

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6070 *Resolución de 22 de abril de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Ciudad Rodrigo, por la que deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo, ordenada en mandamiento judicial dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución.*

En el recurso interpuesto don J. R. C. C., Procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, don Mauricio Prieto Rodrigo, por la que deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo, ordenada en mandamiento judicial dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución.

Hechos

I

En autos de ejecución de títulos no judiciales número 370/2009 seguidos por la sociedad «Banco Español de Crédito, S.A.», hoy «Banco Santander, S.A.», contra don A. V. G., se dictó decreto de adjudicación de fecha 23 de octubre de 2013, subsanado por diligencia de ordenación de fecha 11 de noviembre de 2013, por el que se adjudicó a la sociedad ejecutante referida la finca registral número 20.687 de Ciudad Rodrigo.

Mediante decreto de cancelación de cargas de fecha 11 de abril de 2014, el Juzgado ordenó cancelar tanto la anotación de embargo acordada en el procedimiento sobre la referida finca como todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluidas las que se hubieran verificado con posterioridad a la expedición de la certificación prevenida en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El día 5 de mayo de 2014, el Juzgado libró mandamiento de cancelación dirigido al Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo.

Presentados en el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación, el registrador de la Propiedad, don Mauricio Prieto Rodrigo, practicó la inscripción del dominio en favor de «Banco Santander, S.A.», pero denegó la cancelación de los asientos posteriores ya que ambos documentos, tanto el testimonio de adjudicación, como el mandamiento de cancelación de cargas fueron presentados los días 16 y 26 de mayo de 2014, ambas fechas posteriores al vencimiento de la anotación practicada en el procedimiento, es decir, el día 12 de abril de 2014.

Mediante decreto de fecha 19 de septiembre de 2014, el Juzgado acordó nuevamente la cancelación de cargas posteriores expresando que el citado decreto de adjudicación de 23 de octubre de 2013 ya era firme a fecha de 12 de abril de 2014 «lo que conlleva que no se habría producido aún la caducidad de la anotación». El día 10 de diciembre de 2014, el Juzgado expidió testimonio del citado decreto de fecha 19 de septiembre de 2014 y el día 11 de diciembre de 2014 libró el correspondiente mandamiento de cancelación de asientos posteriores a la expedición de la certificación de cargas dirigido al registrador de la Propiedad de Ciudad Rodrigo.

II

El día 19 de diciembre de 2014, se presentó en el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo el referido testimonio del citado decreto de fecha 19 de septiembre de 2014 y el mandamiento de cancelación de fecha 11 de diciembre de 2014, que fueron objeto de la siguiente calificación: «(...) el Registrador de la Propiedad que suscribe: Deniega la

cancelación de cargas decretada por el defecto insubsanable de haber caducado la anotación preventiva de embargo que se ejecuta, al haber transcurrido el plazo de cuatro años de su vigencia; fue practicada el día doce de abril del año dos mil diez, estando vigente por tanto, hasta el día doce de abril del año dos mil catorce, sin que haya sido prorrogada; no siendo posible practicar la cancelación de los asientos posteriores, ya que la caducidad de las anotaciones preventivas opera "ipso iure" una vez agotado el referido plazo, hayan sido canceladas o no, habiendo ganado rango los asientos posteriores en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación caducada y no pueden ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 172.2 del Reglamento Hipotecario en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. (Artículos 1, 70, 77, 79, 82, 83, 84, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria y 175-2 de su Reglamento de aplicación y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 18 de noviembre del 2004; 14 de enero del 2005; 15 de febrero de 2007; 28 de octubre del 2010; 5 de diciembre del 2011; 20 de julio del 2012; 24 de junio de 2013, y 3 de diciembre del 2013). Contra la presente (...) Ciudad Rodrigo, a 29 de diciembre del 2014.—El Registrador (firma ilegible). Fdo.: Mauricio Prieto Rodrigo».

Dicha calificación fue notificada tanto al referido Juzgado como al presentante el día 31 de diciembre de 2014.

III

El día 28 de enero de 2015, don J. R. C. C., Procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», interpuso recurso contra la referida calificación, mediante escrito en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos: «(...) I. Inexistencia de fundamento legal que justifique la calificación registral negativa. Existencia de fundamentos legales que justifican la cancelación de cargas y la estimación del recurso. La calificación impugnada del Registrador de la Propiedad carece de fundamento legal: ningún precepto de la regulación hipotecaria o procesal civil establece que deba denegarse la cancelación de cargas posteriores cuando, después de adjudicada la finca, caduque la anotación de embargo que originó la adjudicación. Ninguno de los preceptos de la legislación hipotecaria mencionados en dicha calificación registral (arts. 1, 70, 77, 79, 82, 83, 84, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria) prevé la denegación de cancelación de cargas posteriores en caso de caducidad sobrevenida de la anotación que ha originado la adjudicación. El artículo 175-2 del Reglamento Hipotecario mencionado por el señor Registrador como fundamento de la calificación negativa establece justamente lo contrario, es decir, la obligación de cancelar las cargas posteriores cuando la finca se enajene judicialmente en procedimiento de apremio, disponiendo que dicha cancelación se practicará con la mera presentación del mandamiento de cancelación. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario fija las reglas a las que debe sujetarse la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas (el recurrente transcribe la regla 2.ª de dicho precepto reglamentario). (...) Esta regulación no requiere para la cancelación de cargas la vigencia de la anotación que dio lugar a la enajenación judicial y nada establece para el supuesto de que, una vez verificada la enajenación, se produzca eventualmente la caducidad de la anotación de embargo en el momento de presentación del mandamiento de cancelación en el Registro pues, de acuerdo con esta reglamentación específica, es la enajenación judicial verificada en el procedimiento de apremio (y no la anotación en el Registro) lo que determina la cancelación de todas las cargas posteriores, incluidas las que se hubieran verificado con posterioridad a la certificación de cargas expedida en el procedimiento de apremio. (...) en caso de hipoteca, el artículo 134 de la Ley Hipotecaria nos recuerda que la inscripción de la adjudicación y la cancelación tanto de la hipoteca como de todas las cargas posteriores sin excepción es un efecto impuesto por la Ley (...) En el mismo sentido, para el caso de procedimiento de ejecución dineraria, el apartado 2 del artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (que se transcribe). Por tanto, la regulación hipotecaria y la procesal no vinculan la cancelación de cargas posteriores a la vigencia registral de la anotación de

embargo que originó la adjudicación, sino a la misma enajenación judicial de la finca en el procedimiento de apremio, ni tampoco introducen excepción alguna (ni siquiera por caducidad registral) al cumplimiento del mandamiento de cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores del gravamen que causó la adjudicación forzosa. La anotación preventiva de embargo practicada según los artículos 42 de la Ley Hipotecaria y 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre un bien inmueble del deudor en virtud de mandato judicial en el seno de un procedimiento de apremio, tiene por objeto asegurar la efectividad del derecho de crédito, por lo que si este derecho ya ha sido efectivamente ejecutado mediante la enajenación forzosa del inmueble decretada en el procedimiento judicial a favor del acreedor ejecutante, no parece ajustado a Derecho alegar caducidad del gravamen causante de la adjudicación como fundamento de la negativa registral a cancelar los gravámenes posteriores, sobre todo cuando dicha adjudicación judicial se ha verificado antes de aquella caducidad. Por otra parte, la inscripción de la adjudicación y la cancelación de cargas constituye un efecto unitario derivado de la enajenación forzosa a favor del acreedor ejecutante, por lo que, resulta incongruente y contrario a Derecho que, ante la caducidad sobrevenida de la anotación de embargo que origina la adjudicación, sí se inscriba esta adjudicación pero no se cancelen los asientos posteriores al gravamen que la originó, todo ello cuando además se trata de idéntico procedimiento de apremio. Este injustificado mantenimiento de las cargas registrales posteriores tampoco es conforme con los principios que inspiran la ejecución dineraria pues culmina con una adjudicación forzosa vacía de contenido económico a causa de las cargas que el Registro decide mantener, anulando el valor del bien inmueble adjudicado e impidiendo la legítima satisfacción del derecho de crédito ejecutado. Asimismo la decisión registral no amparada en la normativa vigente en la materia, vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva reclamada ante los Tribunales pues el incumplimiento registral del mandato judicial cancelatorio decretado conforme a Derecho, produce una grave discordancia entre lo ordenado en el procedimiento judicial de apremio y lo acordado en el ámbito registral. (...) lo relevante en el presente expediente es que la adjudicación forzosa del bien inmueble se produce estando vigente la anotación preventiva de embargo que originó dicha enajenación, por lo que los efectos cancelatorios de esta adjudicación tienen preferencia frente a cualquier anotación posterior al gravamen que originó dicha adjudicación. (...)

II. Inexistencia de fundamento jurisprudencial que justifique la calificación registral negativa recurrida. Existencia de jurisprudencia del Tribunal Supremo que sí justifica la cancelación de cargas y la estimación del recurso. La calificación negativa recurrida carece de base jurisprudencial: ninguna sentencia del Tribunal Supremo establece que deba denegarse la cancelación de cargas posteriores cuando, después de adjudicada la finca, caduque la anotación de embargo. La jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo (Sala 1.^a) en esta materia establece que la caducidad sobrevenida de la anotación de embargo por la que trae título el adjudicatario no ha de perjudicar a este si la caducidad acontece después de la adquisición del dominio. La Sentencia n.º 1428/2007 del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) dictada el 12 marzo de 2007 centra el debate en un supuesto análogo al presente y concluye que la situación registral que proclama la certificación de dominio y cargas fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble, de forma que, cualquier alteración posterior como la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante no modifica dicha situación, lo que determina que las anotaciones ulteriores no deban subsistir en perjuicio de quien actúa amparado en el contenido de la certificación de cargas obrante en el proceso ejecutivo (el recurrente transcribe el fundamento jurídico cuarto de dicha sentencia). Asimismo, es definitiva la jurisprudencia del Tribunal Supremo que, como síntesis del criterio de dicho Tribunal, se establece en la Sentencia n.º 5795/2008 del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) dictada el 27 de octubre de 2008 (el recurrente transcribe el fundamento jurídico tercero de dicha sentencia). Las Audiencias Provinciales siguen el mismo criterio jurisprudencial. En este sentido, la reciente Sentencia n.º 32/2014 de la Audiencia Provincial de Gerona dictada el 31 de enero de 2014, en un debate jurídico análogo al presente (el recurrente transcribe el fundamento jurídico séptimo de dicha sentencia). Por último, esta parte no desconoce la doctrina tradicionalmente

aceptada por la Dirección General de Registros y del Notariado que deniega la cancelación de asientos posteriores a una anotación preventiva de embargo que motivó la adjudicación cuando al presentarse el mandamiento la anotación ha caducado, sin embargo, esta doctrina queda refutada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Por otra parte, la doctrina de este Centro Directivo reconoce claramente la procedencia del efecto cancelatorio del mandamiento presentado después de caducada la anotación cuando el decreto de adjudicación se inscribe dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva de embargo (Resoluciones de 20 de noviembre de 2012; 3 diciembre de 2013, y 3 de junio de 2014) pero esta conclusión deriva del mismo fundamento sostenido en el presente recurso, según el cual, la prioridad registral se traslada a la enajenación judicial por lo que, en el presente expediente siendo el decreto de adjudicación (23 de octubre de 2013) anterior a la caducidad de la anotación (10 de abril de 2014), y habiéndose expedido en el procedimiento judicial la certificación de dominio y cargas (4 de agosto de 2010) que proclama las condiciones de la adquisición del bien e identifica las cargas posteriores, con la inscripción de la enajenación judicial derivada de la anotación, aun cuando esta haya caducado, subsiste la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre las cargas posteriores las cuales se ven extinguidas por la realización del bien (...)).».

IV

Mediante escrito, de fecha 25 de febrero de 2015, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho expediente consta que, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ciudad Rodrigo formuló alegaciones mediante escrito recibido el día 20 de febrero de 2015, según las cuales hace suyas las alegaciones del recurrente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 24, 32, 34, 40, 66, 71, 79, 82, 83, 84, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 117, 594, 601, 604, 674, 688 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 108, 111, 175, 206.2.º y 353 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007; 27 de octubre de 2008, 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, 11 de septiembre, 7 de octubre y 3 de diciembre de 2013; 5 y 10 de febrero, 3 de junio, 7 de agosto y 17 de septiembre de 2014, y 20 de febrero de 2015.

1. En este expediente, presentados en el Registro de la Propiedad decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento judicial de ejecución, el registrador inscribe el decreto de adjudicación y deniega la cancelación de las anotaciones de embargo posteriores por haber caducado la anotación practicada en seguridad de la ejecución de que se trata. El recurrente no discute el transcurso del citado plazo de caducidad, pero sostiene su tesis impugnativa sobre el argumento de que en el momento de la adjudicación de la finca se encontraba vigente dicha anotación.

2. La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., entre otras, las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente).

Según dicha doctrina, respecto de la cancelación de los asientos posteriores, 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.ª 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 de la anotación del embargo de los que dimanan ya se había 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 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 caducada.

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. 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.

Frente a tales consideraciones no puede prevalecer el argumento del recurrente relativo a que la adjudicación judicial se produjo antes de la caducidad de la anotación preventiva de embargo decretada en el procedimiento de ejecución. En efecto, el hecho de que el decreto de adjudicación se hubiese dictado antes de la caducidad de la anotación no altera esta doctrina. Distinto hubiera sido el caso que se hubiese inscrito la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad o de su prórroga. En este caso, se consuma la virtualidad de la anotación y de ahí que el artículo 206.2.º del Reglamento Hipotecario disponga su cancelación; la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación y, por eso, las cargas y gravámenes posteriores que habían sido registrados sin perjuicio de los derechos del anotante (cfr. artículo 71 de la Ley Hipotecaria), no sólo no se liberan de aquella restricción, sino que sufren el pleno desenvolvimiento de la misma, esto es, la subordinación respecto de la enajenación judicial alcanzada, lo que determina la extinción de tales cargas y la consiguiente cancelabilidad de los asientos respectivos, si se observaron en el proceso de ejecución todos los trámites legalmente previstos en garantía de las mismas. Así pues, con la inscripción de la enajenación judicial subsiste registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y por ello es 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.ª del Reglamento Hipotecario, si en él consta el cumplimiento de los trámites aludidos.

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.

5. Por último, en cuanto a la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 a que alude el recurrente, esta Dirección General en Resolución de 7 de agosto de 2014 puso de relieve que la propia Sentencia en su fundamento tercero señala lo siguiente: «Es la propia parte recurrente la que, en el desarrollo del motivo, afirma que en ningún momento está recurriendo la calificación del registrador denegando la cancelación de las cargas posteriores ni la caducidad de su anotación de embargo, por lo que carece de sentido sostener que dicha norma ha sido infringida, sin perjuicio de que la pretensión de no afectación de la adquisición del dominio por los embargos que figuran en el Registro

anotados con posterioridad a su propia anotación pueda sostenerse invocando la adecuada aplicación de otras normas jurídicas». No se impugna ni cuestiona la actuación registral sino que se contiene sobre la preferencia entre distintas anotaciones.

Y respecto de la Sentencia del mismo Tribunal de 27 de octubre de 2008, a la que también se refiere el recurrente, debe tenerse en cuenta que el problema planteado en la misma no se ciñe a una cuestión de preferencia o prioridad registral, sino a la posibilidad de que determinados terceros adquieran «a non domino» del adjudicatario en un procedimiento de ejecución hipotecaria posteriormente anulado, adquisición que el Alto Tribunal descarta porque, al no estar la anotación preventiva de demanda cancelada cuando se produjo la adquisición del dominio, afecta directa e inexorablemente a los adquirentes, por falta del requisito de la buena fe que exige el artículo 34 de la Ley Hipotecaria al conocer los adquirentes la pendencia del proceso al tiempo de la adquisición.

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, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho o acciones por la ausencia de buena fe, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo por el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 22 de abril de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.