

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9011** *Resolución de 29 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Mijas n.º 2, por la que se suspende la cancelación de determinadas anotaciones de embargo, por estar caducada y cancelada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.*

En el recurso interpuesto por don J. P. F. S. y doña G. G. G. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Mijas número 2, don Javier Aznar Rivero, por la que se suspende la cancelación de determinadas anotaciones de embargo, por estar caducada y cancelada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

#### Hechos

##### I

Por virtud de decreto firme dictado el 25 de noviembre de 2014 y mandamiento de cancelación de cargas dictado el 3 de marzo de 2015 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Fuengirola, se adjudican tres fincas, pertenecientes al Registro de la Propiedad de Mijas número 2 y se ordena la cancelación de la anotación de la que trae causa el procedimiento, así como la de todos los derechos anotados o inscritos con posterioridad, pero a la fecha de presentación de dichos documentos en el Registro de la Propiedad, la anotación en la que se sustentaba el procedimiento, fechada el 6 de octubre de 2009, se encontraba ya cancelada por caducidad.

##### II

La referida documentación fue presentada en el Registro de la Propiedad de Mijas número 2 y se apreciaron dos defectos, en nota del siguiente tenor literal: «...Resultando que no consta el régimen matrimonial de los adjudicatarios, don J. P. F. S. y doña G. G. G. Resultando que en el nombrado documento se ordena «la cancelación de la presente carga que ha dado lugar a la ejecución del bien adjudicado, así como de las posteriores que gravan la finca a que se refiere este Decreto, incluso las que se hubieren verificado después de expedida la certificación de cargas expedida por el Registro de la Propiedad y prevenida en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Así, se ordena la cancelación de la anotación de embargo respecto de la registral número (...) a favor de la Comunidad Autónoma Andaluza objeto de la anotación letra C, respecto de la registral (...) anotación embargo a favor del Estado objeto de anotación letra C y respecto de la registral número (...) anotación embargo a favor del Estado objeto de la anotación letra C. «Resultando que la anotación de embargo que motivó el procedimiento en virtud del cual se expiden el testimonio del Decreto y el Mandamiento de cancelación de cargas, fue objeto de cancelación por haber transcurrido el plazo de cuatro años desde su anotación. Considerando que la regla 9.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario dispone que cuando la persona a cuyo favor se practique la inscripción es una persona física, se expresará el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es casado, soltero o viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con

las circunstancias que lo concreten. Considerando que la anotación letra B referente a este procedimiento se practicó el día 6 de octubre de 2009 y al no haber sido prorrogada durante la vigencia de la misma, fue cancelada formalmente por caducidad el día 24 de julio de 2014 en virtud de los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353.3 de su Reglamento, habida cuenta la duración de cuatro años de que constan las anotaciones preventivas y con motivo del despacho del documento que motivó la anotación letra G. No estando vigente la anotación preventiva carece de eficacia cancelatoria, de modo que en el momento en el que se subsane el testimonio del Decreto de adjudicación, éste podrá ser objeto de inscripción en el Registro, si bien no podrán cancelarse las anotaciones que en su día eran posteriores al embargo dictado en el seno del procedimiento 893/2009 y que ahora tienen un rango preferente a la futura inscripción del dominio a favor de los ejecutantes. Como tiene señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones, 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. 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 de mandamiento al que se refiere el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, que solo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana. En el supuesto de hecho que nos ocupa, cuando el mandamiento de cancelación de cargas se presenta en el Registro, la caducidad y la cancelación de la anotación del embargo del que dimanan ya se habían producido; y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. En un caso idéntico al presente, la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 5 de febrero de 2014 (BOE 28 de febrero de 2014) resolvió en el siguiente sentido: «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.»...«6. En efecto, podría haberse presentado 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 dictada 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.º 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 el mismo sentido, Resoluciones del citado Centro Directivo de 7 de agosto de 2014 (BOE 06 de octubre de 2014), 3 de junio de 2014 (BOE 25 de julio de 2014), 3 de diciembre de 2013 (BOE 24 de diciembre de 2013), 11 de septiembre de 2003 (BOE 14 de octubre de 2013), 24 de junio de 2013 (BOE 29 de julio de 2013) y 15 de junio de 2013 (BOE 25 de julio de 2013), entre otras muchas. Acuerdo: Suspender la inscripción del testimonio del auto de adjudicación en subasta por no constar el régimen matrimonial de los adjudicatarios y denegar la cancelación de las anotaciones ordenadas, por los motivos y fundamentos de derecho anteriormente expuestos. (Sigue pie de recursos). Asimismo puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones..., sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. Quedan prorrogados los asientos de presentación por sesenta días desde la notificación de la presente nota de calificación (artículo 323 Ley Hipotecaria). Mijas, a 7 de abril de 2015. Fdo.—Javier Aznar Rivero, Registrador de la Propiedad».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. P. F. S. y doña G. G. G. interponen recurso en el que alegan lo siguiente: «...Primera.–Esta parte es consciente de que la Dirección General de los Registros y del Notariado, amparándose en una interpretación estricta del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, ha venido rechazando la cancelación de cargas posteriores a una anotación preventiva de embargo, que posteriormente da lugar a la adjudicación de la finca a favor de un tercero, cuando es presentada para su inscripción habiendo transcurrido más de cuatro años. Sin embargo, nuestros tribunales, aplicando la legislación hipotecaria en consonancia con la normativa procesal civil han venido a realizar otra interpretación más integradora. El fundamento de esta interpretación parte de los efectos de la certificación de cargas, requisito necesario y esencial de la subasta de bienes inmuebles, tanto en la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, como en la actual del año 2000. Hay que recordar aquí el principio constitucional de legalidad (artículo 9 Constitución española) y de sometimiento de las administraciones públicas al imperio de la Ley (artículo 103 Constitución española), así como el valor interpretativo de la Jurisprudencia que emana de las resoluciones del Tribunal Supremo (artículo 1.6 Código Civil). Y decimos lo anterior por cuanto nuestro Alto Tribunal se ha manifestado reiteradamente sobre la interpretación que deba darse al artículo 86 de la Ley Hipotecaria en casos como el presente, obligando al Registro de la Propiedad a cancelar las cargas posteriores al embargo que dio origen a la adquisición del inmueble en subasta. Así se afirmaba en las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de diciembre de 1994 y 12 de marzo de 2007, pero ahora, con mayor contundencia se ha vuelto a reproducir en la reciente Sentencia de 23 de febrero de 2015, Sala 1.ª, Sección 1.ª, número 88/2015. Se afirma en el Fundamento de Derecho 3.º de esta Resolución, refiriéndose al valor de la certificación de cargas que: «Así puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior -como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante- no modifica dicha situación». En este caso las certificaciones de cargas expedidas para el procedimiento de apremio seguido contra las fincas objeto de este litigio a instancia de Caja de Ahorros y Préstamos de Carlet (autos núm. (...)87 del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Valencia) fueron libradas estando en vigor la anotación de embargo letra «A» extendida a favor de la ejecutante. Como sostiene esta Sala en la Sentencia ya citada, al no constar cargas preferentes en dicha certificación, la adjudicación de tales bienes al propio acreedor o a cualquier tercer licitador, había de hacerse sin carga alguna, pues en el Registro solo aparecían afectando a dichas fincas las posteriores anotaciones de embargo que debían ser canceladas a continuación. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretado a la luz de otra ley posterior, como es la Ley de Enjuiciamiento Civil, la cual en su artículo 670.5 afirma que «Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas y gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad de aquellos». Lo que a sensu contrario significa que los posteriores a la certificación de cargas deben ser cancelados como dispone el artículo 674.2 de mencionada norma: «Asimismo, el secretario judicial mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación de prevenida en el artículo 656...». En definitiva, la legislación viene a garantizar la fiabilidad de la documentación obrante en la Secretaría del Juzgado cuando se produce la subasta. Quien participa en la enajenación judicial confía en la certificación de cargas y de ahí el importante valor que le otorga el Tribunal Supremo, pues en caso contrario la inseguridad jurídica se apoderaría de esos procedimientos de apremio que, desgraciadamente, se alargan en el tiempo mucho más de lo deseable.» Documentación que se adjunta: Titular original. Copia de la calificación. Por todo ello, solicitamos a la Dirección General de los Registros y del Notariado que anule la calificación negativa objeto de impugnación y acuerde la cancelación de cargas que contiene el mandamiento del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Fuengirola de 3 de

marzo de 2015 y que dio lugar al asiento de presentación nº 186 del tomo 113 del diario. Almodóvar del Río, 22 de abril de 2015.»

#### IV

El registrador emitió informe el día 6 de mayo de 2015 y lo elevó a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2º 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 de 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 de 2015.

1. Únicamente se recurre el segundo defecto. El objeto de este expediente versa sobre una cuestión sobre la que este Centro Directivo se ha pronunciado en un gran número de ocasiones por lo que no procede sino ratificar la doctrina elaborada al respecto (vid. «Vistos»). En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa de la registradora a cancelar las anotaciones preventivas de embargo posteriores, que gravan la finca, como consecuencia del despacho del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, resultantes de la anotación anterior caducada y cancelada por caducidad, antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro.

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). 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).

Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, 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).

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 presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de los que dimanaban ya se habían producido. Se

rechaza la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo posteriores, que se encuentran vigentes al estar caducada la anotación del embargo ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no 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.

En efecto, 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.

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 recurrente 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 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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