

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2685** *Resolución de 16 de febrero de 2015, 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 Majadahonda n.º 2, por la que en un procedimiento judicial de ejecución, derivado de embargo, se deniega la cancelación de la anotación, en virtud de la cual se produce la adjudicación, por estar la misma ya cancelada por caducidad, y se deniega, asimismo, la cancelación de las cargas posteriores a dicha anotación.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. B. R., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de «Juguetes Falomir, S.A.», contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Majadahonda número 2, doña María de las Mercedes Jorge García, por la que en un procedimiento judicial de ejecución, derivado de embargo, se deniega la cancelación de la anotación, en virtud de la cual se produce la adjudicación, por estar la misma ya cancelada por caducidad, y se deniega, asimismo, la cancelación de las cargas posteriores a dicha anotación.

#### Hechos

##### I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Majadahonda número 2 testimonio de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Majadahonda.

##### II

El citado mandamiento de cancelación de cargas fue objeto de la siguiente nota de calificación: «La Registradora que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento y sus complementarios, y examinados los antecedentes del Registro, ha practicado con fecha de hoy la inscripción en cuanto a la Adjudicación, a favor de la sociedad Juguetes Falomir, S.A., en el tomo 2.858, libro 202, sección 2, folio 159, inscripción 1.<sup>a</sup>, finca número 11.965 del municipio de Majadahonda, y número idufir: 28143000453936. Se deniega la cancelación de la anotación letra D decretada en el procedimiento, porque está cancelada por caducidad por el transcurso de cuatro años sin haber sido prorrogada conforme al art. 86 de la Ley Hipotecaria. Como consecuencia de ello se deniega también la cancelación de las cargas posteriores a dicha anotación porque como consecuencia de su caducidad automáticamente pasan las posteriores anotaciones a ganar rango y ya no es posible cancelarlas como consecuencia del procedimiento ejecutivo derivado de la ya caducada. Para ello habrá de seguirse el oportuno procedimiento judicial que determine la preferencia entre dichas anotaciones, al haber cedido, por mor de la caducidad, la prioridad registral. (RDGRN 28-9-87, 7-10-94 y 10-2-2014). Se ha extendido nota marginal (...) Prórroga del asiento de presentación. Como consecuencia de la calificación negativa del documento en cuanto a la Cancelación de cargas, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación. Contra la calificación negativa puede (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Mercedes Jorge García registrador/a de Registro Propiedad de Majadahonda 2 a día siete de octubre del año dos mil catorce».

## III

Contra la anterior nota, doña M. J. B. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Juguetes Falomir, S.A.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 18 de noviembre de 2014, en base a lo siguiente: «(...) 2.4) A la vista de los documentos complementarios al mandamiento calificado consta que la adjudicación se produjo por Decreto de 31 de octubre de 2012. Tras varios avatares procedimentales relativos al valor por el que se debió haber aprobado la adjudicación se resuelve por Decreto de 23 de mayo de 2014 que debe "procederse a la adjudicación del bien conforme al Decreto de 31 de octubre de 2012". 2.5) Por lo tanto, la adjudicación tuvo lugar antes de la caducidad del asiento y las cargas posteriores fueron anotadas conociéndose por los embargantes posteriores la previa anotación del embargo de Juguetes Falomir, S.A., y antes de que se produjera aquella caducidad (...)». La recurrente apoya dicho argumento en Sentencias del Tribunal Supremo, Sección Primera, concretamente la Sentencia de 27 de marzo de 2001, citada por la posterior de 12 de marzo de 2007.

## IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota el día 15 de diciembre de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 17, 40, 79, 82, 83, 84, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 666, 668 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989; 30 de octubre de 1999; 20 de marzo de 2000; 11 de abril de 2002; 13 de noviembre de 2003; 18 de noviembre de 2004; 14 de enero de 2005; 15 de febrero de 2007; 11 de diciembre de 2008; 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, y 10 de febrero, 3 de junio y 7 de agosto de 2014.

1. El objeto de este expediente versa sobre una cuestión sobre la que este Centro Directivo se ha pronunciado en un gran número de ocasiones por lo que no procede sino ratificar la doctrina elaborada al respecto (*vid.* «Vistos»).

En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa de la registradora a cancelar las anotaciones preventivas de embargo posteriores a la letra D, que gravan la finca, como consecuencia del despacho del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, resultantes de la anotación anterior letra D caducada y cancelada por caducidad, antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro.

2. Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001, y 11 de abril de 2002). De otro modo: cancelada por caducidad la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda.

3. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad y la cancelación de la anotación del embargo de los que dimanar ya se habían producido. En consecuencia se toma razón del auto de adjudicación, pero se rechaza la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo posteriores, que se encuentran vigentes al estar caducada y cancelada la anotación del embargo letra D, ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones sólo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, podría haberse dictado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva, en cuyo caso hubiera subsistido registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y sería indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquel.

Por último, en cuanto a la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 a que alude la recurrente, la propia Sentencia en su fundamento tercero señala: «Es la propia parte recurrente la que, en el desarrollo del motivo, afirma que en ningún momento está recurriendo la calificación del registrador denegando la cancelación de las cargas posteriores ni la caducidad de su anotación de embargo, por lo que carece de sentido sostener que dicha norma ha sido infringida, sin perjuicio de que la pretensión de no afectación de la adquisición del dominio por los embargos que figuran en el Registro anotados con posterioridad a su propia anotación pueda sostenerse invocando la adecuada aplicación de otras normas jurídicas». No se impugna ni cuestiona la actuación registral sino que se contiene sobre la preferencia entre distintas anotaciones.

Por todo lo expuesto, no procede sino confirmar el defecto. No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo el actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas con independencia de su posición tabular.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan 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, 16 de febrero de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.