

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

**509** *Resolución de 28 de octubre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 5 de San Sebastián, a la cancelación de cargas como consecuencia de un juicio ejecutivo.*

En el recurso interpuesto por doña N. R. T. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Sebastián número 5, don Manuel Tamayo Cervigón, a la cancelación de cargas como consecuencia de un juicio ejecutivo.

**Hechos****I**

Se presenta en el Registro testimonio de Auto en el que, como consecuencia de un juicio de ejecución, se ordena la cancelación de la anotación acordada en el procedimiento, de dos anotaciones posteriores, que se identifican, ordenándose igualmente, de forma genérica, la anotación de todas las anotaciones e inscripciones posteriores a la nota de expedición de la certificación de cargas.

**II**

El Registrador con fecha 7 de agosto de 2009 no practica las cancelaciones ordenadas, por haber caducado con anterioridad la anotación en que se reflejaba el procedimiento, por haber transcurrido su plazo de vigencia, de acuerdo con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

**III**

La anteriormente expresada recurrente impugnó la calificación alegando: que en el anuncio de la subasta se señalaba que quedarían subsistentes solamente las cargas o gravámenes anteriores al crédito del actor; que el dominio de la finca se había inscrito a su favor; que el Juez ha ordenado la cancelación de las cargas; y que de la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 («a sensu contrario») se deriva que han de cancelarse las cargas posteriores, puesto que solamente afirma que deben continuar las anteriores.

**IV**

El Registrador se mantuvo en su criterio remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe, con fecha 20 de septiembre de 2009.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 38, 82, 83, y 86 de la Ley Hipotecaria; artículos 175 y 353.3 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de este Centro Directivo 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, y 4 de enero y 11 de diciembre de 2008.

1. Se debate en este recurso si es posible cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo, ordenada en un Auto de adjudicación 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.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (véase Resoluciones citadas en el «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, de modo que 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 mandamiento de cancelación de cargas se presenta en el Registro la caducidad y la cancelación consiguiente ya se habían producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva, y el artículo 353 del Reglamento Hipotecario autoriza a que se lleva a cabo la cancelación formalmente en el momento de practicar una nueva inscripción, aunque ésta tuviera lugar en un momento posterior, es decir, 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 que lo impiden, como ocurre en el presente caso.

4. Alega el recurrente que «a sensu contrario» de lo que establece la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, han de cancelarse todas las anotaciones posteriores a la que sirve de base a la ejecución, y ello es así, pero, para procederse de tal forma es preciso que la anotación que refleja la ejecución esté vigente, lo que no ocurre en el presente caso.

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 Auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó, o bien mandamiento ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva. Sin embargo, –por razones que este Centro Directivo desconoce– el interesado dejó transcurrir el plazo de vigencia de la anotación preventiva sin solicitar del Juzgado la prórroga correspondiente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador.

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, 28 de octubre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.