

ción del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario al desaparecer las razones que guiaron al legislador a dictarlo: hacer efectivo el resultado de una sentencia firme que no tiene posibilidad de dictarse. Urge estudiarse el tema ante una presunta reforma del Reglamento y una precisión de los que en el año 1959 fue una improvisación de «buena fe».

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

UN CASO DE MANDAMIENTO DE PRORROGA DE ANOTACION QUE LLEGA TARDE AL REGISTRO. (RESOLUCIÓN DE 5 de diciembre de 1991. BOE DE 25 DE ENERO DE 1992.)

Antecedentes.—Con fecha 5 de noviembre de 1990 se libra por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Barcelona mandamiento de prórroga de embargo que se había practicado en una finca sita en San Genís de Palafolls, perteneciente al entonces Registro de la Propiedad de Arenys de Mar, hoy Pineda de Mar.

Calificación registral.—Presentado dicho mandamiento en el Libro-Diario de operaciones del Registro a las nueve horas del día 15 de noviembre de 1990 fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «No se practica la prórroga del embargo a que se refiere el precedente mandamiento porque, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, el embargo quedó caducado con fecha 14 de noviembre. Dicho defecto se considera insubsanable.—Pineda de Mar, a 3 de diciembre de 1990.—El Registrador.—Firma ilegible.

Recurso gubernativo.—El Procurador de los Tribunales don Angel Montero Brusell, en representación del «Banco de Huelva, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota denegatoria y alegó: Que el citado mandamiento fue enviado por correo certificado al Registro de Pineda de Mar, según comprobante, el día 12 de noviembre de 1990 y fue debidamente entregado a su destinatario al día siguiente, como consta en el documento expedido por el Negociado de Reclamaciones de la sucursal número 1 de la oficina de Barcelona, siendo firmado su «recibí» por el destinatario, por lo que no hay duda que el mandamiento llegó al Registro dentro del plazo y antes de la fecha de caducidad de la anotación de embargo, por lo que al no existir duda sobre este particular se solicita que se ordene al Registrador la práctica de la prórroga del embargo, y ello tanto si se estima como fecha la del 12 de noviembre de 1990, en que el mandamiento tuvo su entrada en Correos, como el 13 de noviembre de 1990 en que se entregó al Registrador.

Informe del Registrador.—El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota alegó: Que el mandamiento tuvo entrada en la oficina del Registro el día 15 de noviembre de 1990, según resulta del asiento 4.905 del Libro de Entrada y del asiento 872 del Libro Diario número 6 y por eso no pudo practicarse la prórroga ordenada al haber caducado la anotación el 14 de noviembre (arts. 77 y 86 LH). Se justifica la llegada del mandamiento del Registro con la certificación expedida por el jefe de la oficina técnica de Correos de Pineda de Mar, en donde consta que fue el día 15 de noviembre de 1990. El hecho que

se certificara el mandamiento el día 12 no significa que se entregara en esa fecha, pues el recurso gubernativo (*sic*) se rige por la legislación hipotecaria y no por el procedimiento de la Ley de Procedimiento Administrativo, aparte de que el certificado se realizó sin atenderse a la prevención del artículo 66 de la Ley de Procedimiento Administrativo. La caducidad tiene un carácter radical y automático (art. 96 y Resoluciones de 19 abril 1988 y 11 julio 1989, entre otras muchas).

Auto del Presidente.—El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador en base a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, ya que resulta probado que el documento certificado no se entregó en el Registro de la Propiedad hasta el 15 de noviembre de 1990.

Doctrina de la Dirección General.—Vistos los artículos 1.3.º y 86 de la Ley Hipotecaria.

1. En virtud del mandamiento judicial se solicita la prórroga de una anotación preventiva de embargo. El Registrador deniega su práctica porque según el Libro Diario de Operaciones dicho mandamiento enviado por correo certificado ingresó en el Registro al día siguiente del vencimiento del plazo de caducidad de la anotación. El recurrente alega que según certificado de Correos el mandamiento cuestionado llegó al Registro el día antes de la fecha de caducidad, oponiendo el Registrador a esta alegación un posterior certificado de la oficina postal en que se declara errónea la fecha señalada en el primer certificado, pues la entrega tuvo lugar en la que ahora se indica.

2. El problema discutido queda fuera del estrecho marco en que se mueve el recurso gubernativo, ya que se trata de una cuestión de prueba de un hecho determinante de una consecuencia distinta según el resultado de la misma, que habrá de ventilarse en su caso judicialmente y por ello no procede estimar la petición formulada, ya que en principio los asientos del Registro —en este caso del Libro Diario— están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no sea declarada su inexactitud con arreglo a las leyes (art. 1.3.º LH).

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Comentario.—1. He oído recientemente —dicho en tono de broma— que el camino más largo entre dos puntos es la burocracia, pero la frase encierra una dramática verdad para quienes —como sucede al recurrente de nuestra resolución— se encuentran con que un descuido propio y un desajuste burocrático puede producirles la pérdida de la prelación crediticia ganada con una anotación de embargo, que ven caducar, con extinción de las preferencias amparadas en los artículos 1.923.4.º y 1.927.2.ª del Código Civil, que por mucho que los haya devaluado su interpretación jurisprudencial son, en ocasiones, la única esperanza de cobrar la deuda reclamada.

2. El supuesto de hecho que contempla la resolución examinada es un supuesto límite, es decir, de aquellos en que la prioridad depende no de días, sino de horas, y en los cuales el Registrador debe extremar el cuidado en el estricto cumplimiento de los preceptos vigentes porque de su actuación dependerá el resultado económico de los litigios en juego. No deja de chocar la casualidad producida cuando una anotación de embargo, cuya caducidad

cuatrienal se iba a producir el día 14 de noviembre, se prorroga por mandamiento que es depositado en Correos (en forma de envío certificado) el día 12 y llega al Registro, según la oficina de Correos de Barcelona el día 13, y según la oficina de Correos de Pineda de Mar (la del destino) el día 15.

3. Aunque llame la atención que sobre un mismo hecho se den dos versiones distintas (con lo cual alguno de los dos funcionarios de Correos ha padecido un error, posiblemente el de Barcelona, pues la carta o llegó el día 13 o llegó el día 15), lo cierto es que la polémica en este terreno es una discusión bizantina. El principio de prioridad parte de la base de que el momento (día, hora y minuto) de ingreso del título en el Registro viene marcado por el Libro Diario, es decir, el libro contemplado en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria. Todos los demás puntos de referencia son inútiles. Inútil es el libro de entradas regulado en el Real Decreto 1935/1983, de 25 de mayo, cuyo artículo 1.º, párrafo 3.º, se cuidó de decir que «los asientos del libro-registro de entrada no se presumirán exactos a efectos registrales ni determinarán la fecha de las inscripciones que, en su caso, se practiquen en el Registro». Tengo entendido que este apartado fue introducido para que el Real Decreto citado obtuviera un dictamen favorable del Consejo de Estado, el cual, sin tal prevención, manifestaba su preocupación por la posible interferencia del libro de entrada en el principio de prioridad. Pues bien; si el libro de entrada no se presume exacto a efectos registrales, mucho menos lo es la certificación que puede expedir la oficina de Correos relativa al día de la recepción del envío certificado. La existencia en este supuesto de dos certificaciones postales contradictorias (la segunda corrigiendo la primera) demuestra la ligereza con que se lleva este asunto y el poco valor que debe darse a ello.

4. Sin embargo, lo que me extraña es que el Registrador, acaso impresionado por el documento esgrimido por el recurrente, en virtud del cual éste trataba de probar que la carta había llegado el día 13, se hubiera dejado arrastrar a este campo de discusión y obtuviera de la oficina postal de Pineda la contraprueba a la aseveración del recurrente. La actuación del Registrador había sido irreproachable, máxime cuando ni siquiera tenía obligación de presentar el mandamiento, pues no debe olvidarse que la obligación de presentar los documentos recibidos por correo se restringe al caso de los *remitidos* por autoridades judiciales o administrativas, y así desde la reforma del artículo 418 del Reglamento Hipotecario producida en 1982. En el caso de la resolución comentada, el mandamiento había sido dictado por autoridad judicial pero remitido (aunque la resolución no se pronuncie claramente sobre este extremo) por el representante de la entidad recurrente.

5. Lo más lamentable del caso es que el presidente y la Dirección también se hayan dejado arrastrar a este terreno y ésta haya llegado a decir que «el problema discutido queda fuera del estrecho marco en que se mueve el recurso gubernativo, ya que se trata de una cuestión de prueba de un hecho determinante de una consecuencia distinta según el resultado de la misma». No puedo dejar de mostrar mi disconformidad con esta apreciación del Centro directivo. ¿Quiere decir la Dirección que si se hubiera llegado a probar que la carta llegó al Registro el día 13, aun con una presentación del 15, el recurso habría sido estimado y la prórroga de la anotación ordenada? Esto es lo que se deduce de las palabras transcritas y sin embargo no es así, porque el artículo 24 de la Ley Hipotecaria es tajante: la eficacia de un asiento se retrotrae a la fecha de su asiento de presentación en el Diario, pero nunca a la fecha del depósito en la oficina de Correos de la carta que contiene el documento ni

a la recepción de la carta en el Registro, porque tal cosa haría depender la prioridad de los funcionarios de Correos, cuya actuación y responsabilidad son necesaria y legalmente ajenas a estas cuestiones.

6. Además, la Dirección General, al decir que tal cuestión de prueba «habrá de ventilarse en su caso judicialmente» está dando al recurrente unas esperanzas en el resultado de un futuro pleito, que yo juzgo totalmente infundadas? ¿A quién va a demandar el recurrente para que se declare la fecha 13 a los efectos de rehabilitar por prórroga una anotación cancelada por caducidad? ¿Al Registrador? A éste lo único que podría exigirle es la responsabilidad civil derivada de una presentación retrasada; pero tal pretensión sería, a mi modo de ver, temeraria y carente de base legal a la vista del ya citado artículo 418 del Reglamento, que convierte en implacable la actuación del Registrador.

7. ¿Podría el recurrente entablar un juicio declarativo contra los perjudicados por la nulidad de la cancelación por caducidad, que es lo que habría de solicitar en tal juicio? Este es el verdadero meollo de la cuestión y en el que debería haberse basado la Dirección para confirmar la nota: el artículo 66.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo —que es el que permite hacer la presentación en las oficinas de Correos, con el importante efecto proclamado en el apartado 5 del mismo de que «se entenderá que los escritos han tenido entrada en el órgano administrativo competente en la fecha en que fueron entregadas en cualquiera de las dependencias a que se refieren los párrafos anteriores»— no tiene aplicación al procedimiento registral, el cual, como ya va aceptando mayoritariamente la doctrina, es un *tertium genus*, al que no se aplican, si siquiera supletoriamente, las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni las de la Ley de Procedimiento Administrativo. Estos asertos están indudablemente ratificados por la Resolución de 26 de junio de 1986 y las precedentes citadas en ésta.

8. A lo dicho no le resta exactitud la doctrina contenida en la Resolución de 6 de junio de 1991, porque al exigir que la nota de calificación contenga mención del recurso que contra ella cabe, órgano ante el que se interpone y plazo para ello, busca la analogía —no la supletoriedad— en los otros procedimientos, pero de forma que al invocar simultáneamente los artículos 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 79.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo sigue colocando al procedimiento registral en un lugar equidistante de los otros dos. Además, en este extremo formal de la advertencia de recursos la aplicación analógica se ampara en el «silencio de la legislación hipotecaria», es decir, en una auténtica laguna. Sin embargo, en el punto relativo a la presentación no hay laguna en la legislación hipotecaria porque los artículos 24 y 248 de la Ley Hipotecaria son concluyentes, a los que hay que añadir el artículo 86 de la misma Ley, que en lo relativo a la materia que nos ocupa dice que las anotaciones podrán prorrogarse «siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento», lo cual fue interpretado por la Resolución de 14 de septiembre de 1990 (que comenté en el núm. 603 de esta REVISTA) en el sentido de que basta que el mandamiento de prórroga sea presentado en el Diario antes de que caduque el asiento. Dado que no ocurrió así en el caso debatido en Pineda, así debió decirse en esta resolución; al no hacerse se perdió una buena oportunidad de un pronunciamiento inequívoco de la Dirección acerca de la inaplicabilidad del artículo 66 de la Ley de Procedimiento Administrativo al procedimiento registral.

9. La última lección del caso de autos —aparte de que no he encontrado en el texto de la resolución ninguna errata para emplearla en hacer un guiño

al lector y arrancarle una sonrisa— es que en estos casos límites no es aconsejable utilizar el sistema de envío por correo. De ello, sin duda, habrá tomado buena nota el Procurador de la recurrente para lo sucesivo. Como dice DE LA RICA al comentar la novedad que supuso el artículo 418 del Reglamento Hipotecario en 1947, que *permitía* a los Registradores presentar los títulos recibidos por correo, frente a su precedente prohibitivo del Reglamento de 1915, «quien a todo evento desea esgrimir a su favor el *prior tempore* no confía su título al correo, sino que con toda urgencia y utilizando los más rápidos medios de locomoción acude al Registro y efectúa personalmente la presentación». Estas palabras de don Ramón cobran mayor relieve si tenemos en cuenta que en las fechas de autos (noviembre de 1990) ya había entrado en vigor el artículo 418.a) del Reglamento Hipotecario que permite la presentación «por medio de telecopia o procedimiento similar». Es este un precepto que aunque esté redactado pensando en escrituras públicas (y de ahí su referencia a los otorgantes y al distrito del otorgamiento), no presenta dificultades para su aplicación también a los mandamientos judiciales y es un buen exponente de la modernización de las oficinas registrales.

EUGENIO RODRÍGUEZ CEPEDA