

y, en su caso, acreditar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil.

Efectuada la aclaración exigida sobre el segundo de los defectos expresados, la cuestión debatida se centra, según resulta de la decisión del Registrador y del escrito del recurso de alzada contra la misma, en determinar si, cerrado el Registro por falta de depósito de cuentas, puede o no inscribirse la dimisión del Administrador ahora recurrente, habida cuenta de que, a juicio del Registrador, la inscripción de dicha dimisión, sin que al mismo tiempo se inscriba el nombramiento del Administrador único, sería contraria a la exigencia legal—vid. artículo 12 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitadas—de que conste la identidad de la persona o personas que se encarguen de la administración y representación social, y ello implica que, conforme a esta Dirección General, la sociedad no puede quedar en el Registro sin órgano de administración.

2. El defecto no puede ser mantenido en los términos expresados, toda vez que: a) La norma del artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil, por su carácter sancionador, ha de ser objeto de interpretación estricta, y b) No constituye obstáculo alguno a la inscripción del cese del Administrador ahora debatida la doctrina de este centro directivo, según la cual para obtener dicha inscripción es suficiente que el Administrador o Administradores dimisionarios justificasen haber convocado una Junta general, en cuyo orden del día figurase el nombramiento de nuevos Administradores que sustituyesen a los renunciantes; debe entenderse que estos últimos han llevado a cabo, hasta donde las atribuciones de su cargo les imponían, el deber de diligencia que les era exigible (Resoluciones de 24 de marzo y 23 de junio de 1994 y 23 de mayo y 30 de junio de 1997 y 21 de abril, 17 de mayo y de 2 de octubre de 1999); mientras que en el presente caso ha sido ya nombrado un nuevo Administrador (advirtiéndose, por otra parte, que, aunque dicho nombramiento no se haya inscrito, surtirá efecto desde el momento de su aceptación que consta en la escritura calificada—artículo 58.4 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada—).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, con la correspondiente revocación de la decisión del Registrador, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho, es decir, en el sentido de que la dimisión del Administrador es inscribible aunque, por estar cerrado el Registro, no pueda ser inscrito el nombramiento del nuevo Administrador.

Madrid, 28 de octubre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Madrid número 8.

**23045** *RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Terrassa don Fernando González Delso, a practicar determinadas cancelaciones ordenadas por mandamiento judicial, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Cecilia Yzaguirre y Morer, en representación del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Terrassa don Fernando González Delso, a practicar determinadas cancelaciones ordenadas por mandamiento judicial, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

En autos de juicio ejecutivo número 180/1992 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 30 de Barcelona, a instancia del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra «Maquinaria, Operaciones y Negocios Textiles, Sociedad Anónima», don Juan Montagut Guma y doña María Teresa Escuder Domenech, en reclamación de 16.599.565 pesetas de principal y 4.000.000 de pesetas para costas e intereses, se trabó embargo sobre una finca propiedad de don Juan Montagut Guma, inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de Terrassa, practicándose la anotación preventiva de embargo correspondiente, letra B, el día 3 de julio de 1992. Posteriormente se practicaron otras anotaciones de embargo sobre la misma finca.

El día 1 de febrero de 1996 (vigente la anotación preventiva de embargo letra B) se dictó auto en dicho procedimiento, adjudicando la finca embargada a la entidad actora y decretando la cancelación de la anotación preventiva letra B, así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, tanto las mencionadas en la certificación de cargas como las que se produjeron después de expedida dicha certificación.

### II

El día 22 de junio de 1996, ya caducada la anotación preventiva de embargo letra B, se presentaron en el Registro de la Propiedad número 3 de Terrassa el testimonio del auto de adjudicación referido, de fecha 21 de junio de 1996, y el mandamiento por duplicado de cancelación de cargas. Tras haberse suspendido la inscripción del testimonio del auto de adjudicación por no expresar la libertad de arrendamiento de la finca, causando la anotación preventiva de suspensión letra M, la cual, una vez acreditado aquel extremo, se convirtió en inscripción definitiva a favor del adjudicatario; el mandamiento de cancelación de cargas fue calificado con la siguiente nota: «Denegadas las cancelaciones ordenadas en el precedente mandamiento por haberse observado el defecto insubsanable de que la anotación preventiva de embargo letra B, dictada en el presente procedimiento, ha caducado y ha sido cancelada con motivo de extenderse la anotación preventiva de suspensión letra M, con lo cual la anotación preventiva de embargo siguiente letra C, que está prorrogada, ha pasado a tener el primer rango, por aplicación del principio de prioridad, y ya no es posible proceder a su cancelación, ni a la de las anotaciones posteriores, en virtud del mandamiento a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario que sólo es bastante en tanto se trate de segundas anotaciones no preferentes (artículos 175, regla 2.ª, del Reglamento Hipotecario, y 131 y 132, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 28 de septiembre de 1987, 7 de julio de 1989 y 6 de abril de 1994). Contra esta nota puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses desde hoy, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña. Terrassa, a 23 de septiembre de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

### III

La Procuradora de los Tribunales doña Cecilia Yzaguirre y Morer, en representación del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que antes de finalizar el plazo de caducidad de la anotación preventiva de embargo letra B sobre la finca cuestionada, se dictó el Auto de adjudicación (el día 21 de febrero de 1996), aunque el testimonio del mismo no fue entregado al adjudicatario hasta el día 21 de junio del mismo año, momento en que no se podía solicitar la prórroga de la anotación preventiva puesto que todavía no estaba caducada. Que dicho testimonio y el mandamiento de cancelación de cargas no se presentaron en el Registro hasta el día 12 de julio (ya caducada la anotación preventiva), demora totalmente justificada si se tiene en cuenta la fecha de entrega al adjudicatario de los documentos y que antes de acceder al Registro debían ser objeto de liquidación del impuesto. Que según la Resolución de 28 de julio de 1989 «con la inscripción de la enajenación judicial subsiste registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores y, por ello, es indudable la eficacia cancelatoria del mandato del Juez que conoció de aquél». Es cierto que en el caso contemplado en dicha Resolución, la adjudicación había sido inscrita dentro del plazo de vigencia de la anotación de embargo que la había motivado, pero hay que tener en cuenta que el presente auto de adjudicación fue dictado dentro del plazo de vigencia de la anotación, y la inscripción del mismo, sin causa dilatoria imputable al adjudicatario, debería también comportar la eficacia cancelatoria de las cargas posteriores siempre que, como dice la Resolución citada, conste el cumplimiento por el Juzgado de los trámites de notificación a los acreedores posteriores. Que el proceso ejecutivo es un todo y no tiene sentido adjudicar una finca libre de cargas, como hace el Juzgador, si luego el Registrador incumple el mandamiento de cancelación de las mismas.

### IV

El Registrador de la Propiedad número 3 de Terrassa, en defensa de la nota informó: Que no puede sostenerse, como hace el recurrente, que al entregarse al adjudicatario el testimonio del Auto el día 21 de junio de 1996, éste no podía solicitar en ese momento la prórroga de la anotación preventiva porque todavía no estaba caducada, ya que el artículo 86.1

de la Ley Hipotecaria exige que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento y, por tanto, sería necesario que la solicitud de la misma se haga también antes de que se produzca esa caducidad, pues no se puede prorrogar algo que ya está caducado. Que desde el día de entrega de los documentos judiciales al interesado hasta el día en que caducó la anotación preventiva de embargo (3 de julio de 1996), éste tuvo días de plazo suficientes para presentar tales documentos o, al menos, uno de ellos, en el Registro, a fin de extender el asiento de presentación, y desde ese momento le sería de aplicación el artículo 24 de la Ley Hipotecaria. Que tampoco puede afirmarse que antes de acceder al Registro los documentos debían ser objeto de la liquidación del impuesto, pues según el artículo 255 de la Ley Hipotecaria podría extenderse el asiento de presentación antes de que se liquidase tal impuesto. Que, según Resoluciones de 28 de abril de 1987, 7 de junio de 1989 y 6 de abril de 1994, si se deja caducar la primera anotación (letra B, en este caso) pasa la segunda (letra C) a tener primer rango, por aplicación del principio de prioridad, y desde entonces ya no se pueden cancelar los asientos posteriores en virtud del mandamiento a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, pues ese mandamiento sólo es bastante en tanto se trate de segundas anotaciones no preferentes (artículos 131 y 133.2 de la Ley Hipotecaria). Que la Resolución de 28 de julio de 1989 contempla un caso distinto del que ahora se plantea: El que la adjudicación fue presentada e inscrita dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva de embargo y, por tanto, se consuma la virtualidad de ésta y la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación, y las cargas posteriores quedan extinguidas debiendo cancelarse. Pero en el presente caso, cuando se presentaron los documentos en el Diario, la anotación que se ejecutaba, al haber caducado, había perdido prioridad y no podía trasladar al posterior asiento de adjudicación una eficacia cancelatoria, de lo que carecía por haberla perdido antes.

## V

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 30 de Barcelona, don Antonio Recio Córdova, informó que, constando que la anotación preventiva de embargo es de fecha 3 de julio de 1992, y que el auto acordando las cancelaciones de las inscripciones y anotaciones posteriores es de fecha 1 de febrero de 1996, y que los mandamientos de cancelación se entregaron al adjudicatario el día 21 de junio de 1996, no pueden denegarse las cancelaciones ordenadas al no haber transcurrido cuatro años para entender caducada la precitada anotación preventiva de embargo (artículo 86 de la Ley Hipotecaria).

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos alegados por éste en su informe.

## VII

El recurrente apeló el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que al señalar esta parte recurrente que en la fecha de entrega de los documentos no se podía solicitar la prórroga de la anotación preventiva de embargo porque todavía se hallaba vigente, lo que se quería decir era que no tiene sentido pedir al Juez la prórroga de una anotación cuando él mismo ha ordenado en resolución firme su cancelación. Que las resoluciones que se citan por el Registrador no se corresponden exactamente con lo cuestionado objeto de debate. En lo de 7 de junio de 1989, si bien es cierto que se denegó la cancelación, también lo es que al llegar los autos al Registro la anotación de que dimanaban los mismos había sido cancelada por caducidad; pero en el presente caso, quien ha procedido a practicar la cancelación ha sido el propio Registrador. Además, su conducta atenta contra la unidad y características del juicio ejecutivo, ya que no tiene sentido inscribir un acto dictado por el poder judicial tomando de él tan sólo una parte y no el resto, lo cual puede comportar una quiebra del principio de tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española. Que, según la Resolución de 22 de febrero de 1993, la culminación de un embargo con la enajenación judicial ha de producir en el Registro un complejo unitario de asientos: Inscripción de la enajenación judicial, cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores a la anotación de embargo y cancelación de ésta, y que debe considerarse implícita la petición de que la cancelación de la anotación

de embargo sea la última operación registral, y que la misma debe suspenderse en caso de suspensión de alguno de los demás asientos. En el presente caso el Registrador ni ha practicado la cancelación de la anotación letra B como la última ni suspendió tal cancelación al denegar la de las cargas posteriores.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 86, 131 y 133-II de la Ley Hipotecaria y 175 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de septiembre de 1987, 28 de julio de 1989, 6 de abril de 1994 y 16 de abril de 1999.

1.º Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: En un juicio ejecutivo en el que se toma la oportuna anotación de embargo, cuando se adjudica la finca estaba vigente, pero sin prorrogar dicha anotación, pero el Auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de las cargas posteriores se presentan cuando aquélla estaba caducada. Por ello, el único problema a dilucidar radica en determinar la eficacia cancelatoria de un mandamiento dictado en juicio ejecutivo respecto de los asientos posteriores a la anotación preventiva de embargo acordado en dicho procedimiento, teniendo en cuenta que, si bien el mandamiento se expidió vigente la anotación, al tiempo de su presentación en el Registro de la Propiedad, estaba caducada la expresada anotación. El Registrador procede a su cancelación, suspendiendo la inscripción de la adjudicación por un defecto subsanable. Subsanado el defecto, el Registrador inscribe la adjudicación, denegando las cancelaciones de los asientos posteriores por la repetida caducidad de la anotación.

2.º Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure», una vez agotado su plazo de cuatro años, aunque no hayan sido canceladas, si no han sido prorrogadas (cfr. artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no podrán ser ya cancelados en virtud de un título —el mandamiento a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario— que, conforme a dicho precepto y a los artículos 131 y 133-II de la Ley Hipotecaria, sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

3.º Además, en el presente supuesto, en el que se alega por el recurrente infracción del principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues nadie está obligado a lo imposible, ya que el expresado mandamiento fue entregado por el Juzgado sólo doce días antes de que caducara la anotación, por lo que no tenía tiempo a presentarlo en el Registro, pues «debía ser objeto de la oportuna liquidación del correspondiente impuesto», hay que afirmar que, aún sin liquidar el impuesto, los documentos pueden presentarse en el Registro momento en el que ganan prioridad —y, retirados, procederse a su liquidación durante la vigencia del asiento de presentación, por lo que, si se hubiera actuado así, no se habría producido la caducidad de la anotación. En consecuencia, no se produce indefensión, pues no se han utilizado los procedimientos legales para hacer efectivo el derecho.

4.º Alega, igualmente, el recurrente que existe una unidad de actuación judicial, como se deriva de la Resolución de 28 de julio de 1989, por lo que es improcedente ejecutarla sólo en parte —ya que se inscribe la adjudicación y se deniegan las cancelaciones— olvidando que en el supuesto resuelto por la expresada Resolución el Auto de adjudicación se presentó en el Registro durante la vigencia de la anotación correspondiente, mientras que en el caso ahora debatido, aunque el Auto se dictó durante la vigencia de la anotación, se presentó en el Registro cuando ésta estaba caducada, no obstante lo cual, la inscripción de la adjudicación se practicó corre; tamente, ya que, aunque la anotación hubiera caducado, la finca seguía inscrita a nombre del ejecutado, sin que haya surgido un tercero protegido, mientras que los anotantes posteriores, en cuanto su derecho está vigente, deben ser protegidos frente a un embargo, que, al haber caducado, es como si no estuviera inscrito.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto Presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 30 de octubre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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