

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9828 *Resolución de 19 de julio de 2017, 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 Vinaròs, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución.*

En el recurso interpuesto por don V. D. F. y don J. V. C. Z. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Vinaròs, don Eduardo de la Barrera Arriola, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución, en el que ha recaído el correspondiente decreto de adjudicación, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

Hechos

I

Por virtud de mandamiento, relativo a una finca correspondiente al Registro de la Propiedad de Vinaròs, dictado el día 17 de febrero de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Vinaròs, se ordenó la cancelación de la anotación de embargo causada en dicho procedimiento, así como la de las cargas posteriores a la misma –letra C, prorrogada por la E–; a la fecha de presentación de dicho mandamiento en el citado Registro de la Propiedad, la anotación letra A, en la que se sustentaba el procedimiento, se encontraba ya caducada y pendiente de su cancelación registral.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Vinaròs, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo examen y calificación favorable del presente mandamiento, de testimonio del decreto de adjudicación, y de escrito acreditativo de la situación arrendaticia de la finca, a los que se une justificante de presentación a efectos de liquidación, el Registrador que suscribe acuerda: Practicar la cancelación en el mismo ordenada, de la anotación preventiva de embargo letra A y de la nota de expedición de certificación puesta a su margen, en los sitios que se indican a continuación: Finca: n.º 4509, inscrita en el tomo: 1.658, libro: 57 de cálig, folio: 176, cancelación 4.^a. CRU: 12009001223680 Se ha hecho constar el Código Registral Único –CRU–. Se ha hecho constar el Código Registral Único –CRU–. Finca no coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido nota de afección fiscal por el plazo de cinco años. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguarda de los Tribunales. No podrán inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en que dicho titular haya sido parte. No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad salvo mala fe, el titular será mantenido en su adquisición aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el mismo Registro. Si el titular registral fuese perturbado en el ejercicio del derecho inscrito a su favor, podrá poner término a la perturbación mediante el procedimiento sumario del artículo 41 de la Ley Hipotecaria. Todo procedimiento de apremio sobre un derecho inscrito se sobreseerá en el instante en que conste en autos, por certificación del

Registrador de la Propiedad, que dicho derecho consta inscrito a favor de persona distinta de aquella contra la cual se sigue el procedimiento. Artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria. No practicar la cancelación sobre las cargas posteriores, por estar la anotación preventiva de embargo letra A base de este procedimiento, caducada pendiente de cancelación, y por tanto, caducada una anotación de embargo, no es posible cancelar ya, en base a la misma, una anotación posterior, porque ha pasado a tener el rango de primera; de conformidad a lo que se dirá en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.º.—Este documento fue presentado a las 15:00 horas del día 15 de marzo de 2017, con el número de asiento 1121 del Diario 146. 2.º.—En el Registro de la Propiedad, en el momento de la presentación del mandamiento que nos ocupa, consta la finca registral 4.590 de Cálíg gravada con la anotación preventiva de embargo letra A, base de este procedimiento, anotada a favor de doña L. A. A. en fecha 4 de noviembre de 2010, estando por tanto caducada pendiente de cancelación. A su margen consta nota de expedición de certificación conforme al artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de fecha 19 de diciembre de 2011. La referida finca también se encuentra gravada con la anotación preventiva de embargo letra C de fecha 25 de mayo de 2012, prorrogada por la anotación letra E de fecha 6 de junio de 2016. 3.º.—En el mandamiento de cancelación de cargas se dice: «Y en virtud de dicha resolución, expido el presente para la cancelación de la anotación cuya ejecución ha dado origen al expediente de referencia, así como de las cargas posteriores que constan en la parte dispositiva de dicho decreto de adjudicación.» Y en la parte dispositiva del decreto de adjudicación, en su apartado tercero se dice: «Se decreta la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra a) anotada a favor de D.ª L. A. A. respecto de la finca registral n.º 4.509 de Cálíg reseñada, anotación que es origen de esta resolución y de la subasta celebrada en los presentes autos. Asimismo, se decreta la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores que gravan la finca 4.509 de Cálíg a que se refiere este Decreto, concretamente el Embargo Ejecutivo letra b) anotado a favor de Don J. J. P., incluso los que se hubieran verificado después de expedido la certificación de cargas librado por el Registro de la Propiedad y prevenida en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Fundamentos de Derecho: Conforme a los artículos 18 de la ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador calificará bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación, entre otros extremos, a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos: según las leyes que determinan la forma de los instrumentos y a «la no expresión, o expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias, que según la Ley y este Reglamento y cualquier otra aplicable, debe contener la documentación presentada y la inscripción. Respecto a la calificación de los documentos judiciales se extiende a la competencia, las formalidades extrínsecas del documento, firmeza, trascendencia real inmobiliaria del contenido (artículos 1.1, 2, 42 y 09 de la L.H. y 51.6 de su Reglamento), a la relación del procedimiento con el titular o titulares del derecho inscrito (artículo 17 y 20 L.H.) Y a la expresión u omisión de las circunstancias necesarias que deba contener el asiento (arts. 9, 21, 72, 75 y 103 L.H.): igualmente se extiende a la relación del mandato judicial con la clase de procedimiento seguido, congruencia de la Resolución recaída con el mandamiento expedido ya los obstáculos que resulten del Registro. El fundamento de la calificación registral de los documentos judiciales se basa en que las resoluciones judiciales tienen, en principio, efectos interpartes y es, a través de los asientos registrales y con los requisitos de estos, como extienden sus efectos “erga-omnes”, por lo que ha de existir un control del órgano registral encargado de los asientos sobre determinados aspectos. Los asientos practicados en los Libros del Registro, en cuanto se refieren a los derechos inscritos, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Legislación Hipotecaria (art.º 1 de la Ley Hipotecaria). La calificación registral se confirma, además, porque su función no es desvirtuar la resolución judicial en sus naturales efectos entre partes, sino que se trata de una calificación “a los efectos de inscribir, suspender o denegar la inscripción del

documento”, conforme establece el artículo 101 del R.H. Quiere decirse que la sentencia judicial o resolución del Secretario no queda contradicha sino que únicamente a los efectos respecto de tercero, queda suspendida o denegada la inscripción, sin perjuicio del llamado recurso gubernativo contra la calificación registral. Como se ha hecho constar en los hechos, en el momento de la presentación del mandamiento que nos ocupa, consta la finca registral 4.509 de Càlig gravada con la anotación preventiva de embargo letra A, base de este procedimiento, anotada a favor de doña L. A. A. en fecha 4 de noviembre de 2.010, estando por tanto caducada pendiente de cancelación, y a su margen consta nota de expedición de certificación conforme al artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de fecha 1.9 de diciembre de 2010. Cancelada por caducidad una anotación preventiva de embargo, no es posible, en base a la misma, la cancelación de anotaciones posteriores, pues la caducidad opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, lo que determina que las cargas posteriores mejoran de rango registral. Se reitera la doctrina de la Dirección según cual y de acuerdo con el art. 86 LH las anotaciones tienen un plazo de vigencia de 4 años y una vez transcurrido, si no ha sido prorrogadas, su caducidad opera “ipso iure” 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 art. 175.2.ª RH si al tiempo de presentarse aquella en el Registro, se habría operado ya la caducidad. Artículos 86 LH, R.D.G.R.N. 22-04-15, 08-09-15 y 19-11-15 entre otras. En razón al obstáculo registral de constar caducada la anotación de embargo origen de este procedimiento, no procede la cancelación de las cargas posteriores solicitada. Se prórroga el asiento de presentación conforme al artículo 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, y sus concordantes. Contra la presente calificación (...) Vinaròs, a cinco de abril de dos mil diecisiete El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. D. F. y don J. V. C. Z. interpusieron recurso el día 8 de mayo de 2017 mediante escrito en el que alegan, resumidamente, lo siguiente: «Hechos Único.–Se presenta en el Registro de la Propiedad, mandamiento, de testimonio del decreto de adjudicación, y de escrito acreditativo de la situación arrendaticia de la finca, emitido por el Letrado de la Justicia, D. V. M. G. G. del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Vinarós, Autos 1117/2009, y el Registrador Acuerda: Practicar la cancelación en el mismo ordenada, de la anotación preventiva de embargo Letra A y de la Nota de Expedición de Certificación puesta a su margen, en los sitios que se indican a continuación: (...) No practicar la cancelación sobre las cargas posteriores, por estar la anotación preventiva de embargo, letra A), base de este procedimiento, caducada pendiente de cancelación, y por tanto caducada una anotación de embargo, no es posible cancelar ya, en base a la misma, una anotación posterior, porque ha pasado a tener rango de primera, de conformidad con lo que se dirá en los Hechos y Fundamentos de Derecho (se transcribe en su integridad) Como es de ver, la denegación de cancelación viene motivada, ya que la Anotación preventiva de embargo, letra A, base de este procedimiento, de fecha 4 de Noviembre de 2010, está caducada pendiente cancelación, de este modo, la Anotación Preventiva de Embargo, Letra b) a favor de J. J. P. ha pasado a tener rango de primera, porque cancelada por caducidad una anotación preventiva de embargo, no es posible en la base a la misma, la cancelación de las posteriores, pues la caducidad opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, lo que determina que las cargas posteriores mejoran el rango registral, todo ello, conforme al art. 86 de la Ley Hipotecaria. A los efectos del presente Recurso Gubernativo es importante, señalar las siguientes fechas: 1.–Anotación Preventiva de Embargo, Letra A, a favor de L. A. A., fecha 4 de noviembre de 2010. 2.–Certificación de Dominio y Cargas conforme al

artículo 656 de la LEC, fecha 19 de noviembre de 2011. 3.–Anotación Preventiva de Embargo, Letra b, a favor de J. J. P., fecha 25 de mayo de 2012. La anotación preventiva de embargo, letra b, es posterior a la Expedición de la Certificación de Dominio y Cargas, ya que una data su inscripción el 19 de noviembre 2011 y la Anotación Preventiva de Embargo, Letra b, 25 de mayo de 2012, y por lo tanto posterior. Entendemos que la calificación efectuada por el Registro de la Propiedad de Vinarós, es contraria a la doctrina jurisprudencial establecida por el Tribunal Supremo en su Sentencia de fecha 23 de febrero de 2015, que se reproduce a continuación (...) Fundamentos de Derecho Sentencia 88/2015 del Tribunal Supremo de lo Civil de fecha 23 de febrero de 2015 (...) Establece el Tribunal Supremo que «puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior –como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante–no modifica dicha situación.» El presente caso es idéntico al enjuiciado por el Tribunal Supremo, es decir, se anota embargo, fecha 4 de Noviembre de 2010; el 25 de noviembre de 2011 se expide Certificado Dominio y Cargas, y posteriormente, se anota embargo en fecha 25 de Mayo de 2017, posterior a la expedición, y el mandamiento de cancelación se presenta en el Registro de la Propiedad en fecha 15 de marzo de 2017, es decir, una vez transcurridos más de 4 años desde la anotación preventiva de embargo, Letra A, base de este procedimiento. De conformidad con la doctrina establecida por el Tribunal Supremo procede la cancelación, por seguridad jurídica, ya que cuando se anota el segundo embargo, ya se había expedido la certificación, y es más el embargo estaba vigente como exige la doctrina jurisprudencial, por lo que procede la cancelación de las cargas posteriores, ya que expedida la certificación no debe modificarse la situación».

IV

El registrador emitió informe 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, 111.2.º, 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 de 2015.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso ha sido objeto de estudio por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosos recursos, 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 la anotación preventiva de embargo posterior a la letra A, que grava la finca, como consecuencia del despacho de la adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, resultantes del procedimiento en el que se trabó dicha anotación, que se encuentra caducada y pendiente de cancelación por caducidad.

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.^a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquel 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 la registradora 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).

Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial 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).

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 de la anotación del embargo de los que dimanar ya se había 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 la anotación del embargo letra A, 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 aquél.

Registralmente operan los principios de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que habiendo perdido la anotación, como ha quedado expuesto, su efecto respecto a terceros posteriores inscritos, surge un obstáculo registral que impedirá la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa.

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 de mejor derecho, 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.