

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA E INTERIOR

10125 *RESOLUCIÓN de 25 de marzo de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Alberto Martínez Hernández, en nombre de la compañía mercantil «Vicifor, Sociedad Anónima», y Jorge Linares Padilla, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sabadell número 2, a inscribir una escritura de compraventa judicial, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Alberto Martínez Hernández, en nombre de la compañía mercantil «Vicifor, Sociedad Anónima», y Jorge Linares Padilla, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sabadell número 2, a inscribir una escritura de compraventa judicial, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de los de Barcelona, en autos del juicio ejecutivo número 556/1988, a instancia de doña Antonia Codina Villorbina, en reclamación de 1.613.422 pesetas, más intereses legales y costas del juicio, contra la entidad mercantil «Ginés Sala 30, Sociedad Anónima», se trabó embargo sobre la finca número 6.773 propiedad de la demandada del Registro de la Propiedad de Sabadell número 2, terreno en Santa Perpetua de la Moguda y, en su caso, edificación constituida sobre el mismo. Seguido el juicio por sus trámites, terminó por sentencia de remate de 21 de septiembre de 1988, mandando seguir la ejecución adelante hasta haberse trance y remate de los bienes embargados a los ejecutados. A solicitud de la parte actora se acordó la anotación preventiva de embargo de la finca embargada y, en su caso, de la edificación que se hubiere construido o de las fincas resultantes de su división en propiedad horizontal. En virtud del mandamiento librado por el Juzgado, el señor Registrador practicó la anotación letra A, sobre las fincas 8.648 a 8.655, todas inclusive, libro 158 del Ayuntamiento de Santa Perpetua de Moguda, en fecha 14 de octubre de 1988. Firme la sentencia e interesada su ejecución por la parte actora, previos los trámites legales, se dirigió mandamiento al Registro de la Propiedad, a fin de que certificase sobre la titularidad y cargas de la finca objeto de la traba. De la certificación expedida en fecha 18 de junio de 1990, resultó que las fincas indicadas figuraban inscritas a favor de don Julián Palmero Vega, por compra a «Ginés Sala 30, Sociedad Anónima», en virtud de la escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Miguel Ángel García Ramos Iturralde, el día 13 de mayo de 1988. Valoradas judicialmente las fincas embargadas se acordó su venta en pública subasta. En la tercera subasta, celebrada el día 24 de noviembre de 1992, fueron adjudicadas a la parte actora, haciendo uso del derecho expresamente reservado cedió el remate de las fincas registrales números 8.640, 8.649 y 8.650 a favor de la compañía «Vicifor, Sociedad Anónima», y las números 8.651, 8.652, 8.653, 8.654 y 8.655 a favor de don Jorge Linares Padilla, quienes aceptaron la cesión, siendo aprobado el remate por providencia de 8 de marzo de 1993, requiriéndose a la demandada para que otorgara escritura pública en favor de los adjudicatarios, lo que no hizo.

La escritura pública fue otorgada el día 22 de noviembre de 1993 ante el Notario de Barcelona don Gerardo Delgado García por el ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Barcelona,

II

en nombre y rebeldía de «Ginés Sala 30, Sociedad Anónima». El día 14 de diciembre se libró por el referido Juzgado mandamiento por duplicado al Registro para la cancelación de la anotación preventiva de embargo y cargas posteriores, ampliado y cumplimentado por el de 4 de febrero de 1994, por el que, asimismo, se ordenaba la cancelación de la inscripción de dominio en favor de don Julián Palmero Vega.

Presentados los anteriores documentos en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2 fue calificada con las siguiente nota: 1. La escritura de compraventa: Presentado este documento, ha sido calificado registralmente con resultado desfavorable para su despacho, habiéndose notificado verbalmente al presentante. Solicitada la extensión de la nota de calificación, con expresión de los motivos, se redacta del siguiente tenor: Denegada la inscripción de esta compraventa judicial, por constar las ocho fincas objeto de la misma inscritas en titularidad vigente de dominio a favor de persona distinta del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y resultar canceladas por caducidad (artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 206 de su Reglamento) las anotaciones preventivas de embargo letras A de cada una de dichas ocho fincas, practicadas por virtud del procedimiento ejecutivo que ha dado lugar a esta enajenación judicial. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses a contar de la fecha de esta nota ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Sabadell, 15 de abril de 1994, el Registrador de la Propiedad, Angel T. Nebot Aparici. 2. Mandamiento de cancelación: Presentado este documento, ha sido calificado registralmente con resultado desfavorable para su despacho, habiéndose notificado verbalmente al presentante. Solicitada la extensión de la nota de calificación, con expresión de los motivos, se redacta del siguiente tenor: Denegada la cancelación de cargas ordenada en este mandamiento judicial, por resultar canceladas por caducidad (artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 206 de su Reglamento) las anotaciones preventivas de embargo, letras A de cada una de las ocho fincas —practicadas por virtud del procedimiento ejecutivo que ha dado lugar a este mandamiento judicial—, e igualmente resultar canceladas por caducidad las de las letras C de las mismas fincas, excluida la finca 8.652; y en cuanto a las anotaciones letras B e inscripción segunda de las propias ocho fincas, y las posteriores a la expedición del certificado de cargas, por constar dichas ocho fincas objeto de este mandamiento, inscritas en titularidad vigente de dominio a favor de persona distinta de la demandada en autos judiciales (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), y cancelada la anotación preventiva de embargo por razón de cuyo procedimiento ejecutivo se ha dictado este mandamiento. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses, a contar de la fecha de esta nota ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Sabadell, 15 de abril de 1994. El Registrador de la Propiedad. Firmado Angel T. Nebot Aparici.

III

El Letrado don Alberto Martínez Hernández, en nombre de la compañía mercantil «Vicifor, Sociedad Anónima», y don Jorge Linares Padilla, interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegaron: I. Que al tiempo de la presentación en el Registro de la Propiedad de la escritura de compraventa judicial y mandamiento de cancelación de cargas, las anotaciones preventivas de embargo no habían sido canceladas. II. Que se invoca la Resolución de 27 de octubre de 1993, en la que la Dirección General confirma la nota denegatoria del Registrador porque al tiempo de presentarse a la inscripción la venta judicial, las anotaciones preventivas de embargo habían sido canceladas, que es lo contrario a lo que sucede en el caso que se trata. III. Que la Resolución de 27 de

febrero de 1993 contiene una doctrina que se considera aplicable al caso objeto de este recurso. Que si al tiempo de presentarse la venta judicial la anotación de embargo de que traía causa no había sido cancelada por no haberlo solicitado nadie ni haberlo hecho de oficio el señor Registrador, no puede ahora pretenderse que, merced a la cancelación hecha por la presentación del título han adquirido mejor rango las inscripciones y anotaciones posteriores a cuyos titulares fue oportunamente notificada la veracidad del procedimiento y el embargo trabado. IV. Que se entiende que la situación es análoga a la que produce cuando, prorrogada una anotación preventiva por término de cuatro años más, transcurra ese nuevo plazo de cuatro años y no ha terminado el proceso, con la diferencia de que la anotación prorrogada no podrá ser cancelada de oficio ni a petición de tercero, sino sólo por orden del Juez que la decretó, en tanto que la no prorrogada podrá serlo de oficio o a petición del titular de la finca, pero en uno y otro caso la eficacia de la anotación se mantendrá incólume en tanto no sea cancelada, lo sea de oficio o a instancia de parte o por orden judicial. V. Que tampoco se opone a la inscripción del título y la cancelación ordenada, el hecho de que la escritura de compraventa en favor del actual titular fuera otorgada con anterioridad a nuestra anotación preventiva de embargo y presentada en el Registro con posterioridad a la misma. Esta cuestión fue resuelta por la Resolución de 5 de mayo de 1993.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota de calificación, informó: A) Que en el momento de presentarse los documentos de enajenación judicial y mandamiento de cancelación de cargas, las anotaciones preventivas de embargo letras A, en que se apoyaban, estaban caducadas, concretamente desde el 14 de octubre de 1992, por lo que la eficacia de las mismas en el orden registral se había extinguido, desaparecido como si no hubieran existido nunca; y al tiempo figuraba una inscripción de dominio vigente, la inscripción segunda a favor de don Julián Palmero Vega, que no había sido demandado en el ejecutivo. Que, según el artículo 77 de la Ley Hipotecaria, la caducidad o el asiento formal de su cancelación, tienen el mismo valor extintivo. Ordinariamente el asiento de cancelación opera en virtud de causa que le precede, si bien cuando tal causa es la caducidad por obra del citado artículo, no se precisa el asiento formal de cancelación, y esta es la razón de poderse practicar de oficio la cancelación de la anotación preventiva caducada. B) Que sobre el automatismo de la caducidad, aun antes de la cancelación, se aplica, entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 1983 y la Resolución de 27 de octubre de 1993. C) Que caducada una anotación preventiva de embargo, es como si nunca hubiere existido, de modo que apreciada la caducidad por el Registrador, éste puede cancelar de oficio la anotación preventiva. Esta actuación registral es de obligado cumplimiento para el Registrador actualmente y no es intromisión indebida en la calificación de documentos judiciales.

V

El Notario autorizante del documento informó: Que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria habla de caducidad de las anotaciones preventivas, lo que implica, conforme a la doctrina comúnmente aceptada, que la anotación preventiva tiene una vigencia temporalmente limitada y deja de producir todo efecto, aunque no se cancele, por el mero transcurso de su período de vigencia. Una vez caducado, de derecho el asiento es inexistente, aunque de facto aun aparezca en los libros registrales. En este punto hay que resaltar lo que dice el artículo 353 del Reglamento Hipotecario. Que la anterior interpretación viene confirmada por las Resoluciones de 9 de septiembre de 1991 y 27 de octubre de 1993. Que también cabe citar las Resoluciones de 28 de septiembre de 1987, 19 de abril de 1988 y 7 y 11 de julio de 1989. Que no es obstáculo a la interpretación expuesta, lo establecido en el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, que constituye una clara excepción a la misma. Que, por lo tanto, parece correcta la calificación recurrida.

VI

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Barcelona, tras examinar los autos del juicio ejecutivo 556/1988, emitió el siguiente informe: Que, efectivamente, las anotaciones de embargo letra A trabadas en méritos del citado juicio ejecutivo incurrieron en caducidad a partir del 14 de octubre de 1992, según los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 del Reglamento, al no haberse prorrogado antes de dicha fecha, pues tal caducidad es «ope legis», independientemente de la sub-

sistencia puramente formal del asiento. Que, producida la caducidad de las anotaciones de embargo con todas sus consecuencias, entre ellas la pérdida de rango y eficacia registral del derecho anotado a partir del 14 de octubre de 1992, está claro, que devino titularidad registral preferente la inscripción segunda, en perjuicio y con exclusión del anterior titular «Ginés Sala 30, Sociedad Anónima», demandando en el juicio ejecutivo y, en definitiva, transmitente, aunque representado por el Magistrado-Juez en el acto de otorgamiento de la escritura, de las fincas en la fecha posterior de 22 de noviembre de 1993.

VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en los artículos 77 y 86 de la Ley Hipotecaria.

VIII

El Letrado recurrente apeló el auto presidencial y considerando que dicho auto no tiene en cuenta las alegaciones que constan en el escrito del recurso gubernativo y que, por tanto, se mantienen las mismas.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 20, 40, 38, 82, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 206.13 y 353 de su Reglamento, y Resoluciones de 31 de diciembre de 1986, 6 de septiembre de 1988; 12 de junio, 7 de julio y 28 de julio de 1989; 9 de septiembre de 1991 y 27 de octubre de 1993, y 13 de febrero de 1996.

1. El Registrador deniega el 15 de abril de 1994, la inscripción de la enajenación judicial —y el despacho de las cancelaciones de cargas— alcanzada en autos de juicio ejecutivo, por el defecto insubsanable de aparecer la finca inscrita a favor de persona distinta de los deudores con los que se entendieron aquellas actuaciones y haber caducado el 14 de octubre de 1992, la anotación del embargo del que trae causa dicha enajenación judicial.

2. Como tiene declarado ya este centro directivo, el principio de tracto sucesivo (vid el artículo 20 de la Ley Hipotecaria) obliga ahora a denegar la inscripción pretendida, porque resulta que en el momento de la presentación del título correspondiente las fincas están ya inscritas en favor de persona distinta de aquélla, en cuyo nombre el Juez otorga la transmisión, y está, además, caducada la anotación preventiva del embargo que, de persistir, habría dado fundamento a la prevalencia de la enajenación judicial.

De acuerdo con la doctrina expresada en la Resolución de 9 de septiembre de 1991, reiterada por la de 27 de octubre de 1993, y más recientemente la de 13 de febrero de 1996, es cierto que los asientos practicados a favor de los actuales titulares registrales pudieron nacer subordinados a la anotación preventiva de embargo, pero también lo es que en el momento en que la anotación caduca (aunque su cancelación formal no se hubiere practicado), cesa aquella situación, se plenifica la titularidad registral afectada y desde entonces ya no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes, si no es con el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él (artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por ello, esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado, la nota del Registrador.

Madrid, 25 de marzo de 1996.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

10126 RESOLUCION de 1 de abril de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Tomás López Lucena, en nombre de «Citibank España, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sevilla número 9 a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Tomás López Lucena, en nombre de «Citibank España, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sevilla número 9 a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.