

**Hechos****I**

Por escritura otorgada ante el Notario de Colmenar Viejo, doña María Consuelo Mendizábal y Álvarez, el 24 de enero de 1958, don Juan Ruiz de León en estado de casado con doña María L.P., adquirió por compra la finca registral 579. Fallecida Doña María L.P. el 29 de junio de 1961 y sin haber formalizado la herencia de la misma, don Juan Ruiz de León, interpuso juicio declarativo de menor cuantía contra doña Remedios F.L., (persona ésta que no es su cónyuge cotitular ganancial) y por Sentencia de fecha 21 de junio de 2002, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Colmenar Viejo, se declara a favor de don Juan Ruiz de León el dominio de la totalidad de la finca por usucapión.

**II**

Presentado testimonio de la anterior sentencia en el Registro de la Propiedad, número 2 de Colmenar Viejo fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador que suscribe en relación con el testimonio de la sentencia expedido por la Secretaría del Juzgado de Primera Instancia número tres de los de Colmenar Viejo, el quince de octubre de dos mil tres con el número 677 del Diario 29, ha resuelto: Hechos: I. La sentencia es de fecha 21 de junio de 2002 y contiene como fallo la declaración del dominio del demandante adquirido por la usucapión de la finca que describe y ordena la inscripción en el Registro de la Propiedad. II. No consta la presentación para el pago del Impuesto. Fundamentos de Derecho: I. La finca descrita está inscrita en el tomo 70, folio 218, finca número 579 de este Registro a favor de don Juan Ruiz de León, casado con doña María L. L., en virtud de escritura de segregación y venta autorizada ante el Notario que fue de Colmenar Viejo, doña María Consuelo Mendizábal y Álvarez, el 24 de enero de 1958, es decir, a favor del demandante por lo que no cabe volver a inscribir a su favor por aplicación lógica de los principios hipotecarios y en especial el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. II. El artículo 254 de siguientes de la Ley Hipotecaria exigen el pago del Impuesto. Contra esta calificación cabe interponer el recurso previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a partir de su notificación. Colmenar Viejo, 27 de enero de 2003. El Registrador. Fdo.: Francisco Javier Sáez Villar».

**III**

Don Juan Ruiz de León interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la posición mantenida por el Registrador no se puede mantener pues el título que permite el acceso a la propiedad de la parte correspondiente a la esposa fallecida es legítimo y establecido a través de sentencia firme, de modo que para poder lograr esta finalidad o bien accede a la totalidad de la propiedad de la finca o bien accede el heredero de la causante, pero existiendo mejor derecho por parte del recurrente, se lleva a través del procedimiento contencioso correspondiente, en la que se dicta sentencia donde se reconoce la adquisición de la propiedad por usucapión. Que por el artículo 35 de la Ley Hipotecaria se da solución al supuesto objeto de recurso. Que el artículo 38 de la Ley Hipotecaria mantiene su vigencia para subrayar lo ya establecido judicialmente. Que la argumentación dada por el Registrador impide el acceso de la inscripción de la propiedad por parte del cónyuge sobreviviente de la parte correspondiente al causante sobre un bien ganancial.

**IV**

La titular del Juzgado de Primera Instancia, número tres de Colmenar Viejo, emitió el preceptivo informe.

**V**

El Registrador de la Propiedad en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que al estar la finca inscrita a favor del recurrente en estado de casado se aplica la presunción de ganancialidad y ello conlleva la aplicación del artículo 20 de La Ley Hipotecaria que impone la necesidad de que la demanda deba interponerse contra el titular registral o sus herederos. Que de los documentos acompañados no puede apreciarse que la demandada sea heredera a efectos de cumplir con lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que no es exacta la afirmación del recurrente porque una cosa es tratar de inscribir a favor de una persona lo que ya tiene inscrito y otra inscribir una finca a nombre del cónyuge

viudo y herederos del premuerto. Que las manifestaciones del recurrente sobre la aplicación del artículo 35 de la Ley Hipotecaria en nada varían lo manifestado, más bien confirma el criterio sentado, pues si se presume la posesión del titular registral pública, pacífica e ininterrumpida, conviene recordar que en el caso presente son dos los titulares registrales: el recurrente y su esposa. Que con respecto a la liquidación del impuesto, la redacción del artículo 254 de la Ley Hipotecaria es clara al respecto.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 436 del Código Civil; 1, 14, 20, 40, 254 y 1.933 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento para su ejecución.

1. Aparece inscrita una finca en el año 1958 a nombre de marido y mujer de carácter ganancial. Fallecida la esposa en 1961 se presenta ahora testimonio de una sentencia dictada en procedimiento de menor cuantía entablado por el marido contra persona que no es su cónyuge cotitular ganancial por el que se declara a su favor el dominio de la totalidad de la finca por usucapión. El Registrador no practica la inscripción por estar ya la finca inscrita a favor del demandante y por no haber nota de pago del impuesto.

2. Empezando por el segundo de los defectos, de la dicción literal del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, se desprende que ninguna inscripción se practicará sin que se acredite previamente el pago de los impuestos correspondientes y al no aparecer en el documento presentado nota de la oficina Liquidadora del pago, exención o no sujeción o demostrarlo de cualquier otro modo fehaciente, el defecto debe ser confirmado.

3. Las exigencias del tracto sucesivo llevan a confirmar también el primero de los defectos. Al haberse seguido un procedimiento contra persona distinta del titular registral este no puede sufrir en el Registro las consecuencias de la indefensión y por estar los asientos bajo la salvaguardia de los Tribunales, la tangibilidad de los mismos está supeditada a que medie el consentimiento de su titular o resolución judicial firme en procedimiento entablado contra él. Ahora bien, fallecido éste debió dirigirse la demanda contra sus herederos y aunque el Juez en su informe dice que la demandada era heredera de la mujer, no se le ha acreditado al Registrador ni que ostente tal cualidad, ni que sea la única, bastando para poder inscribir la sentencia aportar el oportuno título sucesorio al objeto de comprobar tal extremo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 12 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo, 2.

**23252** *RESOLUCIÓN de 13 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Isabel de la Cueva Muñoz contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número nueve de Madrid, don Antonio Tornel García, a cancelar determinadas cargas.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado Don Juan Bautista Jiménez Gómez, en nombre y representación de Doña María Isabel de la Cueva Muñoz contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número nueve de Madrid, D. Antonio Tornel García, a cancelar determinadas cargas.

**Hechos****I**

Por auto dictado el 31 de julio de 1996, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, número 7 de Móstoles, se adjudicada a Doña María Isabel de la Cueva Muñoz una doceava parte indivisa de la finca registral 59362 del Registro de la Propiedad número 9 de Móstoles, haciéndose constar que «se cancela y deja sin efecto la anotación de embargo a favor

de la parte actora Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, señalada con la Letra A y que dimana del procedimiento de Menor Cuantía seguido en este Juzgado bajo el número 294/93. Asimismo se cancelan todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

## II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad, número 9 de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el documento que precede, de conformidad con lo prevenido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se ha inscrito una doceava parte indivisa de la finca a que el mismo se refiere, a favor de doña María Isabel de la Cueva Muñoz, con carácter privativo, en el tomo y folio que se expresa en el cajetín que figura al margen de la inscripción de la finca. En cuanto a la cancelación de las cargas posteriores a la anotación practicada a consecuencia del procedimiento, es decir, las anotaciones B., prorrogada por la CH., y C., se reitera la calificación que consta en nota al pie del mandamiento, de fecha 22 de mayo de 2000, en el sentido de Denegar su práctica, considerando el defecto insubsanable, en base a los siguientes: I. Hechos. 1. La anotación letra "A", causada por el procedimiento 294/93, que ahora se ejecuta, se practicó con fecha 10 de julio de 1995, y al no haber sido prorrogada, caducó con fecha 10 de julio de 1999. 2. El mandamiento ha sido presentado al Registro con fecha 15 de noviembre del presente año, es decir, una vez caducada la anotación con base en la cual se pretende la cancelación de las cargas posteriores. II. Fundamentos de derecho. Único. El derivado del principio de prioridad registral que, en supuestos idénticos al presente, ha sido recogido en numerosas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el sentido siguiente: una vez caducada la anotación derivada del procedimiento que se ejecuta, no haya inconveniente en inscribir la adjudicación, siempre que no hayan surgido terceros adquirentes que deban ser protegidos; pero en ningún caso puede practicarse la cancelación de las cargas posteriores, puesto que al caducar la primera anotación, las siguientes mejoran su rango automáticamente, y ya no es posible cancelarlas con base en un título que sólo tiene eficacia respecto de cargas no preferentes. (Cfr. entre otras, Resoluciones de 28 de septiembre de 1987, 7 de julio de 1989, 13 de febrero de 1996, 8 de marzo, 18 de junio y 30 de octubre de 1999, y 13 de julio de 2000). Contra la presente calificación cabe interponer recurso en el plazo de un mes a partir de su notificación, en los términos y con los efectos establecidos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Se han practicado en esta fecha las notificaciones previstas en el artículo 322 de la misma Ley, y así se ha hecho constar al margen del asiento de presentación que motivó el título calificado. Madrid, a 3 de diciembre de 2002.—El Registrador.—Firma ilegible.»

## III

Don Juan Bautista Jiménez Gómez, en nombre y representación de Doña María Isabel de la Cueva Muñoz interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el auto de referencia fue objeto de sucesivas presentaciones, por primera vez el 1 de octubre de 1999, y el Registrador debería de haber indicado debidamente por escrito los defectos que contenía el auto y no hacerlo por fases, pues, tal actitud, ha perjudicado a la recurrente que ha de soportar un embargo que ha pasado a una situación privilegiada. Que el Registrador, siendo defectos subsanables los que contenía el auto, debió inscribirlo provisionalmente a la espera de la subsanación. Que debe ordenarse la cancelación de todos los embargos posteriores a la adjudicación, incluida la segunda anotación que en este caso y por las razones argumentadas no puede mejorar su rango.

## IV

El Registrador de la Propiedad en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que tal como se señala en la nota de calificación, por aplicación del principio de prioridad y dados los efectos automáticos de la caducidad no pueden cancelarse las anotaciones de embargo posteriores a la anotación caducada, puesto que al caducar la primera anotación las demás mejoran de rango automáticamente y no es posible cancelarlas en base a un título que sólo tiene eficacia respecto de cargas no preferentes (artículos 17 de la Ley Hipotecaria 206-13, 207-2 y 353-2 del Reglamento Hipotecario y resoluciones de 8 de marzo, 18 de junio y 30 de octubre de 1999 y 13 de julio de 2000). Que no hay alegaciones jurídicas en el recurso que contradigan los argumentos contenidos en la

nota. Que, por lo que respecta a las sucesivas presentaciones del testimonio del auto en el Registro, se pone de manifiesto que en los respectivos asientos de presentación sólo constan las notas de retirada del documento debidamente firmadas por el presentante y la cancelación por caducidad de los asientos así como la notificación de defectos. Que en cuanto a la posibilidad de practicar la anotación preventiva por defecto subsanable, esta requiere solicitud del presentante (artículo 42, apartado nueve del Reglamento Hipotecario).

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 175 del Reglamento Hipotecario y 117 del mismo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 6 de abril de 1994, 17 de marzo, 3 de octubre y 9 de diciembre de 1999, 13 de julio de 2000 y 11 de abril de 2002.

1. Dados los términos del artículo 117 del Reglamento Hipotecario por el que sólo pueden ser discutidos en el recurso gubernativo las cuestiones que se relacionan directamente con la calificación del Registrador, lo único que se ventila en el presente recurso no es otro asunto que si caducada una anotación preventiva del embargo trabado en los autos de un juicio ejecutivo pueden cancelarse, en virtud de lo acordado en los mismos, las cargas posteriores a aquella anotación, cuando el mandamiento correspondiente se presente en el Registro una vez que tal caducidad se ha producido.

2. Es doctrina reiterada de este centro directivo, que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera «ipso iure», una vez agotado el plazo de cuatro años de su vigencia sin haber sido prorrogadas (cfr. 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 podrán ser ya cancelados en virtud de un título, el 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 9 de Madrid.

**23253** RESOLUCIÓN de 14 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Pilar Serrano Garvín, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tarragona, n.º 3, don Manuel Alonso Ureba, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María de la Concepción de Castro y Fondevilla, en nombre de doña Pilar Serrano Garvín, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tarragona, n.º 3, don Manuel Alonso Ureba, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación.

## Hechos

## I

En autos de juicio de Menor Cuantía n.º 180/1996, juicio voluntario de testamentaria, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, n.º 3 de Tarragona, a instancia de doña Pilar Serrano Garvín, contra determinados coherederos, a fin de que se proceda a la subasta pública de la finca registral n.º 932 del Registro de la Propiedad de Tarragona, n.º 3, único bien del caudal relicto de su padre y causahabiente, que heredó de su esposa, a fin de conseguir el reparto entre los herederos y legitimarios en la proporción que a cada uno corresponda según la disposición tes-