

# MINISTERIO DE JUSTICIA

III

9356

*RESOLUCIÓN de 17 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puigcerdá, don Luis Miguel Zarabozo Galán, a cancelar determinadas cargas, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Ángel Montero Brusell, en nombre del «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puigcerdá, don Luis Miguel Zarabozo Galán, a cancelar determinadas cargas, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

I

En autos de ejecutivo (letras), número 0659/84-1.<sup>a</sup>, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, número 2, de los de Barcelona, promovidos por el «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», contra determinada persona, el 12 de abril de 1984 se dictó auto despachando la ejecución, con fecha 2 de enero de 1991 se libró mandamiento al Registrador de la Propiedad de Puigcerdá, que originó la anotación preventiva de embargo de fecha 1 de marzo de 1991, en cuanto a la mitad indivisa de la finca registral número 1.414-N, denegándose en cuanto a la otra mitad indivisa el 21 de septiembre de 1991 se expidió certificación de cargas.

Seguido el procedimiento de apremio por todos sus trámites legales, con fecha 18 de abril de 1994 se dictó auto adjudicando la mitad indivisa de la finca antes citada consistente en Departamento número 5 del edificio «Bloque Puigmal», sito en Camí Ral, sin número, de la villa de Llívia, inscrita en referido Registro de la Propiedad. El 25 de abril de 1994 se libró mandamiento de cancelación de cargas.

II

Presentado el citado mandamiento de cancelación de cargas en el Registrador de la Propiedad de Puigcerdá, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado el precedente mandamiento con el número 711 del Diario 33.<sup>o</sup>, de fecha 7 de julio último, se ha practicado inscripción de la mitad indivisa de la finca en el mismo descrita, a favor del «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», en el tomo 983, libro 61.<sup>o</sup> de Llívia, folio 133, finca 2.180, inscripción séptima. Suspendida la cancelación de las cargas posteriores por observarse el defecto de que la anotación preventiva de embargo que debería servir de base para dicha cancelación se practicó el 1 de marzo de 1991 (aunque en el asiento registral consta por error 1 de marzo de 1992), por lo que tal anotación habría caducado, perdiendo la prioridad registral que tenía, debiendo ahora decidirse su preferencia en el procedimiento oportuno (artículo 44 de la Ley Hipotecaria, 175.2 del Reglamento Hipotecario y 1.923 del Código Civil). El error en la fecha de la anotación de embargo resulta de la fecha del asiento de presentación 2.368 del Diario 22 que en su día le correspondió y de las fechas de otros asientos simultáneos y posteriores en la misma finca. De conformidad con el artículo 322 del Reglamento Hipotecario y demás concordantes, con esta fecha se notificará al «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», como titular de la anotación de embargo el error advertido, a fin de que manifieste su consentimiento u oposición a la rectificación del asiento. No se toma anotación de suspensión. Sobre esta finca consta inscrita una hipoteca a favor de la Caja de Ahorros de Cataluña, de fecha 1 de febrero de 1988 respecto de la cual se ha expedido certificación de cargas para el procedimiento judicial sumario que bajo número 198/1994 se sigue en el Juzgado de Primera Instancia de Puigcerdá; y otra hipoteca a favor de «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», de fecha 8 de enero de 1992, respecto de la que se ha expedido certificación de cargas para autos de Procedimiento Judicial sumario que se siguen en el mismo Juzgado. Contra esta nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el plazo de cuatro meses contados desde su fecha, y posteriormente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado de conformidad con los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Puigcerdá, a diez de julio de 1995. El Registrador. Firmado: Luis Miguel Zarabozo Galán».

El Procurador de los Tribunales, don Ángel Montero Brusell, en representación del «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en este caso hay que señalar: 1.<sup>o</sup> La anotación debía caducar el 1 de marzo de 1996; 2.<sup>o</sup> Subsanao el error, la caducidad sería el 1 de marzo de 1995; 3.<sup>o</sup> El mandamiento de cancelación de cargas se libró el 25 de abril de 1994, más de un año antes de la caducidad de la anotación preventiva. Que se considera que el mandamiento nace estando viva y vigente la anotación y expedido el mismo en fecha hábil, adquiere vida propia sin que ningún precepto establezca plazo o término para su presentación en el Registro de la Propiedad. Que tampoco se ha producido inscripción o anotación que pueda perjudicar a terceros, y para éstos la anotación debería seguir todavía vigente. Que, por otra parte, los acreedores posteriores que puedan considerarse perjudicados podrían impugnar la cancelación al ser notificados de la misma, como es preceptivo. Que el mandamiento de cancelación de cargas no sólo lo es de las posteriores, no preferentes, sino también de aquellas que han dado lugar al mismo. Que, en resumen, se considera que «nacido» el mandamiento de cancelación estando vigente la anotación preventiva relativa al procedimiento en el que se produce la subasta y adjudicación, éste debe ser cumplimentado con independencia de que en fecha posterior a la subasta, auto de adjudicación y mandamiento de cancelación, haya podido incurrir en caducidad la anotación preventiva de embargo. Que las Resoluciones de 7 de abril y 6 de octubre de 1994, contemplan un caso opuesto al que aquí se cuestiona.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que el recurrente en el recurso no impugna los errores de fecha, y solamente entra a considerar la que nada se opone a las cancelaciones ordenadas, porque el mandamiento se expidió cuando la anotación estaba indudablemente vigente, razón por la que no debería afectarle la posterior caducidad de la misma al no existir ninguna obligación ni plazo para presentarlo en el Registro. Que a lo expuesto hay que señalar lo siguiente: 1.<sup>o</sup> Que las anotaciones preventivas son asientos de vigencia limitada temporalmente, caducando las de embargo a los cuatro años desde su fecha, si con anterioridad, no han sido prorrogadas, o se ha inscrito, al menos, el Auto de adjudicación correspondiente durante la vigencia de la misma (cfr. Resolución de 28 de julio de 1989). 2.<sup>o</sup> Que la caducidad opera de modo automático. 3.<sup>o</sup> Que caducada la anotación, por la razón que sea, las posteriores pasan a tener rango registral preferente y ya no será posible su cancelación en virtud del mandamiento a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, sino que deberá defenderse la prioridad sustantiva que pueda ostentar el crédito, en el procedimiento declarativo correspondiente (cfr. Resoluciones de 6 de abril y 7 de octubre de 1994, entre otras). 4.<sup>o</sup> Que conforme a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, la extinción del asiento se produce automáticamente por el transcurso del plazo de duración salvo que, como se ha indicado antes, se haya anotado la prórroga o inscrito la adjudicación. Que tales efectos según reiterada doctrina de la Dirección General, bastaría con que los respectivos mandamientos estuvieran presentados en el Libro Diario aunque los asientos a que dieran lugar se extendieran después. Que la fecha del mandamiento es irrelevante si el mismo no se presenta en el Diario y se inscribe o anota dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación. Este criterio es el recogido en la Resolución de 19 de abril de 1988. 5.<sup>o</sup> Que no existe ninguna obligación ni plazo para inscribir. Pero si durante el tiempo en que tal título ha estado sin inscribir ha tenido entrada en el Registro algún otro título contradictorio o limitativo del derecho reconocido por aquél, tendrá que defenderse su preferencia ante los Tribunales. Que, por el mismo motivo si ha caducado la anotación que debería servir de base para cancelar las cargas posteriores, se deberá acudir al procedimiento declarativo correspondiente por cuanto éstas habrán pasado a ostentar rango registral preferente. Que, por último, hay que considerar que en este caso detectándose un presumible error que pone en duda la vigencia del asiento y no pudiendo ser ello resuelto de oficio por el Registrador, parece recomendable que hasta tanto se decide sobre su posible rectificación, se suspenda la inscripción de todos los documentos que pudieran basarse en dicho asiento.

V

La ilustrísima señora Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos, de los de Barcelona, informó sobre los distintos trámites del ejecutivo (letras) número 0659/84-1.<sup>a</sup>

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en que tiene fundamental importancia la fijación del «dies a quo» para la aplicación del artículo 175-2.º del Reglamento Hipotecario y por ello es correcta la decisión del Registrador.

## VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que parece deducirse que la doctrina que se pretende imponer, de la cual se disiente, es que librado, en momento jurídicamente hábil, el mandamiento de cancelación, éste fenece o pierde su virtualidad por la circunstancia de que mientras se presenta al Registro la anotación caduque. Que esto a pesar de que ni la Ley ni el Reglamento establecen plazo para su presentación. Que es necesario se argumente en virtud de qué razonamiento pierde sus efectos jurídicos un documento judicial firme, no recurrido y nacido con todos los requisitos legales.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 34, 38, 40, 86 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, concordantes de su Reglamento, así como las Resoluciones de este centro directivo de 28 de septiembre de 1987, 19 de abril de 1988, 11 de julio de 1989 y 6 de abril y 7 de octubre de 1994,

1. Son hechos a resaltar en el presente recurso: a) Se practica una anotación preventiva fechada el 1 de marzo de 1992; b) No obstante del examen del asiento de presentación del título que motivó esta anotación, de la nota de despacho extendida en el duplicado de dicho título y de otros asientos simultáneos y posteriores relativos a la misma de la finca parece desprenderse que la anotación se extendió no el 1 de marzo de 1992 sino el 1 de marzo de 1991; c) Como consecuencia de la ejecución alcanzada en el procedimiento en que se ordenó la anotación referida se dictó mandamiento de cancelación de las cargas posteriores; d) La entidad anotante recurre afirmando que, sin entrar en los errores de fecha habidos en el Registro, ni en su subsanación, como la anotación estaba vigente en el momento de expedirse el mandamiento, deben cancelarse las cargas posteriores.

2. Ha de señalarse en primer lugar la incorrección de la nota recurrida, que va a impedir ahora resolver de modo definitivo sobre la procedencia o improcedencia de las cancelaciones pretendidas. En efecto, es doctrina reiterada de este centro directivo que la caducidad de los asientos que nacen con denominación predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando no se haya verificado la cancelación del asiento, y ello tratándose—como ahora sucede—de una anotación preventiva de embargo, determina que las cargas posteriores mejoran de rango registral, de modo que no procede ya acceder a la cancelación de éstas en virtud del mandamiento prevenido en los artículos 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2 del Reglamento Hipotecario, dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro se había operado ya la caducidad.

3. Ahora bien, de nada sirve invocar una doctrina cuyo presupuesto de aplicación es la caducidad de la anotación cuestionada al tiempo de presentarse en el Registro el mandamiento cancelatorio, cuando previamente no se ha decidido de modo inequívoco que dicha anotación se estima caducada, esto es, que se considera que su fecha, a pesar de lo que consta en el asiento mismo, es el 1 de marzo de 1991. La fórmula condicional empleada por el Registrador en su nota («habría caducado») elude esa previa decisión, y al hacerlo así, se obvia la verdadera calificación, pues, ésta debe conducir, bien al despacho del documento, bien al señalamiento de los defectos que por razón del contenido del acto documentado, de la legalidad de las formas extrínsecas del documento o de la situación registral entonces vigente (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), impiden su inscripción, sin que quepa limitarse a la invocación de potenciales defectos que sólo lo serían si ese juicio—que indebidamente se omite—sobre la valoración de la situación tabular existente, tuviera uno de los dos contenidos posibles; y ello sin dejar de reconocer las dificultades que en determinadas hipótesis, como la ahora considerada, lleva consigo la valoración jurídica de esa situación registral vigente al tiempo de la calificación.

4. Si a lo anterior se añade la naturaleza del recurso gubernativo encaminado a revisar la calificación del Registrador que imputa al documento defectos que impiden su inscripción (cfr. artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes Reglamento Hipotecario), habrá de con-

cluirse en la imposibilidad de decidir ahora de modo definitivo sobre la procedencia de la cancelación pretendida, en tanto el Registrador no se pronuncie previamente y de modo inequívoco sobre la subsistencia o caducidad de la anotación cuestionada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado en cuanto deduce la concreción de la doctrina de este centro directivo referida en el fundamento de Derecho 2, todo ello sin perjuicio de la necesidad de llevar a cabo la calificación en los términos señalados en el fundamento de Derecho 3.

Madrid, 17 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

## 9357

*RESOLUCIÓN de 18 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Ramón Amezaga Garmendia y otros, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Balmaseda, doña Begoña Ruiz Alutiz, a cancelar la inscripción de dominio de determinadas fincas, en virtud apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Paula Basterreche Arcocha, en nombre de don José Ramón Amezaga Garmendia y otros, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Balmaseda, doña Begoña Ruiz Alutiz, a cancelar la inscripción de dominio de determinadas fincas, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

En Autos de Juicio Declarativo de Menor Cuantía número 19/1989, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Balmaseda, a instancias de don Tomás Michelena Llano y cinco más contra doña Asunción Llano Villota y quince más, por Resolución de 8 de febrero de 1984, firme y ejecutiva, se libró con la misma fecha mandamiento del Registrador de la Propiedad de Balmaseda ordenando que: 1.º Se cancelen las anotaciones preventivas de demanda sobre las fincas 1.581 y 1.509; 2.º Se cancelen las inscripciones de dominio sobre las fincas 1.590 y 1.589 a nombre de don Tomás Michelena Llano y los hermanos López Michelena y así bien todos los asientos registrales que se hayan podido producir con posterioridad.

## II

Presentado el referido mandamiento en el Registro de la Propiedad de Balmaseda fue calificado con la siguiente nota: «Anotado el precedente documento, en cuanto a las cancelaciones de las anotaciones preventivas de demanda, sobre las fincas 1.581 y 1.509 en las letras B al folio 102 y 101 vuelto respectivamente del tomo 851 libro 25 de Arcentales; y suspendida la misma en cuanto a las cancelaciones de las inscripciones de dominio sobre las fincas 1.590 y 1.589 por ser necesario para ello sentencia firme, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cual no se acompaña. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra la presente nota podrá interponerse recurso gubernativo con arreglo a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Balmaseda, a 24 de abril de 1995. El Registrador. Firma ilegible.»

## III

La Procuradora de los Tribunales, doña Paula Basterreche Arcocha, en representación de don José Ramón Amezaga Garmendia y otros, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que basta leer el mandamiento para darse cuenta de que existe una resolución firme y ejecutoria, dándose la circunstancia de ser la misma en cuya virtud el Registro anota la cancelación de las anotaciones preventivas de las fincas números 1.581 y 1.509. 2.º Que en parte alguna de la Ley Hipotecaria ni de su Reglamento se exige que para la cancelación ordenada se acompañe copia de la sentencia firme. El artículo 82 de la Ley Hipotecaria dice «podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la ley», que es lo que ocurre en este caso, pues lo que dice el Juzgado es lo que dice