

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4314** *Resolución de 3 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Gérgal a la inscripción de un decreto judicial de adjudicación como consecuencia de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, así como de un mandamiento de cancelación de cargas consecuencia del mismo procedimiento.*

En el recurso interpuesto doña M. A. A. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Almelec Almería, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Gérgal, don Diego José Ortega Muñoz, a la inscripción de un decreto judicial de adjudicación como consecuencia de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, así como de un mandamiento de cancelación de cargas consecuencia del mismo procedimiento.

Hechos

I

Se presentan en el Registro un decreto judicial de adjudicación, como consecuencia de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, así como de un mandamiento de cancelación de cargas consecuencia del mismo procedimiento.

II

El registrador suspende la inscripción del primero de ellos en méritos de la siguiente nota de calificación: «Procedimiento 868/2006 Asiento 1.508/85 Registro de la Propiedad de Gérgal. Visto por don Diego José Ortega Muñoz, Registrador de la Propiedad de Gérgal y su distrito hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1.419/2012, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la función de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos Primero- El documento objeto de la presente calificación, decreto de adjudicación dictado el dieciséis de julio de dos mil doce, por don S. D. M., Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Roquetas de Mar, por Almelec Almería S.L., contra don J. M. M. G., ejecución de títulos judiciales número 868/2006, presentado por M. A. A. R., el día 28/11/2012 bajo el asiento número 1.508 del diario 85. Segundo: En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: No se acredita la situación arrendaticia de la finca. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: I) Los documentos de todas clases susceptibles, de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II) En relación con las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración: Debe de acreditarse que la finca no esta arrendada conforme a los artículos 661 y 675 de LEC. Y conforme al artículo 22 LAR de 26 de noviembre de 2.003, modificada por la Ley de 30 de noviembre de 2005, que exige para inscribir en el registro de la propiedad los títulos de adquisición intervivos de fincas rústicas arrendadas, la justificación de que se ha practicado

notificación fehaciente al arrendatario al efecto de que pueda ejercitar su derecho de retracto. Debe de constar pues que la finca no esta arrendada o que, en caso de estarlo, se ha practicado dicha notificación. Podrá subsanarse este defecto mediante una instancia manifestando que la finca no se encuentra arrendada. III) De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del Documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente por un plazo que vencerá a los sesenta días contadas desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto han de entenderse prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. Acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias consignadas en el Hecho II9 de la presente nota de calificación, por la consecuencia de los defectos que igualmente se indican en los fundamentos de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notificarse al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo de diez días naturales, contados desde esta fecha. Contra la presente (...) En Gérgal a quince de diciembre del año dos mil doce. El Registrador (firma ilegible). Fdo. D. Diego José Ortega Muñoz.».

En cuanto a las cancelaciones ordenadas en el segundo, se deniegan por los motivos que expresa la nota siguiente: «Procedimiento 868/2006 Asiento 1.508/85 Registro de la Propiedad de Gérgal Visto por don Diego José Ortega Muñoz, Registrador de la Propiedad de Gergal y su distrito hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1.419/2012, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la función de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos Primero- El documento objeto de la presente calificación, testimonio del decreto de cancelación dictado el dieciséis de julio de dos mil doce, por don S. D. M., Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Roquetas de Mar, por Almelec Almería S.L., contra don J. M. M. G., ejecución de títulos judiciales número 868/2006, presentado por M. A. A. R., el día 28/11/2012 bajo el asiento número 1.508 del diario 85. Segundo: En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: La anotación preventiva del embargo que se ejecuta ha canducado por el trascurso del plazo de cuatro años que señala el artículo 86 LH. Dicha anotación preventiva se practicó el día 24 de mayo de 2007, y, tanto el decreto de adjudicación como el mandamiento de cancelación de cargas, se presentaron en el registro el día 28 de noviembre de 2012, sin que conste en el registro prorroga alguna. Esto impide la cancelación de las cargas posteriores a dicho embargo que ganan rango registral A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: I) Los documentos de todas clases susceptibles, de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II) En relación con las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración: La caducidad surte efectos *ipso iure*, por lo que la anotación deja de tener efectos desde su caducidad (aunque no se haya cancelado aún) y los asientos posteriores

a la misma ganan rango a costa de la anotación caducada, desde el instante de la caducidad. Como consecuencia la adjudicación puede acceder al Registro, pero la inscripción tendrá rango inferior a las cargas ya existentes, que han ganado rango por la caducidad de la anotación. Es decir, la inscripción de la adjudicación tendrá el rango que le corresponda por el momento de su inscripción. El mandamiento cancelatorio no puede despacharse, y subsistirán todos los asientos que han ganado rango al caducar la anotación (Res. 6 noviembre y 7 octubre 1994; 15 abril 1999). Por tanto procede denegar la cancelación ordenada por el precedente mandamiento, por no tener virtualidad cancelatoria la anotación letra A, practicada en virtud del procedimiento que dimana este mandamiento, por haber caducado antes de la inscripción de la adjudicación con la que concluyó dicho procedimiento. Queda vigente la Anotación preventiva letra B de 23 de noviembre de 2011 a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. III) De conformidad con la regla contenida en el Artículo 322 de la Ley Hipotecaria el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del Documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto han de entenderse prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. Acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias consignadas en el Hecho II9 de la presente nota de calificación, por la consecuencia de los defectos que igualmente se indican en los fundamentos de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notificarse al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo de diez días naturales, contados desde esta fecha. Contra la presente (...) En Gérgal a quince de diciembre del año dos mil doce. El Registrador (firma ilegible). Fdo. D. Diego José Ortega Muñoz.».

III

La recurrente impugna la calificación, interponiendo el siguiente recurso: Primero.— Señala la recurrente que le llama la atención que la calificación efectuada no se pronuncia sobre la adjudicación del 50% de la finca a favor de «Almelec Almería, S.L.», teniendo en cuenta lo dispuesto en el Acuerdo primero del decreto 297/2012, de 16 de julio, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Roquetas de Mar, que dispone: «1.—Adjudicar al ejecutante, Almelec Almería, S.L., el 50% del bien inmueble descrito en el antecedente de hecho primero de la presente resolución, por la suma de 24.117 €, que corresponde a lo deudado por todos los conceptos, principal -15.750,96 €-, intereses -5.327,02 €- y costas -3.039,02 €-», no habiendo practicado el registrador dicha inscripción de dominio, la cual sería procedente; Segundo.—La recurrente se muestra disconforme con la calificación efectuada por entender que la suspensión de la inscripción del documento objeto de calificación registral no se encuentra ajustada a derecho, ya que se fundamenta en el siguiente razonamiento del registrador: «La anotación preventiva del embargo que se ejecuta había caducado por el transcurso del plazo de cuatro años que señala el artículo 86 LH. Dicha anotación preventiva se practicó el día 24 de mayo de 2007, y, tanto el decreto de adjudicación como el mandamiento de cancelación de cargas, se presentaron en el registro el día 28 de noviembre de 2012, sin que conste en el registro prórroga alguna. Esto impide la cancelación de las cargas posteriores a dicho embargo que ganan rango registral», razonamiento que, entiende la recurrente, no se

ajusta a derecho, ya que no se habrían tenido en cuenta todos los hechos que motivan el decreto 297/2012: a) La anotación preventiva de embargo caducaba el día 24 de mayo de 2011; b) En fecha 20 de enero de 2011 se solicitó del juzgado prórroga de embargo; c) La subasta pública venía señalada para el día 18 de febrero de 2011, y se celebró en dicha fecha, en la que estaba aún vigente la anotación preventiva de embargo, no compareciendo nadie, acordando dar traslado a la parte ejecutante para que en el plazo de veinte días pueda pedir la adjudicación de los bienes; d) En fecha 11 de marzo de 2011, «Almelec Almería, S.L.», por medio de su representación procesal, solicitó del juzgado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se le adjudicara la mitad de la finca registral número 8.674, inscrita al tomo 1.115, libro 95, folio 77, por el importe total de la deuda, estando aún vigente la anotación preventiva de embargo, y sería en esta fecha cuando la sociedad referida adquiere de forma fehaciente la mitad indivisa de la finca citada, no constando a esa fecha embargo alguno posterior; y, e) En fecha 23 de noviembre de 2011 se procede a la anotación de embargo preventivo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, cuando «Almelec Almería, S.L.» ya era dueña de esa mitad indivisa, por adjudicación en subasta pública, que se encontraba pendiente de que por el juzgado se librara el oportuno mandamiento para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el cuál, una vez se expide, se presenta en el Registro de la Propiedad, y sería, por tanto, totalmente procedente lo acordado en el decreto 297/2012 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Roquetas de Mar, en el sentido de que se cancelen los embargos posteriores a la fecha de adjudicación, pues ya no sería propietario de la finca don J. M. M. G. al habérsela adjudicado en subasta pública «Almelec Almería, S.L.»; y, Tercero.—La recurrente aduce que el registrador no ha tenido en cuenta lo dispuesto en los siguientes preceptos legales: a) Artículo 1218 del Código Civil, que establece: «Los documentos públicos hacen prueba, aun contra terceros, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de este». Sería evidente que el decreto 297/2012 es un documento público y, como tal, prueba por sí mismo su autenticidad. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 1926 establece que «los Registros Públicos y las copias certificadas que de sus asientos expiden los funcionarios a cuyo cargo se hallan confiados, si bien se reputan documentos auténticos, en cuanto al hecho primordial que es su objeto, sin embargo la eficacia probatoria de los mismos no puede menos de estar circunscrita a lo que constituye su esencia y finalidad»; b) El artículo 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su apartado 1, establece que se consideraran documentos públicos «las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Secretarios Judiciales», la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de junio de 1930 señala que «una ejecutoria es documento público, a tenor del artículo 596 de la LEC, bastante para demostrar su certeza, según el artículo 1218 del CC» y la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1946 «las actas de subastas judiciales hacen por sí mismas prueba de su contenido en cuanto acreditan lo que ante el fedatario pasa»; c) El artículo 34 del Reglamento Hipotecario establece: «Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos»; y d) El artículo 175 del Reglamento Hipotecario establece: «En consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes (...) 2. Cuando, en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores y siempre que no estén basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta. La cancelación se practicará a instancia del que resulte ser dueño de la finca o derecho, con sólo presentar mandamiento ordenando la cancelación, expedido de acuerdo con lo previsto en el artículo 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

En el presente caso, alega la recurrente, sería evidente que el decreto 297/2012 da fe de la fecha de la subasta en la que «Almelec Almería, S.L.» se adjudicó la mitad indivisa de la finca registral número 8.674, estando vigente el embargo preventivo y, si estando vigente dicho asiento se había adjudicado la mitad indivisa de la finca a «Almelec Almería, S.L.», sería evidente que, desde esa fecha, la dueña de esa mitad era «Almelec Almería, S.L.», habiendo de hacer plena prueba frente a terceros la adquisición por dicha sociedad y, por tanto, el embargo trabado sobre la susodicha finca por la Tesorería General de la Seguridad Social, más de seis meses después de la adjudicación, no podría ser mejor derecho que la propia adjudicación de la finca en pública subasta, mayormente cuando el decreto 297/2012 ordena la cancelación de los embargos trabados con posterioridad a dicha subasta. Señala la recurrente que, de mantenerse el criterio del registrador, se llegaría al absurdo de que, para cancelar el referido embargo, «Almelec Almería, S.L.» tendría que acudir a los tribunales de Justicia y formular la correspondiente tercería, lo que conllevaría a una pérdida absurda de tiempo y dinero, colapsando aún más los juzgados.

IV

El registrador se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 38, 82, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 175 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 1988, 11 y 28 de julio de 1989, 9 de septiembre de 1991, 30 de noviembre de 1998, 8 de marzo, 16 de abril y 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 26 de junio de 2001, 11 de abril y 14 de junio de 2002, 13 de noviembre de 2003, 6 de abril y 18 de noviembre de 2004, 15 de febrero, 8 de marzo y 19 de julio de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011 y 19 de mayo, 5 de junio y 25 de octubre de 2012.

1. No recurrido el primero de los defectos, el único problema que se plantea en el presente recurso es el de si es posible cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo, ordenada en un decreto de adjudicación, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales, y mandamiento de cancelación de cargas, cuando en el momento de la presentación de estos títulos, la anotación de embargo está cancelada por haber transcurrido su plazo de vigencia de cuatro años. Aunque la recurrente afirma haber solicitado la prórroga de la anotación, es lo cierto que el mandamiento correspondiente o no se expidió, o no se presentó en el Registro, razón por la cual la prórroga no tuvo lugar.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera «ipso iure», una vez agotado su plazo de vigencia (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. Según este criterio, 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 pueden ya ser cancelados en virtud del 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.

3. En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad y la cancelación de la anotación del embargo de los que dimanaban ya se habían producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. El artículo 353 del Reglamento Hipotecario autoriza a que se lleve a cabo la cancelación formalmente al tiempo de practicarse un asiento sobre la finca o expedirse certificación sobre la misma. En tal momento, los asientos posteriores

mejoraron de rango y ya no pueden ser cancelados en virtud del mandamiento cancelatorio de cargas derivado del presente procedimiento ejecutivo. Lo que nada impide es la inscripción del testimonio del auto de adjudicación, si no existen asientos contradictorios, pero con la preferencia que tenga por razón de su inscripción y no de la anotación del embargo del que dimana, por estar ya cancelada. De este modo, es correcta la actuación del registrador al inscribir la adjudicación presentada y proceder, al mismo tiempo, a cancelar la anotación causada en el procedimiento y que había incurrido en caducidad.

4. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas o, al menos, el testimonio del auto de adjudicación para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. También podría haberse presentado antes de la caducidad mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 3 de abril de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.