

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11659** *Resolución de 7 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de A Coruña n.º 6, por la que deniega la práctica de una inscripción de dominio.*

En el recurso interpuesto por don J. D. C. S. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de A Coruña número 6, doña María Jesús Franco Alonso, por la que deniega la práctica de una inscripción de dominio.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro de la Propiedad, el día 31 de mayo de 2013, certificación del acta de adjudicación de bienes mediante venta directa de la finca registral número 6.852 junto con mandamiento de cancelación de cargas posteriores. Todo como consecuencia del expediente administrativo de apremio instruido en la Dependencia Regional de Recaudación y seguido contra don J. I. A. M. A. De ambos documentos resulta que la finca se adjudica al recurrente y que, como consecuencia del procedimiento, se expide mandamiento para que la registradora de la Propiedad cancele las cargas posteriores y la propia anotación preventiva a favor de la Hacienda Pública, letra B, de fecha 4 de abril de 2005.

Del Registro de la Propiedad resulta que la finca 6.852 del Registro de la Propiedad número 6 de A Coruña se encuentra inscrita a favor de doña M. S. L. por adjudicación en liquidación de gananciales conforme a la inscripción 2ª practicada en virtud de escritura autorizada el día 30 de noviembre de 1998 por el notario de A Coruña, don José Manuel Lois Ponte. Resulta igualmente que la anotación a favor de la Hacienda Pública, letra B, de fecha 4 de abril de 2005, que fue prorrogada en fecha 18 de marzo de 2009, consta cancelada por caducidad.

##### II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de A Coruña n.º 6 La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don J. D. C. S., el día 31/5/2013, bajo el asiento número 800, del tomo 19 del Libro Diario y número de entrada 933, que corresponde con la Certificación del Acta de Adjudicación de la finca 6.852-N –subasta n.º S2012R1586001002 lote 01–, expedida el 5/2/2013 por don R. F. C., Secretario de la Mesa de Subasta de la Delegación Especial de Galicia de la Agencia Tributaria, y mandamiento de cancelación de cargas expedido el mismo día por don C. R. P., Jefe de Equipo Regional de Recaudación de la citada Delegación; conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y artículo 99 de su Reglamento, y tras examinar los antecedentes del Registro, ha resuelto no practicar la operación registral solicitada en el precedente documento, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: La finca objeto de adjudicación consta inscrita a nombre de doña M. S. L., con carácter privativo. La anotación preventiva de embargo letra B, que ahora se ejecuta según la documentación precedente, fue motivada por el procedimiento seguido por la Agencia Tributaria –Diligencia número 150523000352G–, contra don J. I. M. A., en el que no fue parte demandada la citada titular registral doña M. S. L. Se hace constar, que dicha anotación preventiva de embargo letra B de 4 de abril de 2005, que fue

prorrogada por la anotación de prórroga letra F de 18 de marzo de 2009, fue cancelada por caducidad con fecha 30 de abril de 2013, como así se hizo constar en el título presentado bajo el asiento 321 del Diario 19, en el que se ordenaba por la Sección n.º 7 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, la cancelación de la referida anotación de embargo letra B. Fundamentos de Derecho: No cabe practicar la adjudicación y las cancelaciones ordenadas, puesto que la finca objeto de dicha transmisión aparece inscrita a nombre de persona distinta de aquella contra la cual se sigue el procedimiento, o sea, doña M. S. L., quien la adquirió por adjudicación en liquidación de la Sociedad de Gananciales que tenía con don J. I. M. A., en escritura otorgada el día 30 de noviembre de 1998, ante el Notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, número 3287 de su protocolo; habiéndose cancelado la anotación preventiva de embargo letra B, que refiere la adjudicación directa precedente. –artículo 24 de la Constitución española, artículos 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria.–Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación del asiento solicitado del documento mencionado. En virtud de la calificación anterior (...) A Coruña a doce de junio del año dos mil trece La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Doña María Jesús Franco Alonso».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. D. C. S., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 11 de julio de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que el derecho de propiedad que esgrime como recurrente tiene su causa en una subasta pública derivada de la actuación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y de un largo y complejo proceso en el que el deudor ha podido enervar la actuación mediante pago en diversas ocasiones; Que resulta imposible de creer que, si el bien objeto de embargo no era propiedad del deudor embargado en su día, no se ejercieran los derechos correspondientes poniendo fin al embargo; Que de lo anterior resulta que si así no ha sido, y el procedimiento ha seguido su curso, es porque no hay causa que lo desvirtúe; y, Que el documento de adjudicación debe considerarse sanador de cualquier deficiencia que pudiese existir tabular o extratabularmente en tanto no exista una declaración judicial en contrario.

### IV

La registradora de la Propiedad interina, doña Ana María Raposo Conde, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 20 de agosto de 2013, manteniendo la calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el presidente de la mesa de la subasta realizada, llevó a cabo alegaciones mediante escrito, de fecha 7 de agosto de 2013, que forma parte del expediente.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 1, 40, 77 y 86 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 2005, 26 de enero y 8 de marzo de 2006, 7 de septiembre de 2009, 20 de julio y 11 de diciembre de 2010, 24 de abril y 25 de octubre de 2012 y 2 de julio y 11 de septiembre de 2013.

1. La única cuestión que se plantea en este expediente es si puede practicarse en los libros del Registro una inscripción de dominio derivada de un procedimiento administrativo de apremio cuando resulta que el titular registral es persona distinta de aquella contra la que se siguió el expediente. La anotación preventiva de embargo que publicaba la existencia del procedimiento de apremio y su prórroga constan canceladas por caducidad al tiempo de la presentación de la documentación calificada. La finca adjudicada se encuentra inscrita,

como consecuencia de la liquidación de la sociedad de gananciales, a nombre de la esposa del deudor. Es importante dejar constancia que no constituye el objeto de este expediente la cuestión de si pueden perseguirse bienes comunes por deudas de uno solo de los cónyuges ni cuales hayan de ser las consecuencias de una posterior disolución de la sociedad conyugal. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el objeto del recurso viene determinado por la documentación presentada y por la calificación de la registradora.

2. Es evidente que el recurso no puede prosperar. Como ha reiterado este Centro Directivo, la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente o por órgano administrativo de ejecución, 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.

3. En el supuesto de hecho de este recurso cuando el acta de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan, la caducidad de la anotación del embargo del que dimanaban ya se había producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación y otros cuatro desde su prórroga, 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 quedar afectados por los efectos de una anotación anterior que ha desaparecido del libro de Registro. El asiento de dominio vigente se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y sólo puede cancelarse con consentimiento de su titular o por resolución judicial firme de acuerdo a las normas generales de nuestro ordenamiento (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

4. Para que la inscripción de dominio a favor del recurrente hubiera podido verificarse con cancelación de los asientos posteriores en perjuicio del titular registral, debió haberse presentado en el Registro la certificación del acta de venta mediante adjudicación directa y el mandamiento de cancelación de cargas –o al menos la certificación del acta de venta mediante adjudicación directa- para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó.

5. Es inadmisibles la pretensión del escrito de recurso que afirma que el documento público de adjudicación tiene un efecto sanador de cualquier deficiencia tabular o extratabular que pudiera existir por lo que debe imponerse a cualquier inscripción practicada. Por el contrario es la titularidad que proclama la inscripción registral la que se presume válida y eficaz «a todos los efectos legales» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Consecuentemente corresponde a quien afirme lo contrario ejercer las acciones que el ordenamiento pone a su disposición para que se declare la validez de su título frente a lo que proclama el Registro (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 7 de octubre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.