

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2339** *Resolución de 10 de febrero de 2014, 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 interina de Benavente, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento de secretario judicial.*

En el recurso interpuesto por don A. L. G., en nombre y representación y como presidente de «Nutrición Teo Calporc Sociedad Cooperativa», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad interina de Benavente, doña Ana María Gómez García, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento de secretario judicial.

#### HECHOS

##### I

Mediante mandamiento, de fecha 28 de febrero de 2012, expedido por doña A. L. D., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Benavente, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 88/2009, se ordenó que se llevasen a efecto las cancelaciones acordadas en un decreto de la misma secretaria judicial y de la misma fecha, testimoniado en el mismo mandamiento, por el que se dispuso que, habiéndose dictado el día 15 de diciembre de 2011 auto de adjudicación de la finca embargada –concretamente una «sexta parte indivisa (...) de la finca rústica núm. 1625, del plano general de concentración parcelaria de Olmillos de Valverde, inscrita al tomo 1626, libro 22, folio 3, finca núm. 3019»– a favor del ejecutante «Nutecal Sociedad Coperativa», se decretó la cancelación de la anotación de embargo acordada y de todas las anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

##### II

Presentado el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Benavente, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Benavente –Presentador/Abogada I. H. H.–Concepto: mandamiento de cancelación de cargas. Entrada n.º 2499/2013. Asiento: 956. Diario: 113. Hora 12:30. Calificación registral (art. 18 Ley Hipotecaria). Antecedentes de Hecho I.–El 27/09/2013, dimanante del procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales, número 88/2009 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Benavente, se presentó testimonio de adjudicación en procedimiento de embargo y Mandamiento de cancelación de cargas expedido por duplicado por dicho Juzgado el 28/02/2012. II.–La Registradora de la Propiedad que suscribe, con fecha 04/10/2013, procedió a practicar la inscripción de una sexta parte indivisa de la finca registral 3019 de Burganes de Valverde, a favor de la adjudicataria de dicha participación, la mercantil «Nutecal Sociedad Coperativa»; y a cancelar por caducidad las anotaciones preventivas de embargo letras A y B de dicha finca; de conformidad con los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353 del Reglamento Hipotecario; no cancelando la anotación vigente letra «C». III.–El 24/10/2013, dentro del plazo de vigencia del asiento referido, causan reentrada los documentos relacionados, al objeto de que se de cumplimiento a lo ordenado en el mandamiento y en consecuencia se cancelen las cargas posteriores a la anotación de embargo que se ejecuta. Fundamentos de

Derecho I.—Conforme al 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 virtud se solicite la inscripción, anotación o cancelación de asientos así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Parte dispositiva Calificado el mandamiento de cancelación de cargas, Ana María Gómez García, Registradora de la Propiedad, interina de Benavente, acuerda: I.—Denegar la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra «C» practicada sobre la sexta parte indivisa de la finca registral 3019 de Burganes de Valverde, a favor de Caja España de Inversiones Camp, con fecha 21 de octubre de 2010, porque la anotación letra «B» ejecutada en el procedimiento 88/2009, se canceló por caducidad el 4 de octubre de 2013, conforme a los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353 del Reglamento Hipotecario. Su caducidad ha originado la pérdida de prioridad con la consiguiente mejora de rango de la anotación posterior, no siendo posible proceder a su cancelación en virtud del precedente mandamiento que solo es bastante para ello en tanto se trate de cargas no preferentes según se desprende del artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario y de reiteradas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como las de 19/04/1988, 11/07/1989, 07/10/1997, 26/06/2001, 18/11/2004, 08/03/2006, 14/03/2006 y 20/07/2012 entre otras. Se hace constar, además, que según el Registro, y respecto del procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 88/2009, antes referido, no consta al margen de la anotación caducada la nota a que se refiere el artículo 656 de la LEC. II.—Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. III.—La presente nota de calificación (...) Benavente, treinta de octubre del año dos mil trece. La registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Ana María Gómez García».

## III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don A. L. G., en nombre y representación y como presidente de «Nutrición Teo Calporc Sociedad Cooperativa», en virtud de escrito, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Benavente el día 29 de noviembre de 2013, por el que, resumidamente, alegó: Que la resolución judicial se ha de cumplir en tanto que la finca ya no consta inscrita a favor del embargado, no concordando el Registro con la realidad y produciéndose una inexactitud que debe rectificarse mediante la cumplimentación exacta de lo ordenado por el Juzgado en el mandamiento; Que, en el momento de la adjudicación de la finca, se extingue el derecho anotado por Caja España, careciendo su reflejo de entidad propia y no pudiendo afectar a las posteriores transmisiones; y, Que el embargo a favor de la adjudicataria, y que ha sido causa de la adjudicación, está vigente en el Juzgado a pesar de la caducidad de la anotación preventiva.

## IV

La registradora emitió informe el día 10 de diciembre de 2013, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 17, 40, 79, 82, 83, 84, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 666, 668 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero

de 2007, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012 y 3 de abril, 24 y 29 de junio y 3 de diciembre de 2013.

1. En el presente expediente, presentados en el Registro de la Propiedad decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento judicial de ejecución de títulos judiciales, la registradora inscribe el decreto de adjudicación y –habiéndose cancelado la anotación de la que trae causa la adjudicación, por haber incurrido en caducidad– deniega la cancelación de las cargas posteriores por haber perdido la prioridad la anotación de la que procede la ejecución y mejorado de rango las cargas posteriores cuya cancelación se pretende. El recurrente, por su parte, sostiene que en el momento de la adjudicación de la finca se extingue el derecho anotado con posterioridad al embargo ejecutado, careciendo el reflejo de la carga posterior de entidad propia y no pudiendo afectar a las ulteriores transmisiones y produciéndose una falta de coordinación entre el Registro y la realidad extrarregistral que debe ser corregida mediante la cancelación ordenada en el mandamiento.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.<sup>a</sup> 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.

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.

4. 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.

5. 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. Pero el hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas que prevé el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no produce el efecto de prorrogar la vigencia de las anotaciones preventivas, sino que éstas se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

6. En efecto, podría haberse dictado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva, o haberse presentado a inscripción el auto de adjudicación antes de la caducidad de la anotación preventiva, en cuyo caso –una vez inscrito aquél– hubiera subsistido registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y sería indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquél, conforme a los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1, 17, 40, 79, 83 y 84 de la Ley Hipotecaria,

y 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, si en él consta el cumplimiento de los trámites aludidos (cfr. Resolución de 3 de diciembre de 2013).

Pero como se ha dicho, en este caso –por razones que no resultan del expediente– no se produjo la inscripción de la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo, ni se solicitó su prórroga.

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, 10 de febrero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.