

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5657 *Resolución de 4 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de El Vendrell n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo por caducidad.*

En el recurso interpuesto por don F. C. P., en nombre y representación de la entidad «Blade Speed, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de El Vendrell número 1, doña María Merced Rovira Garbayo, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo por caducidad.

Hechos

I

En instancia privada suscrita por don F. C. P., Administrador de la entidad «Blade Speed, S.L.», se solicitó que se cancelase por caducidad las anotaciones preventivas de embargo letras W, X e Y de la finca registral número 1.948 de la localidad de l'Arboç.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de El Vendrell número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación de: «Datos de Identificación del Documento Tipo de documento.: Instancia privada Fecha del documento.: 2 de noviembre de 2016 N.º. Entrada...: 2306/2016 N.º. Diario...: 49 N.º. Asiento...: 921/0 Fecha calificación...: 24-11-2016 El documento calificado dentro del plazo legal, de conformidad con los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, fué presentado según resulta del cajetín de éste Registro en el mismo. Fundamentos de hecho: Se presenta instancia privada de fecha 2 de noviembre de 2016, suscrita por don F. C. P., Administrador de la entidad Balde [sic] Speed, S.L., con domicilio en la calle (...), debidamente testimoniada, con fecha tres de noviembre de dos mil dieciséis, por la notario de Santa Margarida i Els Monjas, doña Susana Martínez Serrano. En dicha instancia se solicita la cancelación de las anotaciones letras W, X e Y, por haber incurrido en Caducidad. En este Registro de la propiedad se tomó anotación preventiva de embargo preventivo, a favor del Estado, bajo la letra W, con fecha cuatro de mayo de dos mil doce, convirtiéndose en anotación definitiva de embargo preventivo, mediante la anotación de conversión de anotación letra X, de fecha veintiuno de agosto de dos mil doce; ampliándose, posteriormente, mediante nota marginal de fecha veintiocho de septiembre de dos mil doce, el plazo de vigencia, por otros seis meses. Igualmente, se tomó anotación preventiva de embargo, a favor de la Hacienda Pública, bajo la letra Y, con fecha veintisiete de diciembre de dos mil doce, habiendo sido prorrogada, por cuatro años más, por la anotación letra AB, de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciséis, en virtud de mandamiento expedido por la Hacienda Pública, el día 25 de octubre de 2016, presentado en este Registro a las 15 horas y 45 minutos del día 25 de octubre de 2016. Fundamentos de Derecho: Respecto a la cancelación de la anotación letra Y, prorrogada por la AB, no se puede cancelar la anotación de embargo ya que como se indica, la misma se encuentra prorrogada, en virtud de mandamiento presentado en este Registro con anterioridad a la instancia objeto de la presente calificación y durante la vigencia de la anotación preventiva de embargo por lo que una vez prorrogada: «La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga.» (según nueva redacción del artículo 86 L.H. dada por la Disposición final novena de la Ley 1/2000 de 7 de. enero, de Enjuiciamiento Civil, o hasta que así lo ordene

expresamente la autoridad que la decretó (art.174 R.Hpo y Resolución de 29 de enero de 2009). El plazo de caducidad de la anotación preventiva de embargo letra Y debe contarse desde su fecha, esto es, desde el día 27 de diciembre de 2012, y ello aunque la misma traiga (o pudiera traer causa) de las mismas deudas tributarias que ya fueron objeto de las anotaciones letras W y X, con carácter cautelar. Es decir, para el cómputo del plazo de caducidad, no se toma como fecha de la anotación letra Y, la fecha de la anotación letra W ni de la anotación X (practicadas con carácter cautelar o preventivo al amparo del artículo 81 de la Ley General Tributaria) sino la fecha de la anotación letra Y (practicada con carácter definitivo y en el procedimiento administrativo de apremio, al amparo del artículo 170 de la Ley General Tributaria y concordantes del Reglamento General de Recaudación). Así lo ha declarado la DGRyN en la Resolución de 28 de enero de 2015. No estimo aplicables a este caso las resoluciones que cita el interesado en la instancia presentada por referirse a supuestos de hecho distintos del presente como son las anotaciones de embargos trabados en procedimiento judicial de apremio, los asientos que los modifican y amplían y su caducidad. La resolución anteriormente citada y en la que baso mi calificación se refiere al supuesto concreto que nos ocupa como es el embargo trabado en procedimiento de apremio fiscal cuando previamente se practicó anotación preventiva de embargo preventivo. Por supuesto y de acuerdo con el principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, así como con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y el artículo 86 del Reglamento General de Recaudación, se procedió a despachar el mandamiento administrativo ordenando la prórroga de la anotación cuya cancelación se pretende sin que la instancia presentada con posterioridad pueda paralizar el despacho del mandamiento ordenando la prórroga, por mucho que el interesado alegue la caducidad de la anotación o la caducidad del procedimiento administrativo (esta última pretensión debería ejercitarse ante la Administración Tributaria y por el procedimiento legalmente establecido). Acuerdo: En su virtud, resuelvo suspender la cancelación de la anotación Y, prorrogada por la AB, por la concurrencia del defecto mencionados. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al interesado y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles. Este acuerdo de calificación negativa podrá (...) Se firma la siguiente en El Vendrell, a 24 de noviembre de 2016. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña María Merced Rovira Garbayo con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. C. P., en nombre y representación de la entidad «Blade Speed, S.L.», interpuso recurso el día 6 de febrero de 2017 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «(...) Hechos. Primero.–Se presenta ante el Registro de la Propiedad una notificación de prórroga de la anotación preventiva de bienes inmuebles con ref: 0885216016840 correspondiente al deudor Gesner Grupo Inmobiliario, ampliando un anterior embargo que consta anotado a la fecha anterior de la venta de la finca (dación en pago) en fecha 2 de mayo de 2016, como consta en el Registro arriba mencionado. Así pues, en aplicación de la normativa vigente hipotecaria, en el artículo 20 último párrafo y artículo 38 tercer párrafo establece que, no podrá tomarse anotación preventiva de embargo si el titular registral es persona distinta de aquella contra la que se dirija el procedimiento. Que en fecha de 25/01/2017 recibimos notificación por parte del Registro de la Propiedad N.º 1 del Vendrell, firmado por la Registradora Doña María Merced Rovira Garbayo (...) Que con fecha 25/10/2016 se nos notifica una prórroga de la anotación preventiva de embargo de bienes inmuebles, referencia R0885216016840 (...) Segundo.–Que en la notificación preventiva de embargo de bienes inmuebles por parte de la Agencia Tributaria con referencia «up supra» efectuamos las siguientes consideraciones, en lo referente a las anotaciones preventivas a favor de la Hacienda Pública sobre deudas de la mercantil Gesner Grupo Inmobiliario S.L, para solicitar y demostrar la Cancelación y la caducidad del procedimiento. En primer lugar porque el titular de la Finca (Blade Speed, S.L.) no corresponde con el Titular de la deuda (Gesner

Grupo Inmobiliario. S.L). Además de que la solicitud de la prórroga se efectúa a un Titular que no corresponde con el deudor, también se ha sido solicitado transcurrido el plazo que establece el art. 86 de la Ley Hipotecaria, que no es otro que el de cuatro años desde la fecha de anotación de la misma. Siendo esta el 4 de mayo de 2012, como queda constancia en el Registro de la Propiedad del Vendrell N.º 1 (...) A continuación efectuamos la explicación de la relación de las anotaciones de Gesner Grupo Inmobiliario: a) Del Registro de la Propiedad resulta una anotación de embargo letra W de fecha 4 de mayo de 2012 correspondiente al periodo 2006–2009 por parte de la agencia Tributaria. b) A continuación consta la inscripción con fecha de 21 de agosto de 2012 anotación de embargo definitiva con referencia de letra X. c) A continuación consta la anotación letra w, ampliación de seis meses, y convertida en anotación definitiva con letra X en fecha 28 de setiembre de 2012. d) Por la letra Y en fecha 27 de diciembre de 2012, de modificación de embargo, por encontrarse el procedimiento en vía de apremio. Perteneciendo todos estos a una misma causa/procedimiento. Esta parte considera importante aclarar que las anotaciones preventivas efectuadas en el inmueble proceden de un mismo objeto, que es una revisión del Impuesto de Sociedades correspondiente a los años 2006–2009. Este viene anotado por primera vez el 4 de mayo de 2012 y posteriormente se han realizado tres anotaciones más, siendo la última la realizada a fecha de 27 de diciembre de 2012 con el número de referencia 081223434562Z, nueva referencia que le da la administración por acudir a la vía de apremio, pero que tiene como objeto exactamente lo mismo que en la realizada a fecha de 4 de mayo de 2012, añadiendo unas sanciones tributarias que incrementan el importe que solicitan como deuda. Así puede extraerse por un lado, de la escritura pública (...) para hacer valer y demostrar el derecho que esta parte pretende, que en la primera anotación en referencia al periodo de 2006–2009 efectuada a 4 de mayo de 2012, que textualmente dice: «Anotación Gravada con la anotación de suspensión, tomada por 60 días, por defecto subsanable de un embargo preventivo trabado sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca, perteneciente a Midecar, Sociedad Limitada, a favor del Estado; en el curso del expediente administrativo de apremio instruido por la Agencia Tributaria, Unidad Regional de Recaudación, Barcelona, respecto de las deudas tributarias contraídas con la actual titular de la finca de este número, la entidad Gesner Grupo Inmobiliario, S.L, con N.I.F número (...), por el concepto de Impuesto sobre Sociedades, correspondiente al periodo 2006 a 2009; para responder de la cantidad total de ciento treinta y nueve mil dos euros con treinta céntimos de euro, de los cuales corresponden ciento quince mil ochocientos treinta y cinco euros y veinticinco céntimos de euro a cuotas e intereses y veintitrés mil ciento sesenta y siete euros con cinco céntimos de euro a recargos de apremio. Anotado con la letra W, de fecha de 4 de mayo de 2012, al folio 156 del libro 109 del Ayuntamiento de L'Arboç del Penedés, tomo 866 del Archivo.» Por otro lado esta parte adjunta el documento pertinente correspondiente a la anotación efectuada a fecha de 27 de diciembre de 2012, referenciada con el número 081223434562Z, en la que el anexo n.º 1 se puede apreciar que esta referencia corresponde a las actas de inspección del Impuesto de sociedades correspondiente al periodo de 2006 a 2009, en los que las claves de liquidación n.º A0860012026008630 correspondiente a las actas de inspección 2006–2009; la clave A0860512506048899 correspondiente a la sanción tributaria, al igual que la clave A0860411506047027. Evitando de esta manera la confusión que se pueda producir en relación a las fechas de anotaciones descritas anteriormente, que recordamos que son todas en relación al mismo objeto, debiendo tenerse en cuenta la primera de las anotaciones efectuadas, para computar el plazo que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece para el cálculo del periodo de caducidad. Así queda constatado por el Coordinador de Unidades de recaudación de la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Cataluña, el Sr E. M. E., dirige al Sr. Registrador de la Propiedad del Vendrell número uno, con referencia R0885212004190, escrito por el que efectúa la anotación preventiva de fecha de 4 de mayo de 2012. Tercero.–Que tal como recoge el fundamento de derecho número 2 de la Resolución de 29 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, (publicada a fecha de 23 de junio de 2014 en el BOE núm. 152, Sec. 111 Pág.

48560) expone: «...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 aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. La anotación caducada deja de producir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. En este caso la cancelación no es sino la exteriorización registral de algo que era inexistente desde el momento en que se produjo la caducidad expresada. El asiento de anotación preventiva puede ser objeto de prórroga, como reconoce el propio artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. El plazo de vigencia es fatal por lo que si se presenta el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido su caducidad, la cual –como ha declarado reiteradamente esta Dirección General y como se deriva del artículo 86 de la Ley Hipotecaria– no permite prórroga alguna (por todas, Resolución de 23 de enero de 2014). Para que exista prórroga de la anotación es preciso que se ordene así por medio del oportuno mandamiento y que se haga constar por medio de otra anotación con lo que el cómputo de la caducidad del nuevo plazo se iniciará desde la fecha de ésta. Así resulta del propio artículo 86 reiteradamente citado.» Así expone también el F.D 3 de la misma resolución que: «De lo anterior resulta que no toda modificación que pueda producirse de la anotación de embargo y que se refleje en el Registro de la Propiedad constituye una anotación de prórroga de la anotación anterior. Para que así sea es preciso que se ordene y practique precisamente una anotación de prórroga. Fuera de este supuesto la modificación del asiento anterior de anotación preventiva que pueda provocar una anotación posterior producirá los efectos que el ordenamiento prevea para cada supuesto concreto (ampliación de embargo, subrogación procesal,...), pero no el de prórroga de la anotación anterior (vid. Resolución de 29 de junio de 2013). En el caso de que una anotación no prorrogada y modificada por otra u otras posteriores alcance su plazo de vigencia, caducará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria sin perjuicio de la subsistencia de las anotaciones posteriores y de los efectos que, en su caso, deban producir (Resoluciones de 3, 4, 5, 6, 8 y 9 de septiembre de 2003 y 27 y 29 de junio de 2013). Si durante la vigencia de la anotación de embargo a la que modificaba, la anotación posterior de modificación disfrutaba del rango que aquella ostentaba por razón de su fecha (Resolución de 14 de julio de 2011 por todas), producida la caducidad de la anotación modificada es obvio que la de modificación queda sujeta a su propio rango por razón de su propia fecha.» Cuarto.–Que la doctrina que sienta –nada novedosa por otro lado– es la siguiente: 1.–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 aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. La anotación caducada deja de producir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. En este caso la cancelación no es sino la exteriorización registral de algo que era inexistente desde el momento en que se produjo la caducidad expresada. En este caso en concreto la anotación a tener en cuenta sería la de fecha de 4 de mayo de 2012. 2.–El asiento de anotación preventiva puede ser objeto de prórroga, como reconoce el propio artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. El plazo de vigencia es fatal por lo que si se presenta el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido su caducidad, la cual –como ha declarado reiteradamente la Dirección General y como se deriva del artículo 86 de la Ley Hipotecaria– no permite prórroga alguna (por todas, Resolución de 23 de enero de 2014). Ya que en este caso en concreto hemos recibido notificación de la intención de prorrogar a fecha de 25 de octubre de 2016. 3.–Para que exista prórroga de la anotación es preciso que se ordene así por medio del oportuno mandamiento y que se haga constar por medio de otra anotación con

lo que el cómputo de la caducidad del nuevo plazo se iniciará desde la fecha de ésta. Así resulta del propio artículo 86 reiteradamente citado. Por lo que no pueden pretender que la fecha a contar sea de la anotación efectuada a 27 de diciembre de 2012, ya que el inicio del procedimiento se efectuó a fecha de 4 de mayo de 2012. 4.–La conclusión es que no toda modificación que pueda producirse de la anotación de embargo y que se refleje en el Registro de la Propiedad constituye una anotación de prórroga de la anotación anterior. Para que así sea es preciso que se ordene y practique precisamente una anotación de prórroga. 5.–Fuera de este supuesto la modificación del asiento anterior de anotación preventiva que pueda provocar una anotación posterior producirá los efectos que el ordenamiento prevea para cada supuesto concreto (ampliación de embargo, subrogación procesal,...), pero no el de prórroga de la anotación anterior (vid. Resolución de 29 de junio de 2013). 6.–En el caso de que una anotación no prorrogada y modificada por otra u otras posteriores alcance su plazo de vigencia, caducará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria sin perjuicio de la subsistencia de las anotaciones posteriores y de los efectos que, en su caso, deban producir (Resoluciones de 3, 4, 5, 6, 8 y 9 de septiembre de 2003 y 27 y 29 de junio de 2013). Si durante la vigencia de la anotación de embargo a la que modificaba, la anotación posterior de modificación disfrutaba del rango que aquella ostentaba por razón de su fecha (Resolución de 14 de julio de 2011 por todas), producida la caducidad de la anotación modificada es obvio que la de modificación queda sujeta a su propio rango por razón de su propia fecha. Quinto.– La Resolución del 28 de enero de 2015 de la DGRyN y publicada el Lunes 2 de marzo de 2015, en el BOE num.52 Sec. 111, Pág. 19675 a la que hace referencia la Registradora María Merced Rovira Garbayo, en el fundamento de derecho n.º 4 expone: «Practicada la nota marginal, la anotación preventiva mantiene su duración inicial, que no queda prorrogada por el hecho de haberse extendido la nota. Por tanto, caduca la anotación principal, también todas sus notas marginales, esta deberá practicarse mediante otro asiento de anotación conforme al art. 86 de LH. En cuanto a la posibilidad de extender una nueva anotación, su fundamento se basa principalmente en que, a diferencia con lo que ocurre con los supuestos anteriores, acordada la conversión del embargo en definitivo, la anotación publica una garantía diferente aunque conexas que 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 otro forma el objeto de la medida cautelar quedaría estéril.» Cabe destacar en la Resolución arriba mencionada, la claridad con la que expone en los fundamentos de derecho el Director General de Registro y Notariado don Francisco Javier Gómez Gállico, en relación a los hechos que nosotros hemos expuesto a lo largo del documento. Es evidente que son distintos las anotaciones de embargos trabado en procedimiento judicial de apremio (que es lo que alega la Registradora del Vendrell), recordarle que es una nota de embargo preventivo que pasa a ser definitivo y nunca ha sido un procedimiento judicial. En ningún momento el art. 86 LH especifica si es por vía judicial o procedimiento fiscal de apremio, sencillamente habla de las anotaciones y prórrogas y su vigencia. En lo referente a lo que usted intenta tratar como dos hechos diferentes, el objeto de todas las anotaciones realizadas es el mismo, lo único que lo diferencia es el cauce por el que se realiza, uno por vía judicial (porque así lo estipula la ley) y otra por vía Administrativa, que como bien debe conocer es la vía obligatoria donde interviene administración tributaria (y todos los estamentos oficiales), de proceder por la vía administrativa, sin necesidad de actuar por el procedimiento judicial, para poder solicitar una medida cautelar preventiva conveniente. Diferenciar la caducidad de la anotación con la caducidad del procedimiento administrativo, que en ningún momento esta parte ha expuesto. La confusión en este caso la realiza la Registradora, puesto que ella no puede entrar a valorar la medida adoptada o las pretensiones de las partes, siendo esta parte la que no ha solicitado ni requerido sobre este hecho en concreto, ya que no hay lugar a ello. Que aplicadas las anteriores consideraciones al supuesto de hecho en concreto, el acuerdo de calificación del registrador no puede mantenerse pues resultando indubitado que la anotación letra W tiene fecha 4 de mayo de 2012 y que ninguna de las tres anotaciones posteriores de

modificación era de prórroga, sus efectos caducaron el día 4 de mayo de 2016 al cierre del Libro Diario. Que se ha pasado por alto el dato más relevante a la hora de grabar la finca en cuestión, y es que pretenden anotar el embargo en un inmueble en el que deudor (Gesner Grupo Inmobiliario S.L) no coincide con el titular de la finca (Blade Speed, S.L.), por lo que es totalmente contrario a derecho y así lo establece el artículo 38 de la ley Hipotecaria en el tercer párrafo: «artículo 38. A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero. En caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento. Cuando se persigan bienes hipotecarios que hayan pasado a ser propiedad de un tercer poseedor, se procederá con arreglo a lo dispuesto en los artículos 134 y concordantes de esta Ley. Las mismas reglas se observarán cuando, después de efectuada en el Registro alguna anotación preventiva de las establecidas en los números 2.º y 3.º del artículo 42, pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor».

IV

La registradora suscribió informe el día 16 de febrero de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 18, 40, 75, 77 y 86 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3, 4, 5, 6, 8, 9 y 26 de septiembre y 4 de diciembre de 2003, 14 de julio de 2011, 27 y 29 de junio de 2013 y 23 de enero y 3 de marzo de 2014.

1. Se debate en este expediente si procede la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo letra Y habida cuenta de que concurren las siguientes circunstancias del historial registral de la finca:

– Anotación preventiva W de suspensión por defecto subsanable de embargo preventivo, a favor del Estado, de fecha 4 de mayo de 2012, siendo la titular registral la entidad «Midecar, S.L.» y la deudora «Gesner Grupo Inmobiliario, S.L.», constando en el mandamiento que por escritura de compraventa la entidad «Midecar, S.L.» vendió la finca a la entidad «Gesner Grupo Inmobiliario, S.L.».

– Inscripción de compra de la finca de la entidad «Midecar, S.L.» a favor de «Gesner Grupo Inmobiliario, S.L.» de fecha 21 de agosto de 2012.

– Anotación X de conversión de la anotación de suspensión en anotación preventiva de embargo de embargo preventivo, de fecha 21 de agosto de 2012. La indicada conversión se produce en plazo legal.

- Anotación Y preventiva de embargo a favor de la Hacienda Pública, de fecha 27 de diciembre de 2012.
- Anotación Z preventiva de embargo a favor del Ayuntamiento de l'Arboç, de fecha 27 de diciembre de 2012.
- Inscripción de dación en pago de la finca de la entidad «Gesner Grupo Inmobiliario, S.L.» a favor de «Blade Speed, S.L.».
- Anotación AA de prórroga de la anotación preventiva de embargo letra Z, de fecha 2 de septiembre de 2016, tomada en plazo legal.
- Anotación AB de prórroga de la anotación preventiva de embargo Y, de fecha 9 de noviembre de 2016.

Mediante instancia, el recurrente solicita se cancelen las anotaciones W, X e Y por haber incurrido en caducidad.

La registradora cancela por caducidad las anotaciones W y X y no cancela la anotación preventiva de embargo Y, por encontrarse prorrogada con fecha 9 de noviembre de 2016.

Resumidamente, el recurrente afirma que es un tercero de buena fe, siendo la anotación letra Y consecuencia de los mismos procedimientos que motivaron las anotaciones preventivas de embargo preventivos W y X, por lo que caducadas estas anotaciones queda también caducada la anotación letra Y.

2. 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 aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. La anotación caducada deja de producir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. En este caso la cancelación no es sino la exteriorización registral de algo que era inexistente desde el momento en que se produjo la caducidad expresada.

El asiento de anotación preventiva puede ser objeto de prórroga, como reconoce el propio artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. El plazo de vigencia es fatal por lo que, si se presenta el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido su caducidad, la cual –como ha declarado reiteradamente esta Dirección General y como se deriva del artículo 86 de la Ley Hipotecaria– no permite prórroga alguna (por todas, Resolución de 23 de enero de 2014).

Para que exista prórroga de la anotación es preciso que se ordene así por medio del oportuno mandamiento y que se haga constar por medio de otra anotación con lo que el cómputo de la caducidad del nuevo plazo se iniciará desde la fecha de ésta. Así resulta del propio artículo 86 reiteradamente citado.

3. Aplicadas las anteriores consideraciones al supuesto de hecho debe mantenerse la calificación de la registradora pues resulta claro, según historial registral de la finca, que la anotación letra Y tiene fecha de 27 de diciembre de 2012 y que la anotación AB es de prórroga de embargo de la anotación letra Y por cuatro años más por ordenarlo el mandamiento de la Agencia Tributaria de fecha 25 de octubre de 2016 presentado y anotado en el Registro de la Propiedad el día 9 de noviembre de 2016, todo ello con independencia de que con anterioridad se hubiera tomado anotación preventiva de embargo preventivo. Es lo cierto, que con fecha 27 de diciembre de 2012 se tomó anotación preventiva de embargo que fue correctamente prorrogado, presentándose el mandamiento de prórroga el 25 de octubre de 2016, dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva de embargo de cuatro años que establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

4. En relación con la solicitud de cancelación de la anotación preventiva de embargo por haberse practicado la prórroga en procedimiento seguido contra persona distinta del titular registral, también debe desestimarse.

Por un lado, porque la anotación preventiva de embargo se practicó en procedimiento seguido contra quien en ese momento era el titular registral y deudor, esto es la mercantil

«Gesner Grupo Inmobiliario, S.L.». En este momento la anotación preventiva de embargo ganó prioridad registral.

Posteriormente se inscribió la escritura de adjudicación en pago, inscripción que se practicó en fecha 28 de julio de 2016, en virtud de escritura de fecha 10 de mayo de 2016, siendo de rango registral posterior a la anotación preventiva de embargo Y practicada a favor de la Hacienda Pública.

Finalmente se practica la prórroga de la anotación preventiva de embargo letra Y, actuación correcta, por cuanto su prioridad es la de la propia anotación prorrogada, esto es la de la anotación letra Y.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 4 de mayo de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.