

al mismo tiempo que se de el supuesto de la Resolución de 26 de mayo de 2001. Que a tal conclusión puede llegarse si se tiene en cuenta los términos en que está redactada la escritura. En cuanto al tercer párrafo de la nota, hay que tener en cuenta que el préstamo hipotecario que ahora se nova estaba sujeto a un tipo de interés tanto ordinario como de demora variable, habiéndose garantizado a efectos del derecho real de hipoteca, los intereses ordinarios de una año al tipo máximo del 12 por 100 y los intereses de demora a dos años al tipo máximo del 18 por 100. Ahora se pasa de un tipo de interés ordinario variable a un tipo de interés ordinario fijo del 6,50 por 100; e igualmente se pasa de un tipo de interés de demora variable a un tipo de interés de demora fijo del 12,50 por 100. En estos términos no es posible mantener inalterada la responsabilidad hipotecaria de la finca, como se ha declarado en la Resolución de 5 de noviembre de 1999. Que respecto a las Resoluciones que cita el recurrente no son aplicables al caso que se contempla. Que, por último, el cuarto punto de la nota, hay que destacar que si por estipularlo así las partes, la novación queda supeditada a la condición suspensiva consistente en que al tiempo de la presentación no aparezca sobre la finca ninguna otra carga que no sea la hipoteca que ahora se nova y no varíe el rango de primera con que está inscrita dicha hipoteca, y resulta que del Registro y del propio apartado «cargas» de la escritura, la finca está gravada con otra hipoteca y con varias afecciones fiscales, al Registrador no le queda otra alternativa que no inscribir la modificación pretendida, si no se deja sin efecto la cláusula décima o se le da en su defecto una redacción adecuada. Que el recurrente diga que las notas de afección son una mención, supone además ir en contra de sus propios actos: las afecciones fiscales se recogen en la escritura en el «apartado cargas».

#### Fundamentos de Derecho

1. Respecto al primero de los defectos de la nota, aclarar cual sea el importe del préstamo que se modifica, no procede su confirmación, pues, por una parte debe tenerse en cuenta la presunción de exactitud del derecho inscrito en los términos resultantes del asiento respectivo, presunción que opera a todos los efectos legales mientras no sea adecuadamente rectificada (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), y que vincula al propio Registrador (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria); y por otra, en el título calificado se dice claramente en él otorgan I que «se modifican las condiciones del préstamo a que se refiere el exponiendo I» y, previamente, en el expositivo I se había identificado este préstamo señalando que «la finca ahora cuestionada respondía de 7.300.000 pesetas por principal...».

2. En cuanto al segundo de los defectos de la nota, es doctrina de esta Dirección General (vid. Resolución de 5 de noviembre de 1999) que el carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (cfr. artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1.857 del Código Civil) implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito (cfr. artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria), de modo que pactándose ahora un tipo fijo para los intereses remuneratorios y moratorios, no cabe que la cobertura hipotecaria quede definida por referencia a unos tipos de interés distintos de los estipulados, como ocurre en el caso debatido, vulnerándose con ello la exigencia de claridad y precisión en el contenido de los asientos registrales, dada la transcendencia «erga omnes» de sus pronunciamientos, máxime cuando expresamente se pacta que permanecen inalterados los restantes pactos de la escritura de constitución del préstamo que ahora se cuestiona.

3. Por último, el tercero de los defectos, también ha de ser confirmado; la previsión de los propios otorgantes de condicionar suspensivamente la novación pactada a la inexistencia sobre la finca de otras cargas distintas de la hipoteca que ahora se ejercita, así como la existencia en el caso de tales otras cargas (entre ellas una hipoteca posterior), así lo impone, sin que sea necesario debatir ahora si en relación con dicha cláusula, las notas de afección fiscal podrían o no entenderse incluidas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al primero de los defectos y desestimar en cuanto al resto, confirmándose en ello la nota impugnada.

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, 14 de septiembre de 2002.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valladolid, 5.

**21013** RESOLUCIÓN de 16 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Fátima Morón Gómez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valverde del Camino, doña Reyes Muñiz Grijalvo, a inscribir un auto de adjudicación y cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Fátima Morón Gómez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valverde del Camino, doña Reyes Muñiz Grijalvo a inscribir un auto de adjudicación y cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

En el procedimiento ejecutivo número 377/1993, tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Sevilla, fue dictado auto en fecha 20 de enero de 2000, acordando el remate de las fincas embargadas (registral 673 de Santa Bárbara de Casa) a favor de don Bartolomé G. G., y doña Fátima M. G., así como la cancelación de todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubiesen podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

##### II

Presentado testimonio del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad de Valverde del Camino fueron calificados con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento que se presentó el día 6 de abril último, tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe deniega la inscripción ordenada por los siguientes defectos insubsanables: El Embargo letra E, de la mitad indivisa de la finca registral número 673 de Santa Bárbara de Casa, practicado el 2 de agosto de 1993, se canceló por caducidad conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, con fecha 10 de noviembre de 1997. Encontrándose la finca inscrita a nombre de tercera persona, don Francisco S. V., y con carácter presuntivamente ganancial con doña Leonor D. O., el artículo 20 de la Ley Hipotecaria impide cualquier inscripción posterior practicada como consecuencia de un procedimiento del que en su día se tomó anotación preventiva de embargo, hoy caducada. Contra la presente calificación, se podrá interponer recurso gubernativo dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha de esta nota, por medio de escrito presentado a la Registradora que suscribe la presente nota y dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Valverde del Camino, a 19 de mayo de 2000.—La Registradora, Reyes Muñiz Grijalvo.»

##### III

Doña Fátima Morón Gómez interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación alegando: Que se equivoca la Registradora de la Propiedad con la anterior calificación, pues, no tiene en cuenta lo que establece el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, existiendo reiterada jurisprudencia sobre el momento en que deben considerarse caducadas las anotaciones preventivas de embargo, entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1982 y la de la Audiencia Provincial de Madrid 1994/318 establece, esta última, que la resolución firme a la que alude el artículo 199 del Reglamento Hipotecario es aquella que declare terminado el procedimiento interpuesto por completa ejecución del mismo. Por ello el embargo preventivo ordenado en el procedimiento ejecutivo 377/93, no caducó en noviembre de 1997, sino que se encuentra en vigor hasta el momento de la plena resolución del procedimiento ejecutivo con el Auto de Cesión de remate de fecha 20 de enero de 2000.

##### IV

La Registradora en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el objeto del presente recurso es determinar si cancelada por haber incurrido en caducidad una anotación preventiva de embargo procede practicar una inscripción de dominio derivada de un auto de adjudicación, que se presenta en el Registro con posterioridad a dicha cancelación y encontrándose ya la finca inscrita en favor de tercero, planteándose, también el recurrente, con carácter general, si las anotaciones

preventivas de embargo no caducan en tanto no termine el procedimiento que las provocó y ello sin necesidad de que se hubiese ordenado prórroga alguna de las mismas. Que el recurrente trata de dar a entender que las anotaciones preventivas no caducan, en tanto no termine el procedimiento para el que se tomaron, y para ello: 1. Ignora los términos del artículo 86 de la Ley Hipotecaria cuya claridad no deja lugar para interpretación alguna. 2. Hace una interpretación del artículo 199 del Reglamento Hipotecario en base a saltarse o ignorar el párrafo fundamental para su incardinación con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, pues el artículo 199 se refiere a anotaciones ya prorrogadas, de modo que si la anotación hubiese sido objeto de prórroga antes del día 7 de agosto de 1997 ya no se podría cancelar por caducidad en tanto no terminara por sentencia firme el procedimiento en que hubiese sido decretada. Además la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, ya establece que incluso las anotaciones prorrogadas podrán ser objeto de cancelación por caducidad, en su Disposición final novena (Reforma de la Ley Hipotecaria) número 2. artículo 86 de la Ley Hipotecaria dice «La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos». Que la reiterada jurisprudencia que se cita en el recurso, sentencia de 3 de noviembre de 1982, se trae parcialmente, olvidándose que si se lee la sentencia de principio a fin se observa fácilmente que se está en un supuesto de anotación ya prorrogada y que lo que se discute es: que se entienda por finalización por sentencia firme de un procedimiento. Que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, por regla general caducarán a los cuatro años de su fecha, la jurisprudencia y la doctrina atribuyen a la caducidad carácter radical y automático (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de noviembre de 1955, 16 de marzo de 1959 y 11 de julio de 1989). Que admitido, pues, que la anotación preventiva de embargo letra E está caducada y cancelada, con fecha diez de noviembre de 1997, esta caducidad impide la práctica de una adjudicación derivada del procedimiento que la motivó, ya que el sistema hipotecario español se caracteriza por ser de avance de puestos, de tal manera que si se cancela un gravamen el posterior pasa a ser preferente. Que, en consecuencia, la Dirección General de los Registros y del Notariado, mantiene que aunque las inscripciones posteriores a una anotación de embargo pudieran nacer subordinadas a la misma, en el momento en que la anotación caduca cesa aquella situación, se plenifica la titularidad registral afectada y desde entonces no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes, sino es con el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él. Así, no es posible inscribir el auto de adjudicación calificado pues en el momento de presentarse en el Registro la anotación había caducado y la mitad indivisa de la finca figura inscrita a favor de persona distinta del deudor embargado, pues así lo impone el principio hipotecario del tracto sucesivo (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de octubre de 1994, 13 de febrero y 25 de marzo de 1996, 6 de abril de 1994, 27 de octubre de 1993, 9 de septiembre de 1991, 28 de septiembre de 1987 y 28 de julio de 1989). Que una vez cancelada la anotación el asiento de cancelación está bajo la salvaguarda de los Tribunales y el recurso gubernativo no es el procedimiento adecuado para discutir esta cuestión, artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de febrero de 1986. Que este recurso adolece de un grave defecto de forma que no es otro que el incumplimiento por parte del recurrente de la obligación impuesta por el artículo 113 del Reglamento Hipotecario en su último párrafo, ya que, lo que se incorpora al recurso es una simple fotocopia, no un original ni tan siquiera un testimonio.

## V

El Magistrado que dictó el auto emitió el preceptivo informe relacionando los hechos objeto de recurso.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla desestimó el recurso interpuesto, confirmando la nota del Registrador.

## VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria, 175 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 8, 19 de marzo, 16 de abril, 15 de julio, 30 de septiembre, 30 de octubre y 9 de diciembre de 1999 y 13 de julio de 2000.

1. Presentados en el Registro el testimonio del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas recaídas en el procedimiento ejecutivo número 377/1993 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Sevilla número 5, la Registradora deniega tanto la inscripción de la adjudicación como la cancelación de las cargas solicitadas, respectivamente por los siguientes defectos: A) El Embargo letra E, de la mitad indivisa de la finca registral número 673 de Santa Bárbara de Casa, practicado el dos de Agosto de mil novecientos noventa y tres, se canceló por caducidad, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, con fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y siete.

Encontrándose dicha mitad indivisa de la finca inscrita a nombre de tercera persona, don Francisco S. V. y con carácter presuntivamente ganancial con doña Leonor D. O., el artículo 20 de la Ley Hipotecaria impide cualquier inscripción posterior practicada como consecuencia de un procedimiento del que en su día se tomó anotación preventiva de embargo, hoy caducada. B) Deniega las cancelaciones ordenadas por haber incurrido en caducidad la anotación preventiva de embargo que se decretó en este procedimiento, número 377/1993, la cual fue cancelada, con arreglo al artículo 535 del Reglamento Hipotecario, con fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y siete, por lo que, perdida su prioridad registral, la inscripción cuarta de la mitad indivisa de la finca registral número 991 de Santa Bárbara de Casa, practicada el día 10 de noviembre de 1997, a favor de don Francisco S. V. y para su sociedad legal de gananciales con doña Leonor D. O., y la inscripción 8.<sup>a</sup> de la finca registral número 673 de Santa Bárbara de Casa, practicada el diez de noviembre de mil novecientos noventa y siete, a favor de Don Francisco Sánchez Vélez y con carácter presuntivamente ganancial con Doña Leonor Díaz Orta, han pasado a ser «anteriores» en su prioridad registral, y por ende no cancelables por el solo mandamiento que precede, si perjuicio de que puedan entablarse las tercerías o procedimientos que correspondan. Todo ello con arreglo a los artículos 1, 17, 34, 38 y 86 de la Ley Hipotecaria, 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175, 2.º del Reglamento Hipotecario, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 27 de octubre de 1993, entre otras).

2. En cuanto a la posibilidad de inscribir el testimonio de auto de adjudicación de una finca cuando en el momento en que aquél se presenta en el Registro ha caducado la anotación preventiva de embargo correspondiente y dicha finca está ya inscrita a favor de persona distinta de aquella en cuyo nombre el Juez otorga la transmisión, los principios de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) obligan a denegar la inscripción de dicha adjudicación, ya que 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, 82 de la Ley Hipotecaria).

3. Respecto a la cancelación de los asientos posteriores, es doctrina reiterada de este centro Directivo que la caducidad de las anotaciones preventivas opera ipso iure una vez agotado el plazo de cuatro años, aunque no hayan sido canceladas, si no han sido prorrogadas previamente (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 aquel otro asiento, y no podrán ya ser cancelados en virtud de un título —el 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado y la nota de la Registradora.

Madrid, 16 de septiembre de 2002.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

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