

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13115 *Resolución de 13 de noviembre 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 Zaragoza n.º 2, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por don J. F. L., abogado, en nombre y representación de doña M. A. T. U., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Zaragoza número 2, don Joaquín José Oria Almudi, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo.

Hechos

I

Con fecha 28 de julio de 2015, se presentó en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2 mandamiento de decreto firme, dictado el día 27 de julio de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Zaragoza, en el que se adjudicó una finca, perteneciente al citado Registro de la Propiedad, y se ordenó la cancelación de la anotación de la que trae causa el procedimiento -letra B-, 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 día 17 de mayo de 2011, se encontraba ya caducada.

II

La referida documentación fue calificada desfavorablemente en nota del siguiente tenor literal: «Registro de la Propiedad nº 2 de Zaragoza.–Documento: Mandamiento de Cancelación en Procedimiento de ejecución de Títulos No Judiciales Nº 1080/2010 Sc 4, Juzgado de Primera Instancia Nº 2 de Zaragoza.–Asiento 1336 del diario 127, presentado el 28 de Julio de 2015. Joaquín José Oria Almudí, Registrador de la Propiedad de Zaragoza nº 2, previa calificación del precedente documento en unión de Testimonio de Adjudicación y demás documentos complementarios, conforme a los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria, por la presente nota hace constar: Que se deniega la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo letras B y letra D, por la siguiente causa impeditiva:.–Por resultar del Registro caducada la anotación de embargo letra B de la que trae causa la adjudicación, con la consiguiente pérdida de prioridad registral y mejora de rango de las cargas posteriores. La anterior calificación tiene su fundamento en los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.– Que con fecha diecisiete de mayo del dos mil once, se anotó con la letra B el embargo objeto de ejecución, embargo trabado en Autos de Ejecución de Títulos no Judiciales Nº 1080/2010 del Juzgado de Primera Instancia Nº 2 de Zaragoza, sobre la mitad indivisa de la finca registral número 55.621 de Sección 3ª. 2.–El 28 de Julio del 2015, dimanante del citado procedimiento de Ejecución de título no Judiciales Nº 1080/2010, se presentó testimonio de Adjudicación y Mandamiento de Cancelación de cargas expedido, este último por duplicado, por dicho Juzgado el día 27 de Julio del 2015, mandamiento por el que se ordena la cancelación del embargo que se ejecuta así como las cargas posteriores. 3.–Con fecha de hoy se procedió a practicar la inscripción de la adjudicación de la finca registral 55.621 de Sección 3ª a favor de la adjudicataria doña M. A. T. U., y, conforme a lo establecido en el Art. 86 de la Ley Hipotecaria y Art. 353 de su Reglamento, la cancelación por caducidad la anotación preventiva de embargo letra B de dicha finca.

Fundamentos de Derecho: I. - Las anotaciones preventivas se extinguen por su cancelación (Art. 77 L.H.) y cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere (Art. 97 L.H.) operando el principio de legitimación registral (Art. 1 L.H.), estableciendo el Artículo 86 de la Ley Hipotecaria, que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más, por mandato de las autoridades que las decretaron, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado estando la anotación a prorrogar vigente. Es doctrina reiterada de la Dirección General de Los Registros y del Notariado que la caducidad de los asientos que nacen con duración determinada opera de un modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, y así en materia de embargos establece entre otras la Resolución de 10 de Febrero del 2014, «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 175.2ª (que solo alcanza a las cargas no preferentes) 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». En el mismo sentido resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 13 de noviembre de 2003, 14 de enero de 2005, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012 y 3 de abril, 29 de junio y 3 de diciembre de 2013 y 17 de septiembre del 2014. En el presente caso, 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 había producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente. Dicha caducidad de la anotación determina la pérdida de la prioridad ganada mediante la misma a los efectos de la purga o cancelación de las cargas posteriores, que ahora se ordena. Contra la presente calificación (...) Zaragoza, a siete de Agosto dos mil quince. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. L., abogado, en nombre y representación de doña M. A. T. U., interpuso recurso en el que alega lo siguiente: «Primero.—En el mandamiento y resolución de este Registro constan documentadas las fechas a que nos vamos a referir (...) Segundo.—Por el Registro se deniega la cancelación de las cargas posteriores a la que trae causa del mandamiento de cancelación denegado, por cuanto, en síntesis, desde la certificación de cargas del embargo y hasta la presentación del mandamiento de cancelación había caducado la anotación de embargo, ganando el embargo trabado en la letra D la mejora de su rango. El embargo de Letra D, fue inscrito en fecha 26 de marzo de 2015. El embargo objeto de ejecución, objeto de anotación con Letra B, fue trabado en fecha 17 de mayo de 2011, por lo que caducaba en fecha 17 de mayo de 2015. Certificadas las correspondientes cargas, se celebró subasta el día 29 de diciembre de 2014, resultando adjudicataria Doña A. T. U. Por circunstancias únicamente achacables al Juzgado, no se obtuvo el testimonio de la adjudicación y el mandamiento de cancelación hasta el día 27 de julio de 2015, siendo liquidado y presentado al Registro al día siguiente, 28 de julio de 2015. Tercero.—A tenor de lo prevenido en el art. 86 de la Ley Hipotecaria, la prórroga de la anotación preventiva ha de ser solicitada a instancia del interesado o por mandato de la autoridad que la decretó. Nuestra patrocinada, a la fecha de caducidad del embargo, ya era adjudicataria del bien y había abonado la cantidad por la que pujó en subasta, pero no disponía del testimonio y

mandamiento, por lo que no podía instar la inscripción antes del día 17 de mayo de 2015. Por otro lado, el ejecutante (quien instó el embargo de Letra B) y el Juzgado, carecían de interés en la prórroga de una anotación de embargo de un bien que ya había sido subastado y cuyo importe ya constaba consignado en el Juzgado a la fecha de caducidad de la anotación, careciendo por tanto de interés en dicha prórroga. Según el art. 175.2º «cuando en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores y siempre que no estén basados en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta. La cancelación se practicará a instancia del que resulte ser dueño de la finca o derecho, con sólo presentar mandamiento ordenando la cancelación, expedido de acuerdo con lo previsto en el art. 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». Resulta que la cancelación se solicita por el titular y sobre la subasta celebrada y finalizada completamente incluso con el pago, antes de la caducidad de la anotación del embargo y antes incluso de la inscripción del embargo de letra D. Entendemos por todo ello, que conforme al citado art. 175.2º procede la cancelación del embargo de Letra D, pues es posterior en todo caso al de Letra B ya subastado y adjudicado».

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota el día 29 de septiembre de 2015 y elevó el expediente 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 y 8 de septiembre de 2015.

1. Se debate en este recurso si practicada en virtud de adjudicación la inscripción de un bien y caducada la anotación de embargo relativa a la misma finca, procede o no cancelar una anotación vigente sobre la misma finca, teniendo en cuenta que la anotación de embargo practicada en el procedimiento del que dimana la ejecución estaba ya caducada.

Por el interesado se señala su derecho a obtener la inscripción de la finca como libre. El registrador por su parte, recuerda que la virtualidad cancelatoria del procedimiento que da lugar a la ejecución se ve afectada por la caducidad de la anotación causada por el mismo.

2. Para resolver adecuadamente sobre el particular hay que comenzar por clarificar la situación de hecho que da lugar al recurso. Derivado de la presentación de decreto de adjudicación de inmueble recaída en procedimiento judicial de ejecución de títulos no judiciales se inscribe la adjudicación ordenada en el procedimiento y se deniega la cancelación de las cargas posteriores al estar caducada la anotación objeto del procedimiento.

La anotación de embargo letra «B» (de la que resulta dicha adjudicación) es de fecha 17 de mayo de 2011 (es decir se practicó hace más de cuatro años, que es plazo de caducidad previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria). Al presentarse el decreto de adjudicación el día 28 de julio de 2015, la anotación había caducado, por lo que corresponde plantearse si cabe o no cancelar las cargas y anotaciones posteriores.

3. Es doctrina reiterada de esta Dirección General 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.

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 causada en el procedimiento en el que aquel recayó ya se había producido. Sin embargo, la anotación letra D se encontraba vigente. Y considerando que por la caducidad de la anotación «B» se perdió la virtualidad cancelatoria en su vigencia ostentada, no cabe llevar a cabo la cancelación respecto de la anotación letra D vigente, pues la cancelación de las anotaciones, caducada la dimanante del procedimiento, no se lleva a cabo en virtud del mandamiento de cancelación de cargas, sino por caducidad y la misma todavía está vigente. En efecto, practicada una anotación de embargo, y existiendo cargas posteriores, en el momento en que la misma caduca 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, pero dejando subsistente la carga vigente, como con acierto hace el registrador.

4. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el decreto de la adjudicación y el mandamiento de cancelación, o al menos el decreto de adjudicación, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó; o haber solicitado la prórroga de la anotación preventiva. 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, 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, 13 de noviembre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.