

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1349** *Resolución de 18 de enero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Salou, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución de finca, en el que ha recaído el correspondiente decreto de adjudicación, por estar caducada y cancelada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.*

En el recurso interpuesto don J. M. G. M., procurador de los tribunales, y don A. B. G. A., abogado, en nombre y representación de «Prats Fruits, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Salou, don Juan Pablo de la Cruz Martín, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución de finca, en el que ha recaído el correspondiente decreto de adjudicación, por estar caducada y cancelada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

#### Hechos

##### I

Por virtud de decreto firme y mandamiento de cancelación de cargas, dictados el día 19 de junio de 2015 por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Tarragona, se adjudicó una finca, perteneciente al Registro de la Propiedad de Salou, y se ordenó la cancelación de la anotación de la que trae causa el procedimiento –letra A–, así como la de todos los derechos anotados o inscritos con posterioridad; 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 13 de enero de 2010, se encontraba ya cancelada por caducidad.

##### II

La referida documentación fue presentada en el Registro de la Propiedad de Salou y se apreciaron dos defectos, en nota de calificación de fecha 8 de julio de 2015; una vez subsanados dichos defectos, se inscribió la adjudicación, pero se calificó con defectos la documentación presentada, en cuanto a la cancelación de cargas, en nota de calificación de fecha 22 de septiembre de 2015, del siguiente tenor literal: «Registro de la Propiedad de Salou Calificación del documento que ha originado el asiento de presentación n.º 1606 del Diario 71. Respecto del mandamiento expedido el 19 de junio de 2015, por Juzgado Mercantil número Uno de Tarragona, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales n.º 27/2.011, a instancias de la mercantil «Prats Fruits, S.L.», contra don J. M. F., no se han practicado las cancelaciones ordenadas sobre la finca 28.374 de este Registro, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos: Primero.–Ante el Juzgado de Primera Instancia número uno de los de Tarragona se siguió por Prats Fruits, S.L. y frente a don J. M. F. procedimiento de ejecución de títulos judiciales 27/2011. En dicho procedimiento se practicó anotación preventiva de embargo letra A el día 13 de enero de 2010, expidiéndose la certificación preceptuada legalmente el día 28 de junio de 2013. En el momento de expedirse la certificación no existía practicada con posterioridad a la anotación preventiva de embargo referida ninguna otra. Con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas en el procedimiento 27/2011 se practicaron las siguientes

actuaciones registrales: 1.º–Anotación preventiva de embargo letra F de fecha 20 de noviembre de 2014 a favor de Banco Bilbao Vizcaya, S.A., en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido bajo el número 164/2014 en el Juzgado de Primera Instancia número 8 de los de Tarragona. 2.º–Cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo letra A el mismo día 20 de noviembre de 2014. 3.º–Anotación preventiva de embargo letra G de fecha 12 de mayo de 2015 a favor de la tesorería General de la Seguridad Social. Segundo.–En el procedimiento 27/2011 recayó decreto el día 19 de junio de 2015 en el que se adjudicó la finca a la ejecutante Prats Fruits, S.L. Testimonio de dicho decreto fue presentado el día 7 de julio de 2015 bajo el asiento de presentación 1607 del diario 71, siendo calificado mediante nota de fecha 8 de julio, retirado por el presentante, reintegrado al Registro con documentación subsanatoria el día 7 de septiembre de 2015 y practicada la inscripción del mismo con consentimiento del presentante, al no poderse practicar la cancelación de las cargas conforme se fundamentará en esta nota con fecha 22 de los corrientes. En la misma fecha señalada y bajo el asiento 1606 del diario 71 se presentó el mandamiento de cancelación de cargas el cual fue igualmente retirado por el presentante y aportado al Registro el día 7 de los corrientes, mandamiento al que se refiere la presente nota de calificación. Fundamentos de Derecho: Primero.–El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo primero que “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”, lo que desarrolla en relación a los documentos judiciales el art. 100 del Reglamento Hipotecaria al disponer que “la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiese dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”. Segundo.–La única cuestión que se plantea es la relativa a si producida la adjudicación de un bien inmueble en procedimiento judicial de ejecución ordinaria y encontrándose cancelada por caducidad la anotación preventiva de embargo derivada de dicho procedimiento es procedente cancelar o no las inscripciones o anotaciones posteriores a aquélla anotación. El art. 1923 del Código Civil establece que “Con relación a determinados bienes inmuebles y derechos reales del deudor, gozan de preferencia: 4.º Los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad en virtud de mandamiento judicial, por embargos, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y solo en cuanto a créditos posteriores” y el art. 1927 del mismo cuerpo legal para el caso de concurrencia de créditos que “Si concurrieren dos o más créditos respecto a determinados inmuebles o derechos reales, se observarán, en cuanto a su respectiva prelación, las reglas siguientes: 2.ª Los hipotecarios y refaccionarios, anotados o inscritos, que se expresan en el número 3.º del citado artículo 1923 y los comprendidos en el número 4.º del mismo, gozarán de prelación entre sí por el orden de antigüedad de las respectivas inscripciones o anotaciones en el Registro de la Propiedad”. Como consecuencia de lo anterior en caso de ejecución judicial de un bien se produce el efecto de la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones practicadas con posterioridad a la anotación preventiva de embargo tomada en dicho procedimiento y así establece el artículo 674.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que “A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación. Asimismo, el Secretario judicial mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados. También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación”. Ahora bien, para que dicho efecto se produzca es preciso

que cuando se pretende la inscripción del decreto de adjudicación y la cancelación de las cargas posteriores se encuentre vigente la anotación preventiva de embargo tomada en el procedimiento de ejecución dado que si la misma se encuentra cancelada por caducidad, al haber transcurrido el plazo de vigencia que determina el art. 86 de la Ley Hipotecaria, y sin que haya tenido lugar la prórroga de la misma, derecho que asiste en todo caso al acreedor ejecutante, carece la anotación de todo efecto jurídico, entre ellos su prioridad de tal manera que las inscripciones y anotaciones posteriores a la misma mejoran su rango pasando a ser, como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas resoluciones como la de 22 de abril de 2015, registralmente preferentes y sin que proceda su cancelación. En el presente caso, y como se indicó en los hechos, la anotación preventiva de embargo fue cancelada por caducidad el día 20 de noviembre de 2014 por lo que debe denegarse la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo practicadas con posterioridad a la misma, anotaciones que, en el presente caso, se practicaron incluso después de cancelada por caducidad la anotación preventiva de embargo a que dio lugar el procedimiento de ejecución 27/2011 cuyo decreto de adjudicación lleva fecha de 19 de junio de 2015, posterior a las anotaciones preventivas de embargo actualmente vigentes. Tercero.—Es cierto que las sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo 20 de 2007 y 23 de febrero de 2015 para supuestos regidos por la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 tiene sentada una doctrina diferente, permitiendo la cancelación de las cargas posteriores, aunque esté caducada la anotación preventiva de embargo, considerando para ello como momento procesal determinante no la anotación preventiva de embargo, sino la expedición de la certificación de dominio y cargas por cuanto: 1.º—Permite conocer las cargas anteriores al del gravamen que se ejecuta en las que habrá de subrogarse el adjudicatario. 2.º—Permite dar a conocer a los titulares de cargas posteriores incluidas en la certificación la existencia del procedimiento de ejecución para que intervengan en el mismo si les conviene, dada la notificación que a dichos titulares debe realizar el Registrador de la Propiedad; y a aquéllos que inscriban o anoten su derecho con posterioridad a la expedición de la certificación, la constancia registral de la misma mediante nota al margen de la anotación preventiva les permite igualmente tener conocimiento del procedimiento a los efectos indicados. Concluyendo que, aunque registralmente conste caducada la anotación preventiva de embargo tomada en el procedimiento de ejecución, procede la cancelación de las inscripciones y anotaciones practicadas con posterioridad a aquélla, todo ello con base en la redacción del art. 1512 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, y con pleno respeto a la tesis del alto Tribunal, puede señalarse: 1.º—Que la subrogación en las cargas anteriores únicamente se produce en el caso de que éstas existan realmente, con independencia de que las mismas consten o no en el Registro y en la certificación de cargas (piénsese en una hipoteca inscrita en que el crédito esté totalmente satisfecho o anotaciones de embargo en que se da la misma circunstancia o caducan con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas, etc.). 2.º—Que la tesis jurisprudencial podría servir para justificar la posición de quienes inscriban o anoten su derecho mientras la anotación preventiva de embargo está vigente, pero no para aquéllos que, como en el caso que nos ocupa, han anotado su derecho después de cancelada por caducidad la anotación preventiva de embargo tomada en el procedimiento de ejecución. De mantenerse la posición del Tribunal Supremo tales titulares se encontrarían en una total y absoluta situación de indefensión pues ni se les ha notificado la expedición de la certificación de cargas, ni pueden tener conocimiento de la existencia del procedimiento de ejecución al encontrarse, en el momento de la anotación de su derecho, cancelada la anotación preventiva de embargo y, con ella, la nota marginal de expedición de la certificación. 3.º—Que como señala la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de junio de 2015 el hecho de la expedición de la certificación de dominio y cargas no implica ni la 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. 4.º—Que siguiendo a la resolución citada, registralmente operan los principios de prioridad (art. 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria) por lo que habiendo

perdido la anotación su efectos respecto a terceros posteriores surge un obstáculo registral que impedirá la cancelación de los asientos posteriores. En definitiva el registrador de la propiedad únicamente puede actuar desde una perspectiva estrictamente registral y, por tanto, si la anotación preventiva de embargo se encuentra cancelada cuando se pretende la inscripción del decreto de adjudicación debe denegar la cancelación de las cargas posteriores; sin perjuicio de que el adjudicatario, si así lo considera procedente, pueda acudir al procedimiento judicial procedente frente a los titulares de esas cargas que no pueden ser objeto de cancelación a fin de que judicialmente se decrete la preferencia de su derecho y, con ello, se ordene la cancelación de las mismas. A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto denegar las cancelaciones de cargas ordenadas en el procedimiento 27/2011. El defecto se considera insubsanable. Contra el anterior acuerdo de calificación (...) Salou, 22 de septiembre de 2015. El registrador (firma ilegible), Fdo. Juan Pablo de la Cruz Martín».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. G. M., procurador de los tribunales, y don A. B. G. A., abogado, en nombre y representación de «Prats Fruits, S.L.», interpusieron recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el que, tras una extensa exposición de los hechos, alegan lo siguiente: «Fundamentos de Derecho I. Legitimación (...) II. Contenido del recurso (...) - c) Se recurre la denegación de las cancelaciones de cargas ordenadas por el Mandamiento expedido el 19 de junio de 2015 por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Tarragona en procedimiento de ejecución de títulos Judiciales 27/2011 a instancias de mi poderdante Prats Fruits, S.L. contra don J. M. F. sobre la finca registral 28374, habiendo sido resuelto por calificación negativa de fecha 22 de septiembre de 2015 emitida por el Registrador de la Propiedad de Salou, Sr. Juan Pablo de la Cruz Martín. El documento o título objeto de la calificación es el Mandamiento de 19 de junio de 2015 de Cancelación de las Inscripciones y Anotaciones posteriores por Decreto de Adjudicación de fecha 19 de junio 2015 dictado por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Tarragona. Autos de Ejecución de Título Judicial n.º 27/2011 presentado por el Procurador de Prats Fruits, S.L. por el Asiento n.º 1606 el día 7 de julio de 2015, a las 10,30 horas, (...) III. Plazo (...) IV. Procedimiento (...) V. Fondo del Recurso 1) Calificación parcial sucesiva en perjuicio formal de los derechos del acreedor ejecutante Prats Fruits, S.L. Se alegan los siguientes preceptos: arts. 18 LH; 19 LH; 19 bis LH; 258.5 LH redactado por Ley 7/1998 13 abril sobre condiciones generales de la contratación, art. 133 LH, art. 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y 127 de su Reglamento, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 marzo 2014, 9 de enero y 6 de junio de 2007; 19 de junio de 2008; 21 de julio de 2009; 18 de junio de 2010; 8 de mayo de 2012, y 30 de enero, 15 de febrero, 4 de junio y 2 de diciembre de 2013. 1.1.-Nos remitimos a los hechos décimo a decimoquinto, inclusivos, descritos en este recurso. Conforme al art. 133 de la Ley Hipotecaria ambos títulos (Adjudicación y Cancelación de Cargas) pueden constar en un solo documento al prevenir dicho precepto que el Mandamiento de Cancelación de cargas y el testimonio del Auto de Adjudicación podrán constar en un solo documento. Según la calificación emitida por el Registrador en fecha 8 de julio de 2015 se formaliza en dos asientos de presentación: a) La adjudicación de la finca registral 28.374 como consecuencia del embargo ejecutivo. Testimonio del Decreto de Adjudicación de 19.06.2015. Asiento 1.607 de fecha 7 de julio de 2015. b) Cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores sobre la finca registral 28.374. Mandamiento de Cancelación de cargas de 19.06.2015 en cuyo interior se contiene el Decreto de Adjudicación de 19.06.2015. Asiento 1.606 de fecha 7 de julio de 2015. A pesar de que el registrador ha calificado el 8 de julio de 2015 el Mandamiento para la cancelación de cargas posteriores y el Testimonio del Decreto de Adjudicación de 19.06.2015, el registrador únicamente califica dos defectos subsanables y no comunica ni notifica ningún otro defecto. No habiendo presentado el procurador de mi representada ningún documento con posterioridad al 7 de julio de 2015, pues tras la calificación de 8 de julio de 2015, se le entrega por el Registro para ser retirados, el Mandamiento de 19.06.2015 con el testimonio

del Decreto de Adjudicación de 19.06.2015 para subsanar los dos defectos antes descritos, y dentro del plazo legal de 60 días de suspensión del asiento 1.607 y 1606, se devuelve al Registro de la Propiedad subsanados en fecha 7 de septiembre de 2015 los únicos dos defectos advertidos por la calificación de 8 de julio de 2015. La finca es inscrita con fecha 10 de septiembre de 2015. El 2 de octubre de 2015 cuando el procurador va a retirar el Mandamiento de cancelación de cargas de 19.06.2015 con el Testimonio del Decreto de Adjudicación de 19.06.2015 para la Inscripción de la finca registral 28.374 se le notifica una calificación parcial sucesiva a la del pasado 8 de julio 2015 por el que se aprecia un nuevo defecto, no apreciado por el Registrador el 8 de julio 2015 y que además es insubsanable. Antes de entrar en la infracción de preceptos infringidos de la Ley Hipotecaria y en la vulneración de doctrina de esta Dirección General de los Registros y del Notariado, obsérvese las consecuencias graves que conlleva una calificación parcial sucesiva del Registrador cuando el interesado ha subsanado mediante su presentación en fecha 7 de septiembre de 2015 y dentro del plazo legal de 60 días los únicos defectos apreciados por el Registrador de la Propiedad cuando calificó el 8 de julio 2015 tanto el Mandamiento de Cancelación de cargas y el Testimonio del Decreto de Adjudicación de 19.06.2015 a que se refieren los asientos de presentación números 1.606 y 1.607 del Diario. El que se vuelva a calificar por el Registrador en fecha 22 de septiembre 2015 y se notifique al procurador el 2/10/2015 una calificación parcial sucesiva negativa con posterioridad a la inscripción el 10 septiembre de 2015 de la adjudicación de la finca a favor de mi representada contraviene la doctrina de esta Dirección que señala que la calificación debe ser unitaria y global. Podemos observar como una cuestión formal muy relevante puede afectar a cuestiones de fondo por causa de la extemporánea calificación parcial sucesiva negativa de 22.09.2015 emitida por el Registrador. Ello, además trae la consecuencia jurídica que ni tan siquiera se le brinde la oportunidad a mi representada de plantearse desistir de la inscripción del dominio de la finca, inscrita a su favor desde el 10.09.2015 (recuérdese que la Doctrina veta interponer un recurso contra una calificación positiva si no ha hay calificación negativa), ni puede solicitar por medio del correspondiente incidente procesal al Juzgado una nueva anotación preventiva de embargo a favor de Prats Fruits, S.L. sobre una finca registral que ha sido inscrita a su favor desde el 10.09.2015 ni tampoco plantearse la interposición de una tercería de mejor derecho –caso de haber tenido la oportunidad de desistir de la inscripción de dominio– tras una eventual nueva anotación preventiva de embargo ejecutivo en el Registro contra los titulares de otras cargas anotadas con posterioridad. Alegamos la Resolución de 5 marzo de 2014 dictada por la D.G.R.N.: (...). En nuestro caso, la Nota de 8/07/2015 al examinar tanto el Mandamiento de Cancelación de gravámenes que se ordena por Decreto de Adjudicación de 19.06.2015, como el Testimonio del Decreto de Adjudicación de 19.06.2015, el registrador aprecia únicamente dos defectos, que son subsanables, pese a ello, el registrador no incluyó todos los defectos que debía apreciar en ese momento. Los documentos fueron devueltos por el Procurador dentro del plazo de vigencia de ambos asientos de presentación y con posterioridad, el registrador sobre el mismo Mandamiento de Cancelación de Cargas ordenado por Decreto de Adjudicación de 19.06.2015 que había sido calificado previamente el 8 de julio de 2015 y del que no se había incluido defecto adicional alguno, procedió, tras ser devuelto el documento dentro del plazo de 60 días por ser entregado por el Registro para su retirada. Esta parte recurrente, y en aras al principio de legalidad y principio estrictamente registral, también procederá a fundamentar en los siguientes motivos la inexistencia del defecto insubsanable apreciado por el Registrador por medio de su Nota de calificación de 22.09.2015. Dicha nota se concreta en la «cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo letra A» inscrito a favor de mi representada, según señala la Nota de 22.09.2015 como consecuencia del procedimiento de Ejecución de Título Judicial 27/2011 del Juzgado de Primera de lo Mercantil n.º 1 de Tarragona y según señala el Registrador trae como consecuencia que no pueda cancelar las inscripciones y anotaciones posteriores que constan en el Registro de la Propiedad como se le ordena por el Mandamiento de Cancelación de Cargas de fecha 19 junio 2015 por Decreto de Adjudicación de 19.06.2015. Pero, insistimos no es

ajustado a Derecho que por el Registrador de la Propiedad se califique a posteriori de defecto insubsanable devueltos el título subsanado dentro del plazo legal de suspensión del asiento nº 1.607 y nº 1.606 para subsanar los únicos defectos apreciados por el Registrador por su Nota de 8/07/2015. Por el siguiente motivo del recurso solicitaremos la rectificación y cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores, según el Mandamiento de 19.06.2015 por no existir ningún defecto insubsanable ni a la fecha de calificación inicial el 8 de julio 2015 ni a la fecha de la inscripción del dominio el 10.09.2015 pues su calificación es de fecha 22.09.2015 ni tampoco a la fecha del presente recurso. 2) Inexistencia de defecto insubsanable según el hecho primero punto segundo de la Nota de calificación de 22.09.2015 concretado en la «cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo letra A el mismo 20 noviembre 2014» por aplicación del art. 86 de la Ley Hipotecaria lo que impide, según el registrador, el cumplimiento del mandamiento judicial de 19.06.2015 para la cancelación de gravámenes. 2.1.—Los hechos relatados en la calificación no se ajustan a la realidad registral. La calificación señala: «Hechos. Primero.—Ante el Juzgado de Primera Instancia número Uno de los de Tarragona se siguió por Prats Fruits, S.L. y frente a don J. M. F. procedimiento de ejecución de títulos judiciales 27/2011. En dicho procedimiento se practicó anotación preventiva de embargo letra A el día 13 de enero de 2010, expidiéndose la certificación preceptuada el día 28 de junio de 2013.» El hecho anterior no es cierto desde el punto de vista estrictamente registral. No se practicó la «anotación preventiva de embargo letra A» el día 13 de enero de 2010 por causa del procedimiento de ejecución de títulos judiciales 27/2011 tramitado en el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Tarragona. Es un hecho que acontece del todo imposible con tan sólo observar que el procedimiento de ejecución de título judicial lleva por número de autos 27/2011, luego es imposible que el 13 de enero de 2010 se practicara «anotación preventiva de embargo letra A» como consecuencia de un procedimiento de ejecución de título judicial 27/2011 que a la fecha de la anotación preventiva 13 de enero de 2010 no existía. Por consiguiente, el hecho primero de la calificación negativa del Registrador para fundamentar la negativa a cancelar las inscripciones y anotaciones posteriores no cabe tomarlo en consideración pues no refleja la realidad registral descrita en la calificación de 22.09.2015. 2.2 Los fundamentos de derecho indicados en la calificación no se ajustan a Derecho. Se alegan los siguientes preceptos: art. 819 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (de ahora en adelante, por abreviatura, LEC), Disposición Final Décima Apartado 4.º de la LEC; arts. 821.1.2.º LEC; art. 823.1 LEC; art. 824 LEC; art. 826 LEC; art. 827.3 LEC; art. 827.2; art 517.2 LEC; arts. 721 LEC, en relación al art. 819 y ss LEC; 738.2 LEC, en relación al art. 629 LEC; 743 LEC; 744.1 LEC, 745 LEC; art. 82 LH y art. 177 RH; art. 578.3 LEC y art. 613.4 LEC; art. 81 6 d) LGT, por analogía, art. 42.2 LH, 42.3 LH; 73, 70, 77, 88 y 93 LH y 32.3, 75.22, 353.3 último y especialmente 196 a 198 RH. LEC. y Resolución de 28 enero 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. La Ley de Enjuiciamiento Civil modificó el sistema de la Ley anterior al introducir un procedimiento especial de juicio cambiario que es de naturaleza declarativa, aunque con la finalidad de crear rápidamente un título ejecutivo. A tal fin, la Disposición Final 10.º punto 4.º de la vigente LEC reforma la Ley Cambiaria y del Cheque al excluir la letra de cambio, el cheque y el pagaré como documentos o títulos que por sí mismos lleven aparejada ejecución como sucedía en la anterior ley de enjuiciamiento Civil. Estos documentos (la letra de cambio, el cheque y el pagaré) no constituyen títulos que lleven aparejada la ejecución que previene el art. 517.2 vigente LEC quedando excluidos para instar un procedimiento de ejecución ordinario porque previamente debe declararse en un procedimiento especial previo como el juicio cambiario conforme a los artículos 819 y ss. de la LEC que la expectativa de derecho del acreedor se pueda convertir en un título judicial firme para proceder a su ejecución definitiva. Por dicho motivo, el embargo preventivo derivado de un juicio cambiario conforme al art. 821.1.25 LEC no es el mismo embargo que el decretado como consecuencia del cambio por causa de la ejecución de una sentencia de condena del demandado en el juicio cambiario previo que pasa a ser embargo definitivo y ejecutivo. La calificación posterior de 22.09.2015 señala: Fundamentos de Derecho. Segundo.—La única cuestión que se plantea es la relativa a si producida la

adjudicación de un bien inmueble en procedimiento judicial de ejecución ordinaria y encontrándose cancelada por caducidad la anotación preventiva de embargo derivada de dicho procedimiento es procedente cancelar o no las inscripciones o anotaciones posteriores a aquella anotación (.....) Ahora bien, para que dicho efecto se produzca es preciso que cuando se pretende la inscripción del derecho de adjudicación y la cancelación de las cargas posteriores se encuentre vigente la anotación preventiva de embargo tomada en el procedimiento de ejecución dado que si la misma se encuentra cancelada por caducidad, al haber transcurrido el plazo de vigencia que determina el art. 86 de la Ley Hipotecaria, y sin que haya tenido lugar la prórroga de la misma, derecho que asiste en todo caso al acreedor ejecutante, carece la anotación de todo efecto jurídico, entre ellos su prioridad de tal manera que las inscripciones y anotaciones posteriores a la misma mejoran su rango pasando a ser, como señala la Dirección General de los Registros y el Notariado en reiteradas resoluciones como la del 22 abril de 2015 registralmente preferentes y sin que proceda su cancelación. En el presente caso, y como se indicó en los hechos, la anotación preventiva de embargo fue cancelada por caducidad el día 20 noviembre de 2014 por lo que debe denegarse la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo practicadas con posterioridad a la misma, anotaciones que, en el presente caso, se practicaron incluso después de cancelada por caducidad la anotación preventiva de embargo a que dio lugar el procedimiento de ejecución 27/2011 cuyo decreto de adjudicación lleva fecha de 19 de julio de 2015, posterior a las anotaciones preventivas de embargo actualmente vigentes.» El Registrador de la Propiedad no puede fundamentar una calificación negativa basándose que la «anotación preventiva de embargo letra A», que consta anotada el 13 enero de 2010, fecha sobre la que el Registrador de la Propiedad argumenta el fundamento de su cancelación por causa de su caducidad, ex art. 86 LH, lo es en base a que dicha anotación de 13.01.2010 se ha tomado en virtud del procedimiento de ejecución de título judicial que lleva por número 27/2011 del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Tarragona. La calificación de 22.09.2015 –dicho sea con el debido respeto– no es ajustada a Derecho porque el Registro y los documentos que aporta esta parte con su recurso, prueban que dicha anotación preventiva de embargo letra A anotada el 13 de enero de 2010 es fruto de un embargo preventivo practicado en el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Tarragona al amparo del art. 821.1.2 LEC por causa de una Sentencia dictada el 26.01.2011 en un Juicio Cambiario n.º 398/2009 a instancias de Prats Fruits, S.L. contra el Sr. J. M. F. por un principal de 36.103,44 euros. Dicha «anotación preventiva de embargo letra A» inscrita el 13 enero de 2010 no es fruto del Mandamiento judicial de 18.03.2013 en el procedimiento de ejecución de título judicial 27/2011 por causa de la ejecución de la sentencia condenatoria del Sr. J. M. F. dictada el 26.01.2011 en el juicio cambiario n.º 398/2009 del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Tarragona. Por consiguiente, el Registrador ha cancelado conforme ha creído una anotación preventiva de embargo letra A anotada el 13 enero de 2010, por caducidad por transcurso del plazo fatal de 4 años desde la fecha de dicha anotación 13 enero de 2010, pero ello se ha producido como consecuencia de un embargo preventivo practicado en el procedimiento de juicio cambiario 398/2009 dictado por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Tarragona que es lo que causa la anotación el 13 enero de 2010 y su caducidad. Lo que no es ajustado a Derecho y no se ha producido es la cancelación de una anotación efectuada el 22 abril de 2013 por nota marginal en virtud de la ejecución 27/2011 por causa de la ejecución de una Sentencia condenatoria de 26.01.2011 dictada en el cambiario como consecuencia de haberse dictado en ese procedimiento posterior de ejecución de sentencia un Mandamiento de 18 marzo de 2013 que goza de autonomía, efecto y sustantividad propia con valor de anotación y asiento principal por el que se inscribe una anotación de embargo ejecutivo letra A el 22 abril de 2013 que ya no es preventivo y que no ha caducado ex art. 86 LH. Habrá podido perder la fecha de su prioridad 13 enero 2010 por haberse cancelado el 20 de noviembre de 2014 una anotación preventiva de embargo letra A anotada el 13 enero de 2010, si bien la «anotación de embargo ejecutivo letra A» sigue gozando de prioridad y vigencia que le otorga su anotación el 22 de abril de 2013 como nota marginal con auténtico valor de inscripción de anotación de equivalente eficacia. Y esta parte recurrente

Lo acredita mediante el propio Registro de la Propiedad y los testimonios que por documentos acompaña con este Recurso. La anotación del cambio del embargo preventivo en embargo ejecutivo por nota marginal en fecha 22 abril de 2013 goza de autonomía en cuanto a su contenido y efectos al no ser una anotación de prórroga sino de modificación y mantenimiento del embargo ya publicado desde el 13 de enero 2010. La circunstancia de que la «anotación preventiva de embargo letra A» se haya cancelado por caducidad no obsta ni impide que una anotación por nota marginal en fecha 22 de abril de 2013 letra A que anota el cambio de la medida cautelar anotada por causa del juicio cambiario cambie a una anotación de embargo ejecutivo letra A con valor de inscripción de anotación y no se puede justificar su cancelación por caducidad por cuanto el Juzgado ordenó su cambio y mantenimiento según el Mandamiento judicial de 18.03.2013 por anotación de equivalente eficacia a la anotación preventiva de embargo para el mantenimiento de la nueva garantía consistente en un embargo ejecutivo definitivo inscrito en el Registro de la Propiedad. El hecho que el Registrador inscribiera esa anotación de un embargo ejecutivo que ya es definitivo por nota marginal en fecha 22 de septiembre de 2013 no debe suponer aunque pierda la fecha de prioridad a efectos de su rango y preferencia, no puede ser cancelada por caducidad porque su fecha a efectos de caducidad y a efectos de rango es la de 22 de septiembre de 2013 al gozar de autonomía en cuanto a su contenido y efectos porque de lo que se trata es reflejar en el registro que el embargo cautelar inicial ha cambiado a definitivo por ser ejecutivo como consecuencia del procedimiento de ejecución de un título judicial de condena. El valor de dicha anotación por nota marginal equivale a un asiento de anotación letra A para no perder la fecha de rango mientras no caducase la anotación preventiva de embargo preventivo para estar conexas con la anterior anotación (conexión que el Registrador articula a través de una nota marginal de referencia para gozar de la prioridad que ganó la anterior). En el caso presente, el Registrador reflejó el 22 de abril de 2013 la anotación por medio de segunda nota marginal mediante cambio interesado al pasar de una «anotación preventiva de embargo letra a» a una «anotación embargo ejecutivo letra a» pero no son lo mismo a efectos de anotación ni a efectos del cómputo del plazo de 4 años a que se refiere el art. 86 LH porque esta segunda anotación de 22.04.2013 constituye una anotación con carácter definitivo y no cautelar como consecuencia de que se ha dictado una Sentencia condenatoria del Sr. J. M. F. que da lugar a un procedimiento de ejecución de Sentencia susceptible de ejecución, debiendo atribuírsele a dicha nota los mismos efectos que al asiento que realmente debiera haberse extendido que era el de anotación con efectos de inscripción, todo ello conforme a la doctrina emanada de la Resolución de 28 enero de 2015 dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por consiguiente, no estamos ante ningún intento de prórroga de la anotación preventiva de embargo letra A, sino ante una nota marginal que desde el 22 de abril de 2013 goza de valor de asiento de anotación con autonomía propia y plazo de duración propio «anotación embargo ejecutivo letra A» desde el 22.04.2013 pero conexas a la «anotación preventiva de embargo letra A anotada el 13 de enero de 2010» y cancelada por caducidad el 20 de noviembre de 2014, constando la anotación embargo ejecutivo inscrita como 13 enero de 2010 única y exclusivamente para gozar de la fecha de prioridad que ganó la anterior anotación pero no a efectos de su caducidad, según doctrina aplicable a este caso según Resolución de 28 enero 2015 de la DGRN. El Registrador de la Propiedad en su segunda nota de calificación de 22 septiembre de 2015 señala que la cuestión que se plantea, según su opinión, es la relativa a si cancelada por caducidad la anotación preventiva de embargo derivada de un procedimiento judicial de ejecución ordinaria procede cancelar o no las inscripciones o anotaciones posteriores a aquella anotación producida la adjudicación de la garantía que es el bien inmueble. Con pleno respeto a la tesis del Registrador, la premisa inicial de la que parte el Registrador no sería exactamente la anterior. La cuestión a dilucidar sería si cancelada por caducidad la «anotación preventiva de embargo letra A» calificada el 13.01.2010 derivada de un procedimiento de juicio cambiario, cabe considerar el cambio anotado en fecha 22 de abril de 2013 por nota marginal por el que queda inscrita una anotación de embargo ejecutivo haciéndose constar el cambio el 22 de abril de 2013 por nota marginal goza de autonomía

y contenido propio con valor de inscripción de anotación o de equivalente eficacia, sigue o no vigente para proceder a cancelar o no las inscripciones o anotaciones posteriores producida la adjudicación de la garantía que es el bien inmueble. Nadie discute que se ha producido una cancelación el 20.11.2014 de una «anotación preventiva de embargo letra a» de fecha 13.01.2010 por caducidad automática el 13.01.2014 por haber transcurrido el plazo fatal de 4 años, pero dicha cancelación registral por caducidad no afecta ni debe afectar a la anotación del cambio por medio de nota marginal de fecha 22.04.2013 con valor de anotación y asiento principal de embargo ejecutivo inscrito a favor de Prats Fruits, S.L. cuya fecha a efectos de caducidad, que no de prioridad de rango es el 22.04.2013. Admitimos al amparo del art. 86 LH y argumentos de la nota de calificación 22.09.2015 que el embargo ejecutivo no disfrute la fecha del rango de preferencia 13.01.2010, pero lo que no cabe admitir ni es ajustado a Derecho es tener por caducado un embargo ejecutivo anotado el cambio por medio de nota marginal de fecha 22.04.2013 como consecuencia de la ejecución de una sentencia condenatoria, tenga que ser cancelado por caducidad por el plazo de 4 años cuando dicho embargo ejecutivo ha nacido como consecuencia de su inscripción el 22.04.2013 aunque sea por medio de nota marginal con valor de inscripción. No podemos confundir la fecha a efectos del rango del embargo preventivo letra A 10.01.2010 con el embargo ejecutivo siendo la fecha a efectos de caducidad tras ser inscrito la de 22.04.2013. Si observamos la Certificación de Dominio y Cargas de 28.06.2013, lo que consta anotado en dicha fecha es una «anotación de embargo ejecutivo» y dicho embargo definitivo nace por causa de las observaciones que constan inscritas al pie de la inscripción cuya fecha propia de anotación, a efectos de caducidad, es 22.04.2013. Nunca podría anotarse un embargo ejecutivo como consecuencia del procedimiento cambiario 398/2009, de 16 de diciembre de 2009, del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Tarragona (hoy Juzgado de lo Mercantil n.º 1) porque ello está vetado por el art. 821.1.2 LEC al no llevar aparejada ejecución los pagarés reclamados en el cambiario, conforme al art. 517 LEC y por cuanto la calificación positiva de 13.01.2010 del registrador señala que la inscripción es por «anotación preventiva de embargo letra a» y dicha inscripción lo es en virtud sin ninguna duda del procedimiento de juicio cambiario 398/2009 y del mandamiento de 16.12.2009 expedido en dicho procedimiento. Aunque los efectos de esta anotación a efectos de prioridad de embargo ejecutivo se retrotraen en la inscripción a la fecha de la anotación del embargo preventivo, 13.01.2010, el plazo de caducidad de esta segunda anotación por nota marginal con valor de inscripción de la anotación se computará desde su propia fecha 22.04.2013. Ciertamente se plantea especialmente el problema de cuál es el asiento que ha de practicarse para recoger el cambio del embargo preventivo en ejecutivo. Dos son los tipos de asientos según la R. 28 enero de 2015 sobre los que se preconiza su idoneidad para este caso, la nota marginal y la anotación preventiva. La opinión doctrinal, según la RDGRN de 28 enero de 2015 (BOE núm. 52, de 2 marzo 2015) no es pacífica y la solución según dicha Resolución dista de ser sencilla y la práctica registral no es unívoca. El mandamiento de fecha de 16.12.2009 señalaba: «Que en este Juzgado se siguen autos de Juicio cambiario (arts. 819 a 827 LEC) con el número 398/2009, seguidos a instancias de Prats Fruits, S.L. con domicilio... y contra J. M. F., y en Auto de esta fecha se ha acordado expedir el presente mandamiento, por duplicado, a los efectos previstos en el art. 29.1 y 2 de la LEC, a fin de que por ese Registro de su cargo se practique anotación preventiva de embargo o anotación de equivalente eficacia de la traba realizada en fecha de hoy, sobre finca registral 1/28374, propiedad del deudor J. M. F., con domicilio en... y ello para responder de la cantidad de 36.103,44 euros de principal, más 10.802,16 euros calculados provisionalmente para intereses y costas sin perjuicio de posteriores aumentos, reducciones u otras modificaciones que debidamente se comunicarían, y si el bien indicado estuviere inmatriculado o si estuviere inscrito en favor de persona distinta del deudor, pero de la que traiga causa el derecho de éste, podrá tomarse anotación preventiva de suspensión de la anotación de embargo, en su caso, en la forma y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria. Finca Registral n.º 1/28374 inscrita en el Tomo 1129, libro 311, folio 215, en Tarragona a 16 de diciembre de 2009.» En este caso, el Registrador optó por la Nota

Marginal pero según la orden del Juez, dicha inscripción el 22.04.2013 del cambio aunque por nota marginal debe tener la misma equivalencia que una anotación con valor de inscripción del cambio del embargo preventivo en embargo ejecutivo. El registrador de la Propiedad realiza una inscripción el 22.04.2013 de cambio de un embargo preventivo en un embargo ejecutivo mediante nota marginal en la anotación preventiva de embargo letra a, al igual que ocurría en la r. 28 enero 2015 para un caso de prórroga de la anotación preventiva de embargo. Por cuanto, el embargo preventivo letra A constituía una medida cautelar del juicio cambiario y por analogía conforme al apartado 6.d) del art. 81 LGT dado que la duración del asiento de la anotación preventiva de cuatro años prevista en el art. 86 LH se extiende temporalmente en la medida suficiente para acoger la prolongación de la medida cautelar. El fundamento para la extensión de una nueva anotación se basa, fundamentalmente en que, a diferencia con lo que ocurre en los supuestos indicados en el fundamento 4.º de la R. 28.01.2015, practicado un cambio o modificación o conversión de embargo, la anotación publica una garantía diferente aunque conexa con la medida cautelar previa, por lo que debe asimismo conectarse registralmente con la primera a efectos de conservar su prioridad 13.01.2010 mediante la oportuna nota marginal de referencia en nuestro caso, ya que de otra forma el objetivo de la medida cautelar quedaría estéril. Y esta es la opinión de este Centro Directivo según la R. 28.01.2015 y es la solución más acorde con nuestra legislación hipotecaria a la que se remite la LEC, que prevé en general, la práctica de un nuevo asiento principal. Y por ello, establece la conversión de las anotaciones preventivas en inscripciones definitivas –arts. 49, 70, 77, 88 y 93 LH y 32.3, 75.2 y 353.3 último y especialmente 196 a 198 del RH– salvo en el caso de la anotación de suspensión de otra anotación por defectos subsanables, cuya conversión, una vez subsanado el defecto, se convierte en anotación preventiva. Por consiguiente, en los casos en los que se ha producido un cambio o conversión de embargo preventivo en ejecutivo, se puede aplicar analógicamente según la R. 28.01.2015 –aunque no estemos ante una primera anotación de suspensión– el mecanismo de cambio y/o conversión de estas últimas que regula la legislación hipotecaria a fin de recoger correctamente el tránsito del embargo preventivo al embargo ejecutivo manteniendo la prioridad ganada por la toma de razón en el Registro del embargo preventivo en fecha 13.01.2010, no obstante los efectos de la anotación aún por nota marginal de lo que constituye este cambio que constituye de embargo preventivo en ejecutivo, aunque se retrotraigan a la fecha de la anotación del embargo preventivo a efectos de prioridad en el rango, el plazo de caducidad de esta segunda anotación por nota marginal practicada no se inicia sino desde su propia fecha que es 22.04.2013 por aplicación del régimen general de las anotaciones preventivas contenido en el art. 86 LH lo será desde su propia fecha, es decir desde la anotación por medio de nota marginal el 22.04.2013 y no desde la fecha de anotación letra a el 13.01.2010 que a efectos del embargo ejecutivo definitivo lo es a efectos de prioridad pero no de caducidad. Si bien, en el caso concreto de mi poderdante, aunque corresponde al Registrador decidir cual es el asiento registral a practicar conforme a la legislación hipotecaria a la que, como ya hemos dicho, se remite la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la R. 28.01.2015 ha sido objeto de discusión qué asiento es el procedente para reflejar ese cambio o conversión, en el supuesto que nos acontece al igual que en el supuesto que aconteció en la R. 28.01.2015, el registrador optó por la nota marginal. Ese cambio constituía una conversión o modificación para mantener el embargo como le ordena el Juzgado y cualquier modificación se haya anotado por nota marginal tendrá el valor de anotación de equivalente eficacia con valor de inscripción de la anotación. Lo que no puede generar inseguridad jurídica es que la forma en que se practique la anotación perjudique a efectos de caducidad gravemente a mi representada sin que tenga que estar solicitando la prórroga tras procederse a inscribir un embargo ejecutivo derivado de la ejecución de sentencia que tiene el carácter de definitivo. El Mandamiento de 16.12.2009 ordenaba practicar anotación de equivalente eficacia a la anotación preventiva de embargo cuando se comunicarían por el Juzgado «posteriores aumentos, reducciones u otras modificaciones que debidamente se comunicarían». Es decir, dicha nota marginal se convierte en inscripción definitiva de embargo ejecutivo por equivalente eficacia de la nota

marginal a la anotación preventiva de embargo letra a con fecha de inscripción a efectos de caducidad desde su propia fecha que es 22.04.2013. No han transcurrido 4 años ni tampoco puede ser procedente su cancelación (podría ser procedente la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra a de fecha 13/01/2010 pero no es procedente la cancelación de la anotación de embargo ejecutivo anotado el cambio por nota marginal el 22/04/2013 que es definitivo derivado del procedimiento de ejecución de título judicial 27/2011) porque no estamos ni ante un embargo preventivo ni ha caducado ex art. 86 lh su plazo de vigencia. En nuestro particular caso, el registrador optó por hacer constar por nota marginal ese cambio que producía el cambio en inscripción de un embargo preventivo en ejecutivo por medio de nota marginal por causa del mandamiento de 18 marzo de 2013. Y en este caso, deben atribuírsele los efectos de dicho cambio o conversión de la medida cautelar concretada en anotación preventiva de embargo letra a en anotación de embargo ejecutivo letra a, del cual la anotación es garantía desde el momento de la extensión de aquélla computándose el plazo de su duración desde la extensión de la nota marginal de su propia fecha 22.04.2013 y no desde el 13.01.2010 que es la fecha de la propia anotación preventiva de embargo. Dicho todo lo anterior, en nuestro caso, se desprende que la cancelación producida lo es sobre la anotación preventiva letra A pero referida a la anotación preventiva de embargo cuya fecha a efectos de caducidad es el 13.01.2010 pero no puede tenerse por cancelada la anotación embargo ejecutivo cuya fecha a efectos de caducidad es el 22.04.2013 porque no ha transcurrido el plazo fatal de 4 años a que se refiere el art. 86 L.H. Es este embargo ejecutivo, el definitivo, al haber cambiado el embargo trabado en el juicio cambiario, en embargo ejecutivo por causa del juicio de ejecución de Sentencia condenatoria del demandado, considerándose que la fórmula usada por el Registrador de la Propiedad para realizar la anotación acordada por el Juzgado no puede o no debería perjudicar al acreedor, dicho sea con el debido respeto y en términos de estricta defensa de mi representada. El cambio o mutación o conversión o modificación en definitivo del embargo es la anotación por segunda nota marginal con valor de anotación de inscripción desde cuya fecha no ha caducado ni puede considerarse cancelado por caducidad, y por dicho motivo basándose el registrador de la propiedad en dicha anotación por medio de nota marginal con valor de anotación de embargo ejecutivo, es susceptible que el Registrador de la Propiedad proceda a cancelar las inscripciones y anotaciones posteriores como se le ordenaba por el Juzgado por medio del mandamiento de 19.06.2015, y todo ello aunque el anterior embargo preventivo caducara y se cancelara perdiendo su rango del 13 enero 2010 pero ni es posible cancelar ni caducar ni perder su rango de prioridad un embargo ejecutivo anotado el cambio el 22.04.2013. Según doctrina registral, las notas marginales tiene carácter definitivo salvo las de afección y existen las denominadas «sucedáneas» o con función semejante a la de los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, que por razón de simplificación adoptan la forma de nota marginal teniendo el valor y el carácter de surtir los efectos que son propios de tales asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación. Por ello, consideramos dicho sea con el debido respetos y en estrictos términos de defensa que no existe defecto insubsanable de cancelación por caducidad al amparo del art. 86 lh sin perjuicio que en su caso el registrador entienda que proceda la cancelación por el registro el 20.11.2014 de la anotación preventiva de embargo letra a ex art. 86 y cancelado dicha anotación preventiva de embargo letra A. Pero en absoluto puede considerarse ni caducado ni cancelado la inscripción de embargo ejecutivo letra A como consecuencia de la nota marginal cuya fecha de inscripción a efectos de caducidad no es el 13.01.2010 (lo que constituiría un auténtico absurdo y un sin sentido a efectos de caducidad que no de rango de prioridad, pues no existía ningún embargo definitivo ejecutivo en dicha fecha de inscripción 13.10.2010) sino la de su propia fecha de 22.04.2013 aún el caso que fuera anotada por nota marginal y aparezca como Observaciones en la inscripción. De lo contrario constituiría un auténtico despropósito y completo absurdo que un cambio que obliga el juzgado a mantener al registrador de la propiedad un embargo, operado dicho cambio, por causa de la ejecución de una sentencia condenatoria del demandado, una vez practicada su inscripción, caducará automáticamente a los 6 meses de nacer o se tuviera por cancelado

indebidamente por haber considerado el Registrador que ha caducado el embargo preventivo anotado el 13.01.2010, siendo imposible que lo que no puede caducar, pueda cancelarse por caducidad por no existir antes del 22.04.2013, sin que pueda considerarse una anotación preventiva de embargo letra A, constituyendo un auténtico absurdo solicitar la prórroga de un cambio que obliga al Registrador a mantener el embargo preventivo por medio de un cambio en embargo ejecutivo aunque perdiera su rango de prioridad de 13.01.2010. Nunca podría caducar desde la fecha de la anotación 22.04.2013, ya fuere como nota marginal al ostentar ésta valor de inscripción y asiento principal o como anotación preventiva, según decida el Registrador, porque la forma que el Registrador haya decidido dar a dicho cambio que le obliga a mantener el embargo, y por el cual se produce ese cambio para mantener el embargo preventivo en ejecutivo no cabe legalmente que sea cancelado por caducidad ex art. 86 LH, no debiendo perjudicar los derechos del acreedor ni a la seguridad jurídica del acreedor ejecutante. Que teniéndose en cuenta que la cancelación se refiere a la «cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo letra A el mismo 20 noviembre 2014» según calificación positiva de 13.01.2010, se refiere a la anotación del 13.01.2010 como consecuencia del procedimiento de juicio cambiario 398/2009 Juzgado Mercantil n.º 1 de Tarragona según se desprende de los libros y asiento, 13 enero de 2010 del Registro. Por consiguiente, solicitamos que el Registrador proceda a rectificar al amparo de los arts. 314 al art. 327 del Reglamento Hipotecario: 1.–La anotación del cambio en fecha 22.04.2013 por nota marginal goza de valor de inscripción de anotación y asiento principal por tener un contenido propio y con efectos propios, debiendo quedar reflejado dicha anotación como vigente en la actualidad como «anotación de embargo ejecutivo letra A» como consecuencia de la ejecución de la sentencia que da origen al procedimiento de ejecución de título judicial 27/2011 estando vigente la «anotación de embargo ejecutivo letra A», por no haber caducado desde su propia fecha 22.04.2013 y con fecha de rango de prioridad del 22.04.2013. 2.–Como consecuencia de los dos puntos anteriores, notifíquese, si procede, y en su caso, la rectificación al amparo de los arts 314 al art. 327 Reglamento Hipotecario a los titulares de las inscripciones y anotaciones posteriores y en su día procédase a cumplir con el Mandamiento de Cancelación de cargas de 19.06.2015 y a cancelar todas las inscripciones y anotaciones posteriores al 22.04.2013, fecha de la inscripción del cambio por nota marginal con valor de anotación de embargo ejecutivo letra A a favor de Prats Fruits, S.L. contra el Sr. J. M. F. por un principal de 36.103,44 Euros más 10.802,16 Euros intereses y costas y procédase como ordena el mandamiento de 19.06.2015 a su cancelación. VI.– Documentos (...) En su virtud, a la Dirección General de los Registros y del Notariado solicita: Que habiendo por presentado este escrito recurso ante el Registro de la Propiedad de Salou, habiendo sido cumplidos los requisitos formales a los efectos de interposición del mismo, téngase por representantes al Procurador de los Tribunales don J. M. G. M. y al letrado A. G. G. A. y por acompañado copia auténtica de poder para pleitos, en nombre y representación de Prats Fruits, S.L. a los efectos de este recurso, téngase por interpuesto recurso potestativo contra la nota de calificación negativa de fecha 22 sept 2015 notificada el 2 de octubre de 2015 por la que se acuerda denegar la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores ordenada por Mandamiento de Cancelación de 19.06.2015 dictado por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Tarragona en autos de ejecución de título judicial n.º 27/2011, tras los trámites previos de alegaciones por la autoridad judicial en su caso y rectificación o confirmación de la nota de calificación por el registrador, indicado en los fundamentos de derecho, sea enviado el recurso por el Registrador de la Propiedad a la Dirección General de los Registros y del Notariado para su resolución, y en su día, este Centro Director acuerde estimar íntegramente este recurso y revocar la Nota del Registrador de la Propiedad de Salou en los términos y consideraciones que resulten de sus pronunciamientos en cuanto que: 1.–La anotación del cambio en fecha 22.04.2013 por nota marginal goza de valor de inscripción de anotación y asiento principal por tener un contenido propio y con efectos propios, debiendo quedar reflejado dicha anotación como vigente en la actualidad como «anotación de embargo ejecutivo letra A» como consecuencia de la ejecución de la sentencia que da origen al procedimiento de ejecución

de título judicial 27/2011 estando vigente la «anotación de embargo ejecutivo letra A», por no haber caducado desde su propia fecha 22.04.2013 y con fecha de rango de prioridad del 22.04.2013. 2.—Como consecuencia del punto anterior, notifíquese, si procede, y en su caso, la rectificación al amparo de los arts. 314 al art. 327 Reglamento Hipotecario a los titulares de las inscripciones y anotaciones posteriores y en su día procédase por el Registrador de la Propiedad de Salou a cumplir con el Mandamiento de Cancelación de cargas de 19.06.2015 y a cancelar todas las inscripciones y anotaciones posteriores al 22.04.2013, fecha de la inscripción del cambio por nota marginal con valor de anotación de embargo ejecutivo letra A, a favor de Prats Fruits, S.L. contra el Sr. J. M. F. como ordena el mandamiento de 19.06.2015 a su cancelación».

## IV

El registrador emitió informe el día 20 de noviembre de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86, 97 y 254 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2º, 165 y 175 del Reglamento Hipotecario; 629, 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, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio y 7 de agosto de 2014 y 28 de enero, 5 de febrero y 25 de junio de 2015.

1. La presente Resolución tiene por objeto determinar si es posible cancelar las cargas posteriores a la anotación preventiva que determina la ejecución.

Para la adecuada resolución de este expediente deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

Con fecha 13 de enero de 2010 se practica anotación preventiva de embargo letra -A- a favor de «Prats Fruits, S.L.», en el procedimiento número 398/2009, autos de juicio cambiario del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Tarragona.

El día 22 de abril de 2013 se practica nota al margen de la anotación letra -A- del siguiente tenor literal: «El procedimiento cambiario que motivó la adjunta anotación preventiva de embargo letra A, ha pasado a ejecución registrada con el número 27/2011, según resulta de diligencia de ordenación de fecha 18 de marzo de 2013, que se acompaña al mandamiento...».

Con fecha 20 de noviembre de 2014 con motivo de practicarse otro asiento, se cancela por caducidad la anotación preventiva de embargo letra -A- al haber transcurrido más de cuatro años desde la fecha de la misma.

El defecto alegado por el registrador, resumidamente, es que cancelada la anotación preventiva de embargo, no procede cancelar las cargas posteriores.

Por el contrario, los recurrentes, resumidamente, sostienen que la fecha que ha de considerarse al objeto del cómputo de la caducidad no es, como afirma el registrador, la de 13 de enero de 2010, fecha de la anotación preventiva del embargo preventivo, sino que la fecha determinante es la de 22 de abril de 2013 de la nota marginal en la que se hizo constar la conversión del embargo preventivo en ejecutivo.

2. Como cuestión previa, manifiestan los recurrentes que se han producido dos calificaciones sucesivas, y que en la primera de ellas no se aprecia el defecto ahora recurrido. Sin embargo, en el presente expediente, presentado el decreto de adjudicación

y el mandamiento de cancelación en documentos separados, motivando dos asientos de presentación, se calificó en primer término el decreto de adjudicación, que tras la subsanación de determinados defectos inicialmente apreciados, motivó su posterior inscripción, si bien en la primera calificación contenida en el decreto de adjudicación se hacía también referencia al mandamiento de cancelación. Inscrito el decreto de adjudicación se procedió a calificar el mandamiento cancelatorio.

3. En cuanto al fondo del asunto, y a fin de entender vigente la anotación que motiva la ejecución, los recurrentes apoyan sus alegaciones en la Resolución de este Centro Directivo de 28 de enero de 2015, en la que se recoge la posibilidad de que la conversión de una anotación de embargo preventivo en embargo ejecutivo, lleve implícita en la conversión la prórroga de la anotación, pero olvida el recurrente que la misma resolución recoge en su fundamento de Derecho 5, que la conversión podría interpretarse como prórroga, si la anotación no se hubiese cancelado, y en este caso, se ha cancelado, señalándose además en la indicada Resolución de 28 de enero de 2015 «...que en el decreto se hizo constar que no cabía acordar nuevamente el embargo, sino ordenar su afección a la ejecución mediante la correspondiente conversión y anotación en el Registro de la Propiedad (fundamento segundo), si bien en el mandamiento judicial se ordenó la conversión del embargo en virtud de nota marginal».

Entrando en esta cuestión, hay que tener en cuenta que el embargo preventivo como medida cautelar específica para asegurar los resultados del procedimiento entablado se contempla en la Ley de Enjuiciamiento Civil en su artículo 727. Así mismo, se prevé su acceso al Registro de la Propiedad mediante la oportuna anotación en el artículo 738.2 que se remite a la normativa general de embargo, siendo aplicable por tanto lo dispuesto en el artículo 629 y concordantes del mismo texto legal. El embargo preventivo acordado puede confirmarse, convirtiéndose en ejecutivo, modificarse, conforme dispone el artículo 743 del mismo texto legal, o alzarse quedando sin efecto; dichos preceptos no dictan ninguna norma dirigida al registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Como se decía en la Resolución de 28 de enero de 2015, «se plantea especialmente el problema de cuál es el asiento que ha de practicarse para recoger la conversión del embargo preventivo en ejecutivo. Dos son los tipos de asiento sobre los que se preconiza su idoneidad para este caso, la nota marginal y la anotación preventiva. La opinión doctrinal no es pacífica y la solución dista de ser sencilla y la práctica registral no es unívoca. En cuanto a la nota marginal, este Centro Directivo ha admitido la extensión de dicho asiento para reflejar el aumento de la cantidad inicialmente por vencimiento de nuevos plazos de la obligación garantizada o por devengo de intereses durante la ejecución y de costas de ésta, a que se refieren los artículos 578.3 y 613.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Apoya esta tesis que cuando la norma hace referencia a «hacer constar en la anotación preventiva de embargo», excluye la extensión de una nueva anotación. La modificación que se produce respecto al embargo incide únicamente en su cuantía pero no supone la existencia de una nueva traba ni la extensión del embargo primitivo a una nueva obligación, por lo que bastará su reflejo en la anotación preventiva de embargo inicialmente practicada. Por el contrario sí será necesaria la extensión de una nueva anotación cuando la ampliación se produzca por circunstancias distintas a las anteriormente relacionadas. Así mismo, esta es la solución adoptada en relación con la prórroga de la propia medida cautelar conforme al apartado 6.d), del artículo 81 de la Ley General Tributaria dado que la duración del asiento de la anotación preventiva de cuatro años prevista en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, se extiende temporalmente en la medida suficiente para acoger la prolongación de la medida cautelar. 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, caducada la anotación principal, también caducan todas sus notas marginales, salvo que se ordenase expresamente la prórroga de la anotación, pero, en este caso, ésta deberá practicarse mediante otro asiento

de anotación conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria. En cuanto a la posibilidad de extender una nueva anotación, su fundamento se basa principalmente en que, a diferencia con lo que ocurre en los supuestos anteriores, acordada la conversión del embargo en definitivo, la anotación publica una garantía diferente aunque conexas 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 otra forma el objetivo de la medida cautelar quedaría estéril. En opinión de este Centro Directivo, ésta es la solución más acorde con nuestra legislación hipotecaria, a la que se remite la Ley de Enjuiciamiento Civil, que prevé, en general, la práctica de un nuevo asiento principal. Más concretamente establece la conversión de las anotaciones preventivas en inscripciones definitivas -artículos 49, 70, 77, 88 y 93 de la Ley Hipotecaria y 32.3, 75.2.º, 353.3, último, y, especialmente, 196 a 198 del Reglamento Hipotecario-, salvo en el caso de la anotación de suspensión de otra anotación por defectos subsanables, cuya conversión, una vez subsanado el defecto, se convierte en anotación preventiva. En estos casos de conversión de embargo preventivo en embargo ejecutivo, si bien no estamos ante una primera anotación de suspensión, sí puede aplicarse analógicamente el mecanismo de conversión de estas últimas que regula la legislación hipotecaria, a fin de recoger correctamente el tránsito del embargo preventivo al embargo ejecutivo manteniendo la prioridad ganada por la toma de razón en el Registro del primero. En consecuencia, los efectos de la anotación de conversión, se retrotraen a la fecha de la anotación del embargo preventivo si bien el plazo de caducidad de esta segunda anotación se computará desde su propia fecha, por aplicación del régimen general de las anotaciones preventivas contenido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria».

Lo que ocurre en el presente expediente es que la anotación preventiva está cancelada, por lo que el supuesto contemplado en este recurso se asemeja al contemplado en la Resolución de este Centro Directivo de 5 de febrero de 2015 en cuyo fundamento de Derecho 2 se señalaba que «es reiterada la doctrina de este Centro Directivo, que constando la anotación preventiva cancelada con ocasión de extenderse un asiento posterior, el asiento de cancelación practicado, de conformidad con el artículo 1.3º de la Ley Hipotecaria, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. Por tanto la rectificación de dicho asiento debe llevarse a cabo en su caso, en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria».

4. Una vez sentado que la conversión del embargo preventivo en ejecutivo no implica sin más su prórroga, ha de entrarse en el fondo del asunto, que constituye 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 del registrador a cancelar las anotaciones preventivas de embargo posteriores a la letra A, que gravan la finca, como consecuencia del despacho del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, resultantes de la anotación anterior letra A caducada y cancelada por caducidad, antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro.

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.ª 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: caducada 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. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria sólo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

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 de la anotación del embargo de los que dimanar ya se habían producido. En consecuencia 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 A, ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

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 cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador 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, 18 de enero de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.