

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9680 *Resolución de 24 de julio de 2017, 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 Chiclana de la Frontera n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por don J. L. B.V. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, doña María Carlota Martínez Rivera, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

Hechos**I**

En decreto de adjudicación emitido el día 30 de junio de 2015 por el Juzgado Mixto número 2 de Chiclana de la Frontera, en sede del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1307/2010, se adjudicó a don J. L. B. V. la finca registral número 76.349 del Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, ordenándose la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Chiclana n.º 1 Calificación registral correspondiente al decreto de adjudicación, del día 30/06/2015, aprobado por el Juzgado Mixto n.º 2 de Chiclana de la Frontera, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 1307/10.—Hechos Primero.— Con fecha veinticinco de Mayo del año dos mil diecisiete, bajo el asiento 278 del tomo 194 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual se ejecuta la finca 76349 y se ordena la cancelación de la anotación preventiva de embargo que dio lugar a la ejecución, así como de las cargas posteriores.— La anotación preventiva en virtud de la cual se practicó la ejecución, es la anotación preventiva letra B de fecha de 2 de marzo de 2011, la cual se encuentra ya cancelada por caducidad. Las anotaciones preventivas tienen un plazo de duración de 4 años salvo que hayan sido prorrogadas, por lo que en el momento de la adjudicación y de la presentación del Decreto en el Registro de la Propiedad, dicha anotación ya estaba caducada y habla sido cancelada. Segundo.—No se acredita que el documento presentado esté debidamente liquidado del impuesto. Tercero.—Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento, se ha observado la existencia del siguiente inconveniente que impide su inscripción: Fundamentos de Derecho I.—El artículo 86 de la Ley Hipotecaria señala que las anotaciones preventivas caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, pero que a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La caducidad de la anotación preventiva opera automáticamente y sin que sea posible la prórroga una vez transcurrido el plazo de los cuatro años a que se refiere el artículo 86 LH. Habiéndose dejado caducar la anotación preventiva de embargo letra B, automáticamente mejoran de rango las anotaciones preventivas posteriores, en este caso la anotación preventiva D a favor del

Estado. Como han señalado las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de enero de 2008 y 20 de julio de 2010, es posible por tanto practicar la inscripción a favor del adjudicatario, pero no sería posible la cancelación de las cargas posteriores, ya que la anotación preventiva B tiene la vigencia señalada por la ley y su prioridad deriva de esta vigencia, por lo que caducada la anotación se pierde la prioridad. Como señaló la Resolución de la DGRN de 25 de junio de 2009, cuando se cancela una anotación preventiva de embargo (como ocurre en el presente caso), dicha cancelación está bajo la salvaguarda de los tribunales y ya no es posible cancelar como cargas posteriores las que lo eran en el momento de expedirse la certificación de cargas, ya que éstas, como consecuencia de la cancelación de aquella, han mejorado de rango y son ahora registralmente preferentes. Es posible solicitar la inscripción parcial, y en tal caso inscribir la finca a favor del adjudicatario, aunque gravada con la anotación de embargo letra D a favor del Estado. Pero no sería posible la inscripción de la finca libre de cargas por los motivos antes expresados. La cancelación de la referida anotación preventiva letra D sólo será posible, ya sea porque se produzca su caducidad, se presente mandamiento de la autoridad que lo hubiese decretado ordenando su cancelación, o porque exista una sentencia firme en la que el titular de dicha anotación preventiva hubiese sido demandado y así se ordene expresamente. II - El artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone el cierre registral mientras no se acredite previamente el pago de los impuestos correspondientes al establecer que ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir. Parte dispositiva Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, deniega su inscripción por causa del inconveniente insubsanable apuntado en el hecho segundo. Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación negativa puede (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Carlota Martínez Rivera registrador/a de Registro Propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 1 a día veinticinco de Mayo del año dos».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. B. V. interpuso recurso el día 31 de mayo de 2017 en el que expone: «Primero.–Que dentro del plazo concedido al efecto, recurre la calificación negativa determinada por el Registro de la Propiedad n.º 1 de Chiclana de la Frontera (...) Segundo.–Que tal como establece la Sentencia del Tribunal Supremo 436/2015 de 23/02/2015, «la aprobación del remate y el dictado de auto de adjudicación conlleva como efecto la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores que carezcan de preferencia sobre aquel que acompañaba a la ejecución.» (...) Tercero.–Que el Decreto de adjudicación emitido el día 30/06/2015 del Juzgado Mixto n.º 2 de Chiclana de la Frontera, me adjudica el inmueble cancelando todas las anotaciones de embargo existentes en el inmueble, en consecuencia, procede que se realice la inscripción sin cargas, adjudicándome la propiedad del inmueble (...)».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2.º y 175 del Reglamento Hipotecario; 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015, 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, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 10 de febrero, 3 de junio y 7 de agosto de 2014 y 31 de marzo y 25 de junio de 2015.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– El día 2 de marzo de 2011 se practicó la anotación preventiva letra A a favor de don J. L. B. V. en virtud del procedimiento número 1307/2010 seguido en el Juzgado Mixto número 2 de Chiclana de la Frontera. El día 21 de mayo de 2012 consta practicada la nota marginal de expedición de dominio y cargas para dicho procedimiento de ejecución.

– La referida anotación no fue objeto de prórroga, siendo posteriormente cancelada por caducidad el día 16 de enero de 2017.

– Consta también extendida una anotación preventiva letra D a favor del Estado, practicada el día 1 de septiembre de 2014, por lo tanto vigente, a cuyo margen figura la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas el día 23 de mayo de 2017.

– El día 25 de mayo de 2017 se presenta en el Registro el decreto de adjudicación de fecha 30 de junio de 2015 y el mandamiento de cancelación de cargas.

La registradora deniega la inscripción de los citados documentos por la imposibilidad de cancelar la anotación preventiva de embargo posterior a la letra A, que grava la finca, como consecuencia del despacho del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, resultantes de la citada anotación letra A caducada antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro. Si bien en la propia nota admite la posibilidad de practicar inscripción parcial, y en tal caso inscribir la finca a favor del adjudicatario, aunque gravada con la anotación de embargo letra D. También señala que no se acredita que el documento presentado esté debidamente liquidado del impuesto, si bien este defecto no es objeto de impugnación.

2. Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad 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, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, 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.ª del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002).

Dicho de otro modo, caducada 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. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria sólo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Y ello aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, ya que la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

Tampoco el hecho de que se expida la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones sólo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

3. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se dictan y en consecuencia cuando transcurrido un tiempo se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de los que dimanen ya se habían producido. En consecuencia, aun cuando se tome razón del auto de adjudicación, debe rechazarse la cancelación de la anotación preventiva de embargo posterior, que se encuentra vigente, al estar caducada la anotación del embargo letra A, ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

En su momento y dentro de la vigencia de la anotación, podría haberse dictado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva, en cuyo caso 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.

Pero no habiéndose efectuado la prórroga, registralmente operan los principios de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que habiendo perdido la anotación, como ha quedado expuesto, su efecto respecto a terceros posteriores inscritos, surge un obstáculo registral que impedirá la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa.

Caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral.

Por todo lo expuesto, no procede sino confirmar el defecto. No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo el actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas.

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, 24 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.