admisible, se estaría dando virtualidad a una finca inexistente y en nada se perjudica puesto que la prórroga y su posterior ejecución les podría llevar a la errónea creencia de poder obtener satisfacción a sus derechos cuando por las razones expuestas el citado procedimiento nunca llegarían a buen fin. Al tiempo, elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 17, 20, 40, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 658 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 175.2 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de diciembre de 1945, 12 de febrero de 1958, 5 de febrero y 7 de marzo de 1988, 17 de julio de 2000, 23 de enero y 2 de octubre de 2002, y 26 de abril de 2011.

1. Se debate en el presente expediente sobre si puede practicarse la prórroga de una anotación preventiva de embargo administrativo que fue practicada, a pesar de que la finca objeto de gravamen había sido previamente agrupada y vendida. Esta finca agrupada figura por tanto inscrita a favor de tercero ajeno al procedimiento en que se ordenó la traba. En definitiva, el embargo cuya prórroga se solicita fue indebidamente anotado en el Registro de la Propiedad.

2. Como tiene señalado este Centro Directivo (*vid.* Resolución de 23 de enero de 2002), la prórroga de una anotación no constituye un asiento autónomo, sino que se limita a prolongar en el tiempo los efectos de la anotación primitiva a que refiere, manteniendo su prioridad.

En este sentido, teniendo en cuenta que los asientos se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales (cfr. arts. 1 y 82 de la Ley Hipotecaria), no cabría sino practicar la prórroga.

3. Sin embargo, no cabe desconocer que formalmente el folio de la finca agrupada sobre el que se pretende la prórroga, aparece cerrado como consecuencia de la agrupación. Si se sigue adelante al procedimiento, se crearía la apariencia de derecho –derivada de la presunción de exactitud de los asientos registrales, como sería el de adjudicación– en favor de quien, de buena fe, pueda intervenir como postor en la realización forzosa que en su caso pueda llevarse a cabo.

En efecto, no será en ningún caso posible inscribir la adjudicación derivada del procedimiento por razón del principio de prioridad, que ampara a quien inscribe antes frente a quien tiene un título incompatible sobre la finca posteriormente inscrito o anotado (art. 17 Ley Hipotecaria). Se produciría –como mantiene el registrador– una doble inmatriculación con la prórroga de la anotación vigente sobre una finca que con carácter previo había sido agrupada, en detrimento de los principios rectores de nuestro sistema inmobiliario.

4. Si tenemos en consideración la finalidad y razón de ser del Registro de la Propiedad, el principio de seguridad jurídica y la prioridad de quien inscribió su título con anterioridad en el Registro, la conclusión es que no cabe practicar la prórroga solicitada, sin perjuicio de las acciones que pudieran corresponder a la Administración Tributaria que obtuvo anotación del embargo, como consecuencia del error practicado en el Registro al hacer indebidamente la anotación del embargo.

5. Ahora bien, para resolver estos supuestos de errores de concepto apreciados por el registrador, nuestra legislación hipotecaria arbitra un procedimiento de rectificación de errores que puede iniciarse a instancia de parte, pero también de oficio, practicando entretanto anotación preventiva por defecto subsanable del título (cfr. arts. 42.9 y 217 de la Ley Hipotecaria).

Así, cuando el registrador advierta algún error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley, y creyere que de no rectificarlo se puede seguir perjuicio a alguna persona, convocará a todos los interesados en la inscripción equivocada, a fin de manifestarles el error cometido y consultar su voluntad sobre la rectificación que proceda. Si todos comparecieren y unánimemente convinieren en la rectificación, se hará constar lo que acordaren en un acta que extenderá el registrador, firmándola con los interesados, y se verificará con arreglo a ella la inscripción que proceda. El acta quedará archivada en el legajo correspondiente del Registro (art. 326 Reglamento Hipotecario).

Si no fuera así quedaría pendiente de la resolución judicial que en su caso se dictara, pudiendo pedirse entretanto anotación preventiva por defectos subsanables de la prórroga solicitada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos resultantes 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, 10 de mayo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.