

de la parte actora Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, señalada con la Letra A y que dimana del procedimiento de Menor Cuantía seguido en este Juzgado bajo el número 294/93. Asimismo se cancelan todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

## II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad, número 9 de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el documento que precede, de conformidad con lo prevenido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se ha inscrito una doceava parte indivisa de la finca a que el mismo se refiere, a favor de doña María Isabel de la Cueva Muñoz, con carácter privativo, en el tomo y folio que se expresa en el cajetín que figura al margen de la inscripción de la finca. En cuanto a la cancelación de las cargas posteriores a la anotación practicada a consecuencia del procedimiento, es decir, las anotaciones B., prorrogada por la CH., y C., se reitera la calificación que consta en nota al pie del mandamiento, de fecha 22 de mayo de 2000, en el sentido de Denegar su práctica, considerando el defecto insubsanable, en base a los siguientes: I. Hechos. 1. La anotación letra "A", causada por el procedimiento 294/93, que ahora se ejecuta, se practicó con fecha 10 de julio de 1995, y al no haber sido prorrogada, caducó con fecha 10 de julio de 1999. 2. El mandamiento ha sido presentado al Registro con fecha 15 de noviembre del presente año, es decir, una vez caducada la anotación con base en la cual se pretende la cancelación de las cargas posteriores. II. Fundamentos de derecho. Único. El derivado del principio de prioridad registral que, en supuestos idénticos al presente, ha sido recogido en numerosas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el sentido siguiente: una vez caducada la anotación derivada del procedimiento que se ejecuta, no haya inconveniente en inscribir la adjudicación, siempre que no hayan surgido terceros adquirentes que deban ser protegidos; pero en ningún caso puede practicarse la cancelación de las cargas posteriores, puesto que al caducar la primera anotación, las siguientes mejoran su rango automáticamente, y ya no es posible cancelarlas con base en un título que sólo tiene eficacia respecto de cargas no preferentes. (Cfr. entre otras, Resoluciones de 28 de septiembre de 1987, 7 de julio de 1989, 13 de febrero de 1996, 8 de marzo, 18 de junio y 30 de octubre de 1999, y 13 de julio de 2000). Contra la presente calificación cabe interponer recurso en el plazo de un mes a partir de su notificación, en los términos y con los efectos establecidos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Se han practicado en esta fecha las notificaciones previstas en el artículo 322 de la misma Ley, y así se ha hecho constar al margen del asiento de presentación que motivó el título calificado. Madrid, a 3 de diciembre de 2002.—El Registrador.—Firma ilegible.»

## III

Don Juan Bautista Jiménez Gómez, en nombre y representación de Doña María Isabel de la Cueva Muñoz interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el auto de referencia fue objeto de sucesivas presentaciones, por primera vez el 1 de octubre de 1999, y el Registrador debería de haber indicado debidamente por escrito los defectos que contenía el auto y no hacerlo por fases, pues, tal actitud, ha perjudicado a la recurrente que ha de soportar un embargo que ha pasado a una situación privilegiada. Que el Registrador, siendo defectos subsanables los que contenía el auto, debió inscribirlo provisionalmente a la espera de la subsanación. Que debe ordenarse la cancelación de todos los embargos posteriores a la adjudicación, incluida la segunda anotación que en este caso y por las razones argumentadas no puede mejorar su rango.

## IV

El Registrador de la Propiedad en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que tal como se señala en la nota de calificación, por aplicación del principio de prioridad y dados los efectos automáticos de la caducidad no pueden cancelarse las anotaciones de embargo posteriores a la anotación caducada, puesto que al caducar la primera anotación las demás mejoran de rango automáticamente y no es posible cancelarlas en base a un título que sólo tiene eficacia respecto de cargas no preferentes (artículos 17 de la Ley Hipotecaria 206-13, 207-2 y 353-2 del Reglamento Hipotecario y resoluciones de 8 de marzo, 18 de junio y 30 de octubre de 1999 y 13 de julio de 2000). Que no hay alegaciones jurídicas en el recurso que contradigan los argumentos contenidos en la

nota. Que, por lo que respecta a las sucesivas presentaciones del testimonio del auto en el Registro, se pone de manifiesto que en los respectivos asientos de presentación sólo constan las notas de retirada del documento debidamente firmadas por el presentante y la cancelación por caducidad de los asientos así como la notificación de defectos. Que en cuanto a la posibilidad de practicar la anotación preventiva por defecto subsanable, esta requiere solicitud del presentante (artículo 42, apartado nueve del Reglamento Hipotecario).

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 175 del Reglamento Hipotecario y 117 del mismo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 6 de abril de 1994, 17 de marzo, 3 de octubre y 9 de diciembre de 1999, 13 de julio de 2000 y 11 de abril de 2002.

1. Dados los términos del artículo 117 del Reglamento Hipotecario por el que sólo pueden ser discutidos en el recurso gubernativo las cuestiones que se relacionan directamente con la calificación del Registrador, lo único que se ventila en el presente recurso no es otro asunto que si caducada una anotación preventiva del embargo trabado en los autos de un juicio ejecutivo pueden cancelarse, en virtud de lo acordado en los mismos, las cargas posteriores a aquella anotación, cuando el mandamiento correspondiente se presente en el Registro una vez que tal caducidad se ha producido.

2. Es doctrina reiterada de este centro directivo, que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera «ipso iure», una vez agotado el plazo de cuatro años de su vigencia sin haber 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 al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 13 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 9 de Madrid.

**23253** RESOLUCIÓN de 14 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Pilar Serrano Garvín, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tarragona, n.º 3, don Manuel Alonso Ureba, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María de la Concepción de Castro y Fondevilla, en nombre de doña Pilar Serrano Garvín, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tarragona, n.º 3, don Manuel Alonso Ureba, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación.

## Hechos

## I

En autos de juicio de Menor Cuantía n.º 180/1996, juicio voluntario de testamentaria, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, n.º 3 de Tarragona, a instancia de doña Pilar Serrano Garvín, contra determinados coherederos, a fin de que se proceda a la subasta pública de la finca registral n.º 932 del Registro de la Propiedad de Tarragona, n.º 3, único bien del caudal relicto de su padre y causahabiente, que heredó de su esposa, a fin de conseguir el reparto entre los herederos y legitimarios en la proporción que a cada uno corresponda según la disposición tes-

tamentaria del causante, fue dictada sentencia con fecha 21 de diciembre de 1998, declarando que la finca mencionada es jurídicamente indivisible y deberá procederse a la venta en pública subasta, con intervención de terceras personas, repartiendo entre los herederos y legatarios el precio que se obtenga.

Con fecha 21 de julio de 2000, fue dictado Auto por el Juzgado antes citado, en el que se aprueba el remate llevado a efecto en las subastas celebradas de la finca descrita a favor de doña Pilar Serrano Garvín.

## II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Tarragona, n.º 3, testimonio del anterior auto fue calificado con la siguiente nota: «Se reitera la nota de calificación de defectos de fecha 19 de septiembre de 2002, en el sentido de que; Se deniega la inscripción del presente documento judicial al haberse entablado la demanda contra persona distinta del titular registral, artículo 20 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario. Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes, computado desde la fecha de la notificación, en este Registro y para la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con lo establecido en los artículos 322 y siguientes del Reglamento Hipotecario, según redacción dada por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre de 2001. Esta nota de calificación se comunica al presentante, al Notario autorizante del documento, o en su caso autoridad autorizante del documento referenciado a continuación, y se ha hecho constar al margen del asiento de presentación correspondiente. Tarragona, 20 de diciembre de 2002. El Registrador». Firma ilegible.

## III

La Procuradora de los Tribunales, doña María de la Concepción de Castro y Fondevilla, en nombre de doña Pilar Serrano Garvín, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que se considera que se demanda a los herederos legales del titular registral, lo que consta en el fundamento primero de la Sentencia. 2. Que conforme a las Resoluciones de 12 de febrero de 1996 y 13 de febrero de 1992, ha quedado sentado que el respeto a la función jurisdiccional se impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por tanto, los Registradores de la Propiedad. Que no es el Registrador sino a los interesados a quienes incumbe la defensa de los derechos que entiendan han sido violados por la resolución judicial accediendo a los cauces procesales adecuados. 3. Que la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil en su Disposición Transitoria sexta y por aplicación del artículo 521 dispone que para el acceso a los Registros públicos de las Sentencias declarativas y constitutivas no será necesario el despacho de ejecución y su inscripción en dichos registros se llevará a efectos de certificación o, en su caso, el oportuno mandamiento judicial.

## IV

El Registrador de la Propiedad, informó: Que el recurrente olvida el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y 20 de la Ley Hipotecaria. Que doña Pilar Serrano Garvín no demandó al titular de la finca registral 932, puesto que dicha finca aparece inscrita a favor de doña Josefa, G. M., persona distinta de cualquiera de los demandados antes citados.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14, 18, 20 y 326 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento.

1. Se debate en el presente recurso acerca de la inscripción del testimonio de una propuesta de auto en la que el juez propone aprobar el remate a favor del demandante de una finca sacada a pública subasta por haberse procedido en vía de apremio contra los bienes del demandado en base a una sentencia cuyo fallo no había sido ejecutado voluntariamente por éste. Sin embargo, la sentencia, que se acompaña al testimonio, es fruto de una demanda para la división de la cosa común interpuesta por un coheredero contra los demás. En ella, el Juez, tras declarar que la finca es jurídicamente indivisible, falla se venda en pública subasta. La finca se halla inscrita a nombre de una mujer ya fallecida, a quien heredó su marido, también fallecido, y de quién traen causa los herederos litigantes. El Registrador deniega la inscripción por haberse entablado la demanda contra personas distintas de la titular registral.

2. Debiéndose ceñir la resolución del recurso al defecto apreciado por el Registrador (cfr. artículos 326 de la Ley Hipotecaria y 127 de su

Reglamento), el defecto ha de ser confirmado. No cabe duda de que, para inscribir la aprobación del remate en favor de determinada persona a consecuencia de la subasta pública de una finca respecto de la que un copropietario ha ejercido la «actio communi dividundo», es necesario que la finca aparezca inscrita a nombre del comunero actor y de los demás copropietarios demandados (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Procede, pues, la confirmación del defecto, aunque éste se refiera tan sólo a la previa inscripción a favor de los demandados.

3. No obstante, de la nota del Registrador, al denegar la inscripción y no suspenderla, se deduce que el defecto ha sido calificado como insubsanable. En este aspecto, la nota debe ser revocada. Y ello porque, tal y como resulta de la sentencia y aunque no conste que al Juez se le haya acreditado, los comuneros, demandante y demandados, son propietarios de la finca por ser los herederos del heredero de la titular registral. De modo que, para poder inscribir el remate, y subsanar el defecto, bastará acreditar, mediante la aportación de la documentación pertinente (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria), que demandante y demandados son los herederos de su causante y éste a su vez el único heredero de la titular registral.

Esta Dirección general ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota del Registrador si bien revocando la naturaleza insubsanable del defecto y en los términos que resultan de los fundamentos anteriores.

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 noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Tarragona, 3.

**23254** *RESOLUCIÓN de 15 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Gilsanz Rico, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cuéllar, doña Belén Merino Escobar, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Carlos Marina Villanueva, en nombre de don Antonio Gilsanz Rico, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cuéllar, doña Belén Merino Escobar, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.

## Hechos

### I

En expediente de dominio n.º 38/99, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Cuéllar, a instancia de don Antonio Gilsanz Rico, para la reanudación del tracto sucesivo de la finca registral 10.533 del término municipal de Fuentepelayo perteneciente al Registro de la Propiedad de Cuéllar, fue dictado auto con fecha 10 de octubre de 2000 en el que se declara justificado el dominio de don Antonio Gilsanz Rico sobre la finca referida, ordenándose la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio.

### II

Presentado testimonio del citado Auto en el Registro de la Propiedad de Cuéllar fue calificado con la siguiente nota: «En Cuéllar a 30 de julio de 2002. Antecedentes de Hecho. Primero.—Con fecha de hoy se presenta en este Registro testimonio de auto judicial recaído en expediente de dominio 38/99 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Cuéllar, don Antonio Gilsanz Rico para la reanudación a su favor del tracto interrumpido de la finca registral 10.533 del término municipal de Fuentepelayo perteneciente a este Distrito Hipotecario. Segundo.—En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: Fundamentos Jurídicos. Primero.—Conforme al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya