

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13370 *Resolución de 19 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Lora del Río, por la que se deniega la cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por doña A. L. B., directora provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Sevilla, en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Lora del Río, doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, por la que se deniega la cancelación de cargas.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Lora del Río mandamiento expedido el día 16 de junio de 2015 por don J. L. B. F., recaudador ejecutivo de la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 9 de la Tesorería General de la Seguridad Social en Sevilla, en expediente número 41091000669705, ordenando la cancelación de la anotación de embargo letra A, practicada sobre la finca registral número 3.526 del municipio de Tocina, y de todas las cargas posteriores a la misma, por adjudicación en venta por gestión directa, pero a la fecha de presentación de dichos documentos en el Registro de la Propiedad, la anotación en la que se sustentaba el procedimiento, fechada el día 27 de abril de 2011, se encontraba ya caducada.

II

La referida documentación fue calificada desfavorablemente el día 10 de agosto de 2015 en nota del siguiente tenor literal: «Nota de calificación registral. Antecedentes de hecho. Primero.—Que con el número 1663 del Diario 100 se ha presentado un documento administrativo expedido por Tesorería General Seguridad Social, en expediente n.º 41 09 10 00669705, seguido contra Cortijo El Adelfar, S.L., en el que se solicita la constancia registral de un/a cancelación de cargas en expediente de apremio. Segundo.—Que en el día de la fecha, la Registrador de la Propiedad que suscribe ha calificado el precedente documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, apreciando la existencia de defectos que impiden la inscripción del título en su totalidad, con arreglo a los siguientes Fundamentos jurídicos Primero.—Que el artículo 18 de la Ley hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro. Segundo.—Que el artículo 99 del Reglamento Hipotecario señala como ámbito de calificación, tratándose de documentos administrativos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento en que se dictó, las formalidades extrínsecas del documento, trámites esenciales del procedimiento y los obstáculos que surjan del Registro. Tercero.—Que la anotación de embargo letra A, origen de este procedimiento, ha sido cancelada por caducidad, el 6 de agosto de 2015, encontrándose caducada desde el día 27 de abril de 2015, por lo que no es posible cancelar las cargas posteriores conforme al artículo 175,2.ª Reglamento Hipotecario, al haber perdido la anotación caducada su prioridad registral (Resoluciones 10 de febrero y 17 de septiembre de 2014. Parte dispositiva, vistos los

documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo: Primero.–Calificar el título presentado, suspendiendo su despacho, hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos. Segundo.–Notificar esta calificación negativa, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y a la autoridad que lo ha expedido, conforme a los artículos 322 de la Ley hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Tercero.–Prorrogar la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Se advierte al interesado, presentante o autoridad, en caso de suspensión del asiento, su derecho de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables, conforme señalan los artículos 42.9, 66 y 323 de la Ley Hipotecaria, durante la vigencia del asiento de presentación y su prórroga. La presente calificación (...). Lora del Río, a diez de agosto del año dos mil quince.–El Registrador (firma ilegible). Fdo.: María de la Paloma Muñoz García-Liñán».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. L. B., directora provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Sevilla, en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso en el que alega lo siguiente: «Alegaciones. Primero.–En fecha 27/04/2011 accede al registro para su anotación diligencia de embargo de bien inmueble finca registral 3526 del Ayuntamiento de Tocina, de titularidad de Cortijo el Adelfar, S.L., para asegurar el resultado del procedimiento administrativo de apremio seguido en la Tesorería General de la Seguridad Social por el importe que consta en la anotación, a la que por brevedad nos remitimos. La traba fue ordenada por resolución de 29 de marzo de 2011. Segundo.–Tras los trámites oportunos, se dictó acuerdo de adjudicación de bienes embargados a la entidad Buildingcenter, SA por importe de 250.000 euros en fecha 01/04/2015. En fecha 16 de junio de 2015 se emite certificación sobre adjudicación de inmuebles de la Tesorería General de la Seguridad Social en favor de la adjudicataria con cancelación de cargas posteriores. Presentado el citado documento administrativo en el Registro de la Propiedad de Lora del Río, la Registradora de la Propiedad califica el documento, apreciando defectos que impiden la anotación del título en su totalidad, al entender que como consecuencia de la cancelación por caducidad de la anotación de embargo no es posible cancelar las cargas posteriores conforme al art. 175.2 del RH, al haber perdido la anotación caducada su prioridad registral. Tercero.–En cuanto al fondo Las anotaciones preventivas cualquiera que sea su origen –artículo 86 de la Ley– caducarán a los cuatro años de su fecha, aunque pueden prorrogarse siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento, por lo cual, si bien la anotación A se canceló por caducidad, es de señalar que la anotación letra A estaba vigente cuando se dicta el acuerdo de adjudicación, pero por determinadas motivaciones no tuvo ingreso en el Registro hasta una fecha en que esa anotación había caducado. La Resolución de la Dirección General de los Registros de 28 de septiembre de 1987, reiterada después por otras, entre las que deben mencionarse las de 7 de julio de 1989 y 6 de abril de 1994, dice que la anotación de mejor rango está sujeta a reglas distintas respecto a las de rango posterior, ya que los titulares de estas deben ser notificados de la pendencia de un proceso de ejecución, etc., y si caduca la primera anotación, la segunda pasa a tener automáticamente el primer rango y ya no puede ser considerada como segunda anotación a los efectos de sufrir la cancelación conforme al artículo 175-2.^a del Reglamento Hipotecario. Pero la cancelación de la anotación no borra retroactivamente los efectos del asiento cancelado, y no provoca el cese de los efectos del asiento en los actos jurídicos realizados durante su vigencia y antes de su cancelación. La anotación A estaba tomada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, y durante su vigencia se producen, además de la adjudicación, las anotaciones posteriores cuya cancelación deniega la Sra. Registradora. La muy importante sentencia del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 1967, declaró que la cancelación de una anotación antes de terminar el pleito, afecta a los terceros adquirentes que inscriban después de cancelada la anotación, pero los que inscribieron estando vigente la cancelada, cuando se dicta resolución en el

pleito, no podrán alegar ignorancia ya que la anotación –después cancelada– les advirtió de la incertidumbre del derecho de quien aparecía como titular registral. Como en el presente caso, los anotantes posteriores conocía el contenido de la anotación tomada a favor de la TGSS, también sabían que podían tener un resultado incierto las anotaciones e inscripciones que a su favor fueron inscritas posteriormente, de lo cual se desprende la necesidad de proceder a su cancelación una vez que se inscribe el auto de adjudicación».

IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota el día 16 de septiembre de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2º y 175 del Reglamento Hipotecario; 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015, 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, 4 de enero y 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, 10 de febrero, 3 de junio y 7 de agosto de 2014 y 31 de marzo y 8 de septiembre de 2015.

1. Se debate en este recurso si practicada en virtud de adjudicación la inscripción de un bien y caducada la anotación de embargo relativa a la misma finca, procede o no cancelar las cargas vigentes sobre la misma finca, teniendo en cuenta que la anotación de embargo practicada en el procedimiento del que dimana la ejecución estaba ya cancelada por caducidad.

Alega la recurrente que la cancelación de la anotación no borra sus efectos, y que éstos se siguen produciendo después de cancelada la misma, en atención al tiempo que estuvo vigente, porque durante dicha vigencia pudo ser conocida por los terceros.

2. Para resolver adecuadamente sobre el particular hay que comenzar por clarificar la situación de hecho que da lugar al recurso. Derivado de la presentación de la adjudicación de inmueble recaída en procedimiento de apremio administrativo se deniega la cancelación de las cargas posteriores al estar caducada la anotación objeto del procedimiento.

La anotación de embargo letra «A» (de la que resulta dicha adjudicación) es de fecha 27 de abril de 2011 (es decir, se practicó hace más de cuatro años, que es plazo de caducidad previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria). Al presentarse la adjudicación el día 21 de julio de 2015, la anotación había caducado, por lo que corresponde plantearse si cabe o no cancelar las cargas y anotaciones posteriores.

3. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera *ipso iure*, una vez agotado su plazo de vigencia (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que solo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

En el supuesto de hecho de este recurso, cuando la adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro la caducidad de la anotación causada en el procedimiento en el que aquel recayó ya se había producido. Por la caducidad de la anotación «A» se perdió la virtualidad cancelatoria en su vigencia ostentada, no cabe llevar a cabo la cancelación respecto de las cargas posteriores. En efecto, practicada una

anotación de embargo, y existiendo cargas posteriores, en el momento en que la misma caduca los asientos posteriores mejoraron de rango y ya no pueden ser cancelados en virtud del mandamiento cancelatorio de cargas derivado del presente procedimiento ejecutivo.

A pesar de lo alegado por la recurrente, aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución administrativa no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones solo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Alega también la recurrente, que los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación caducada, conocían la existencia del procedimiento administrativo que se estaba siguiendo contra el titular de la finca, puesto que cuando anotaron o inscribieron su derecho, la anotación estaba vigente; pero igualmente, debe argüirse en contra de dicho razonamiento, que los indicados titulares de derechos posteriores, también eran concededores de la temporalidad o vigencia temporalmente limitada de dicha anotación.

4. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el decreto de la adjudicación y el mandamiento de cancelación, o al menos el decreto de adjudicación, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó; o haber solicitado la prórroga de la anotación preventiva. Caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral.

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, mediante la interposición de las correspondientes tercerías, o por la ausencia de buena fe, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, por el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

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, 19 de noviembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.