

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**14361** *Resolución de 20 de julio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madridejos, por la que se deniega la cancelación de las cargas posteriores a anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por D.J.A.C.N. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Madridejos, doña Carmen Colmenarejo García, por la que se deniega la cancelación de las cargas posteriores a anotación preventiva de embargo.

**Hechos****I**

Con fecha 29 de mayo de 2009 fue expedido por el Jefe de la Dependencia de Recaudación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la Delegación de Toledo mandamiento de cancelación de las cargas posteriores existentes sobre finca que se adjudicó en procedimiento ejecutivo.

**II**

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madridejos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Se devuelve el precedente documento administrativo al interesado sin practicar operación registral alguna por estar cancelada por caducidad la anotación preventiva de embargo letra J que dio origen a este procedimiento, denegándose, en consecuencia, la cancelación de las cargas posteriores a la misma conforme a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 353.3 de su Reglamento. Contra dicha nota de calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y el Notariado en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación, mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las oficinas a que se refiere el párrafo 3.º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Asimismo podrá presentarse reclamación contra la calificación directamente ante el Juzgado de 1.ª instancia de Toledo en el plazo de dos meses». Madridejos, a 9 de junio de 2009. Firmado: Carmen Colmenarejo García.

**III**

Contra la anterior nota de calificación, don J.A.C.N. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 8 de julio de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: 1.º Que se solicitó la cancelación de las cargas pero la misma no pudo llevarse a efecto hasta que con fecha 29 de mayo de 2009 se dictó el mandamiento por la URE competente; 2.º Que conforme al artículo 206 del Reglamento Hipotecario es procedente la cancelación.

**IV**

La Registradora emitió informe el día 23 de julio de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 42, 79, 80 y 86 de la Ley Hipotecaria; 175, 199, 206, 353 de su Reglamento; 81, 170 y 173 de la Ley General Tributaria; 85 a 88 y 111 del Reglamento General de Recaudación; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo de

2000, 24 de mayo de 2001, 28 de noviembre de 2001, 11 de abril de 2002, 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 20 de marzo de 2003, 27 de febrero de 2004, 21 de julio de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005, 3 de junio de 2005, 11 de junio de 2005, 18 de junio de 2005, 21 de julio de 2005, 30 de noviembre de 2005, 17 de abril de 2006 y 25 de junio de 2009.

1. Se debate en este recurso si se puede inscribir un mandamiento de cancelación de cargas dictado en procedimiento de apremio, cuando la anotación del embargo está cancelada registralmente por caducidad. En opinión del recurrente, el documento del que resulta la finalización del procedimiento, ha de ser bastante.

2. De acuerdo con la regulación hoy vigente en materia de anotaciones preventivas, las mismas tienen una vigencia limitada. La posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, tiene una vigencia limitada en el tiempo. El llamado trasvase de prioridad (en expresión acertada de la doctrina), consistente en permitir la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario que ha adquirido en procedimiento que según el Registro tiene una determinada posición de prioridad, se supedita a la vigencia temporalmente limitada de la anotación preventiva. Como ha señalado de manera reiterada este Centro Directivo, al estar cancelada por caducidad la anotación preventiva de embargo, y al estar dicho asiento bajo la salvaguarda de los tribunales, ya no es posible cancelar como cargas posteriores las que lo eran en el momento de expedirse certificación de cargas y que, como consecuencia de la cancelación de aquélla, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002). De otro modo: cancelada por caducidad la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el Registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 20 de julio de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.