

último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde en cuanto tal la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; sin embargo, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable. Entender el precepto debatido de otro modo, esto es, afirmar que el Registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, no puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, supondrá una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral, toda vez que habría de suspenderse el despacho de cualquier documento principal o complementario, en tanto no apareciese debidamente justificado el pago, la exención, prescripción o no sujeción respecto de todos y cada uno de los Impuestos existentes en el sistema tributario vigente.

2. En el supuesto de hecho de este expediente, en el que claramente la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social está incurso en causa legal de exención fiscal, entra dentro de las facultades calificadoras generales del Registrador, el apreciarla de oficio. Este es el criterio tradicionalmente sostenido, pues también esta Dirección General consideró apreciable de oficio la no sujeción (sin necesidad de aportar nota fiscal) respecto de las anotaciones de embargo en causa criminal u otras en las que la no sujeción fuera claramente apreciable. Lo contrario sería –como se ha dicho– entorpecer injustificadamente la necesaria agilidad en la contratación inmobiliaria y mercantil, y supondría reducir la función registral calificadora a una actuación puramente mecánica.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador.

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, 23 de abril de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**10920** *RESOLUCIÓN de 24 de abril de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Banco Caixa Geral, S.A., antes Banco Simeón, S.L., contra la negativa del Registrador De La Propiedad de Olmedo, a practicar prórroga de una anotación de suspensión por defectos subsanables.*

En el recurso interpuesto por don Santiago Rodríguez-Monsalve Garrigos, en nombre y representación de la entidad, Banco Caixa Geral, S.A., antes Banco Simeón, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Olmedo, provincia de Valladolid, Francisco Javier Serrano Fernández, a practicar prórroga de una anotación de suspensión por defectos subsanables.

## Hechos

### I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Olmedo, provincia de Valladolid, con fecha 15 de septiembre de dos mil seis, mandamiento ordenando prórroga por plazo de cuatro años de una anotación preventiva de suspensión de la de embargo. Dicho documento judicial fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Registro de la Propiedad de Olmedo. Asiento 876. Diario 118. Hechos.–Bajo el asiento indicado se ha presentado en este Registro el siguiente documento: Mandamiento de prórroga en ejemplar duplicado, uno de los cuales se archivará en este Registro, expedido el día quince de septiembre de dos mil seis por doña María Victoria Valdespino Gómez, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número siete de Valladolid, relativo a la Ejecución de Títulos no Judiciales número 554/2003-A seguida a instancia de Banco Simeón S.A. contra don Santiago Ignacio Pérez Plaza y otros. Fundamentos de derecho.–Primero.–Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento., el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación entre otros extremos a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan las formas de los instrumentos » y

a «la no expresión, o la expresión de sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Segundo.–El artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria permite pedir anotación preventiva al que presentarse en el Registro algún título cuya inscripción no pudiera hacerse por algún defecto subsanable. En el mismo sentido, el artículo 20, después de formular el principio de tracto sucesivo, establece en su párrafo 3.º que en caso de no estar inscrito a favor de persona alguna el derecho objeto de transmisión o gravamen, y no siendo inmatriculable conforme al artículo 205, podrá tomarse a petición del interesado, anotación preventiva de suspensión», la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 de esta Ley». Tercero.–El citado artículo 96 dispone que «la anotación preventiva por defectos subsanables caducará a los sesenta días de su fecha» y que «este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días por justa causa y en virtud de mandamiento judicial». No contradicen estos plazos el general de cuatro años que establece el artículo 86 para las anotaciones preventivas, pues del mismo quedan excluidas, en virtud del mismo precepto «aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve». Salvedad de esencial importancia si se considera que este último precepto está redactado por la Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 1/2000, de 7 de enero (apartado 2.º de la Disposición final 9.ª), por lo que la doctrina entiende que ha quedado sin efecto la norma especial-anterior y de rango reglamentario del artículo 205 del Reglamento Hipotecario. Cuarto.–En cualquier caso tanto el precepto reglamentario ya inaplicable como el artículo 96.2 de la Ley establecen plazos de duración de la prórroga de carácter máximo, sin admitir la posibilidad de una segunda prórroga. Quinto.–Los plazos máximos de 60 días para la anotación de suspensión y de 180 días para su primera y única prórroga se computan desde la fecha de la anotación preventiva (no desde el asiento de presentación como dice el artículo 205 del Reglamento Hipotecario, cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1998 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1994 y de 5 de junio de 2000), considerándose los días hábiles (artículo 109 del Reglamento Hipotecario). Sexto.–Del examen del Registro resulta que en el caso presente se tomó el 13 de diciembre de 2005 anotación de suspensión de la de embargo por el defecto subsanable de falta de previa inscripción de la finca a favor del demandado, y que el 16 de febrero de 2006 se tomó anotación de prórroga de la anterior hasta el límite legal máximo de ciento ochenta días. En el mandamiento que se califica se ordena la prórroga de la anotación de suspensión por cuatro años más. Calificación.–Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, deniego la anotación de prórroga por los defectos subsanables siguientes: Primero.–Ordenarse una segunda prórroga no permitida por la Ley para las anotaciones de suspensión ya prorrogadas. Segundo.–Exceder la misma del plazo máximo de 180 días establecido imperativamente en el artículo 96.2 de la Ley Hipotecaria, que excluye el general de cuatro años del artículo 86 de la misma. Recursos.–Contra la presente nota de calificación: 1. Puede interponerse recurso en el plazo de un mes a contar de la fecha de su notificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, que podrá presentarse en este Registro para dicha Dirección General, o en los Registros y Oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre y artículo 327 de la Ley Hipotecaria, debiendo la Dirección General resolver en el plazo de tres meses computados desde que el recurso tenga su entrada en este Registro de la Propiedad; transcurrido el plazo de tres meses sin dictarse resolución quedará expedita la vía jurisdiccional que se dice en el párrafo siguiente (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). 2. La calificación puede ser impugnada en el plazo de dos meses a contar de la fecha de su notificación ante el Juzgado de primera Instancia de la capital de la provincia a la que pertenece el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal (artículo 66 párrafo primero, artículo 324, párrafo primero, y artículo 328 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria). 3. También puede solicitarse, en el plazo de quince días desde la notificación de la presente, una segunda calificación por Registrador sustituto en la forma prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en la resolución de la citada Dirección General de 04-07-2002 y en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, solicitud para la que sólo están legitimados quienes lo estén para pedir la inscripción conforme al artículo 6 de la Ley Hipotecaria, como establece dicho Real Decreto y ha declarado el Tribunal Supremo en Sentencia de 26-01-2006. Olmedo, a 25 de septiembre de 2006.–El Registrador, Fdo. Francisco Javier Serrano Fernández. Firma ilegible.

### II

Don Santiago Rodríguez-Monsalve Garrigos, en nombre y representación de la entidad Banco Caixa Geral S.A., interpuso recurso contra la anterior calificación alegando que el plazo de cuatro años es aplicable a las anotaciones preventivas de suspensión de otras por defecto subsanable; que el artículo 96 de la Ley Hipotecaria acredita que la anotación preventiva por defectos subsanables es prorrogable; y que el hecho de que el artículo 96 de la Ley Hipotecaria sólo prevea una prórroga no excluye la aplicación de sucesivas ulteriores prórrogas tal y como prevé el artículo 86 de la Ley; que en el caso debatido se trata de anotación de embargo sobre bienes no inmatriculados,

lo que exige la previa inscripción del inmueble a favor del ejecutado, lo que puede durar años, durante los cuales la prórroga de la anotación de suspensión asegura la prioridad del embargo frente a terceros.

### III

El Registrador emitió informe el día 22 de noviembre de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 86 y 96 de la Ley Hipotecaria y 98, 100 y 205 de su Reglamento.

En el presente recurso se solicita la prórroga, por plazo de cuatro años, de una anotación preventiva de suspensión de una anotación de embargo por el defecto subsanable de la falta de inmatriculación previa de la finca embargada. El Registrador deniega la práctica de la misma por haber sido ya prorrogada con anterioridad y no estar permitida por Ley una segunda prórroga, además de exceder del plazo máximo de 180 días establecido imperativamente en el artículo 96 de la Ley.

1. En primer lugar hay que tener en cuenta que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que la calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar a la fundamentación del fallo, pero sí a aquellos aspectos que determina el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (vid. por todas Resoluciones 7 de julio de 2001). En este sentido el artículo 18 de la Ley Hipotecaria en relación con el 100 de su Reglamento, en cuanto al ámbito de calificación de los documentos judiciales, permite que el Registrador califique la competencia del Juzgado o Tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, las formalidades extrínsecas de los documentos presentados, así como aquellos obstáculos que surjan del Registro. Dentro de ese ámbito calificadorio se encuentra el determinar si el procedimiento registral admite o no una segunda prórroga en el caso de las anotaciones preventivas por defectos subsanables.

2. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la disposición final novena de la Ley de Enjuiciamiento Civil, establece como plazo de duración de las anotaciones preventivas el de cuatro años, salvo, matiza el propio artículo, «aquellas que por Ley tengan señalado un plazo de duración más breve». Este precepto necesariamente debe ponerse en concordancia con el artículo 96 de la Ley Hipotecaria –no modificado por la citada disposición adicional novena de la Ley de Enjuiciamiento Civil– que fija como plazo de duración de la anotación preventiva por defecto subsanable, el de sesenta días, permitiendo una única prórroga de 180 días. Hasta ahí tiene razón el registrador. Sin embargo, el artículo 205 del Reglamento Hipotecario, en desarrollo del artículo 96 de la Ley Hipotecaria, excepcionalmente prevé para los supuestos de falta de previa inscripción de la finca –que es precisamente el caso objeto de este expediente– que el juez pueda acordar, a petición de parte, una segunda prórroga de la anotación, hasta que transcurra un año de su fecha (entendiendo por fecha, la de la anotación misma de prórroga).

3. En el presente recurso se solicita una segunda prórroga de esta anotación por plazo de cuatro años, plazo que no es aplicable al supuesto concreto; pero no por las razones aludidas por el registrador en su nota de calificación, porque la anotación preventiva por defectos subsanables consistentes en la falta de previa inscripción de la finca, sí que admite segunda prórroga. Lo que no será posible es que el registrador practique la prórroga por cuatro años, sino que tendrá que limitarla al máximo de un año más establecido reglamentariamente; en cualquier caso es una cuestión no planteada en la nota de calificación.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 24 de abril de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**10921** RESOLUCIÓN de 27 de abril de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Banco Español de Crédito, SA, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Llerena, a practicar determinadas cancelaciones.

En el recurso interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María Isabel López Juliá, en nombre del Banco Español de Crédito, S. A., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Llerena, doña Ana Isabel Baltar Martín, a practicar determinadas cancelaciones.

#### Hechos

##### I

El 29 de octubre de 2005 se presenta en el Registro de la Propiedad de Llerena instancia suscrita con fecha 29 de noviembre de 2005 por el Letrado, don Basilio Santos Martín, en nombre del Banco Español de Crédito, S. A. en la que solicita la inscripción a favor de dicha entidad bancaria de la fina registral 10.528, en virtud de la Sentencia de 14 de septiembre de 2001 del Juzgado de Primera Instancia de Alcalá de Guadaíra dictada en el Procedimiento de Quiebra 447/96, que declara la nulidad de las operaciones de compraventa y constitución de hipoteca sobre la citada finca, realizadas el 2 de octubre de 1996 ante el Notario de Alcalá de Guadaíra, don José Luis Maroto Díaz, devolviendo las cosas al mismo estado en que se encontraban a la realización de dichas operaciones deshaciendo los desplazamientos patrimoniales realizados. Presentado el correspondiente Mandamiento en el Registro de la Propiedad de Llerena con la solicitud de inscripción fue denegada la misma con fechas de 17 de junio de 2002 y 6 de febrero de 2004. Que a los efectos de subsanar los defectos de las anteriores calificaciones del mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia, número 1, de Alcalá de Guadaíra en el Procedimiento de Quiebra 447 (no acompañarse testimonio de la sentencia firme, estar la finca inscrita a favor de persona distinta de aquella contra la que sigue el procedimiento y suspender la cancelaciones solicitadas al no constar en el Auto haber sido citados ni oídos en juicio los titulares registrales), se acompaña al escrito: 1. Testimonio de Sentencias de 14 de septiembre de 2001, dictada por el Juzgado de Primera Instancia, número 1 de Alcalá de Guadaíra, en el Procedimiento de Quiebra 447, seguido por los Síndicos de la Quiebra de los Supermercados M. por M. G. L., S. A. contra el Banco Español de Crédito, S. A. declarando la nulidad de las operaciones de compraventa y constitución de hipoteca.; 2. Copia autorizada del Requerimiento Notarial de 25 de octubre de 2005, por cuya virtud el titular registral de la finca 10.528, A., S. L., a través de representante legal, manifiesta expresamente su voluntad que se cumplimente el fallo de la sentencia, se deje sin efecto la hipoteca y compraventa subsiguiente por su parte del inmueble a que se refiere el documento a fin de que la finca registral 10.528 del Registro de la Propiedad de Llerena sea inscrita a favor del Banco Español de Crédito.

Presentada la instancia en el Registro de la Propiedad citado fue calificado con la siguiente nota: Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento anteriormente referenciado, acompañado de los documentos en el relacionados. Hechos: I. El documento que consta en el encabezamiento, fue presentado en este Registro con los datos que resultan del mismo. II. Con esta fecha y en relación a las cláusulas o estipulaciones de dicho documento que resultan afectadas por la calificación, en los términos que se reflejan en los fundamentos de derecho siguientes y que en este lugar se dan por reproducidas en evitación de repeticiones. Fundamentos de derecho: Estando la finca inscrita a nombre de persona distinta de aquella contra la que se sigue el procedimiento, y existiendo titulares de asientos posteriores interesados en el mantenimiento de los mismos, no cabe la cancelación, sino mediante sentencia firme dictada en procedimiento seguido contra los titulares de dichos asientos, o consentimiento de éstos, debidamente formalizado en escritura pública, y no como se hace constar en el acta de requerimiento, basada en una resolución judicial que no se refiere a la compra-venta por la que adquiere el titular registral en cuestión. Artículo 24 de la Constitución Española; 1,20, 34, 38, 40, 66, 82 de la Ley Hipotecaria; 53, 142, 166.4, 174 del Reglamento Hipotecario; 129 de la Ley General Tributaria, 872, 874, 880, del Código de Comercio; Resoluciones de la D.G.R.N. de 20 de enero de 1986, 28 de julio de 1988, 7 de noviembre de 1990, 13 de noviembre de 1997, 25 de noviembre de 2000, y 1 de abril de 2000, entre otras, y artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Acuerdo: La Registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento precede ha denegado la inscripción, por los motivos que constan en los fundamentos de derecho. Contra la precedente nota de calificación que será notificada conforme a dispuesto en los artículos 19-bis y 322 de la Ley Hipotecaria, podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes conforme a los artículos 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o bien instar cuadro de sustituciones, conforme a los artículos 10 bis y 275 bis de la citada Ley, en el plazo de 15 días. Los indicados plazos se cuentan a partir de la fecha de recepción de la notificación y sin perjuicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado estime procedente. Llerena, a diecisiete de enero del año dos mil seis. La Registradora. Fdo.: Ana Isabel Baltar Martín.

##### II

Posteriormente, con fecha 31 de julio de 2006, se presenta en el referido Registro instancia, de fecha 25 de julio, suscrita por el Letrado, don Luis Salcedo Gómez, en nombre del Banco Español de Crédito, exponiendo que con fecha de 3 de mayo de 2006, se le hace entrega del manda-