

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada por don Juan Robles Santos, Notario de El Puig, la compañía Río Rita, S. L. U., adquirió una parcela de tierra de viña y olivar, en la que se expresaba su referencia catastral y número de parcela y polígono. Dicha escritura fue presentada e inscrita en el Registro de la Propiedad de Massamagrell, si bien no se hizo constar la referencia catastral. Solicitada expresamente esa constancia y acompañándose informe técnico del Ingeniero Técnico municipal del Ayuntamiento de El Puig sobre identificación en la cartografía catastral municipal del inmueble, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Se suspende la incorporación de los datos de referencia catastral, polígono y parcela, por surgir dudas fundadas en cuanto a la identidad de los mismos y la realidad de la finca; artículos 41, 45 a) y 48.2 del R.D.L. 1/2004, de 5 de marzo, entre otros. Conforme a los artículos indicados no ha de tener acceso al Registro de la Propiedad la constatación de tales rectificaciones siempre que existan dudas fundadas para el Registrador sobre la identidad de la finca y las modificaciones catastrales, dudas que están justificadas en el expediente dado que en el título aparecen además linderos que no constan en la documentación complementaria, resultando además distinta la cabida, por lo que no pueden ser identificadas con esta finca (...)».

II

Se interpone recurso contra la calificación por el administrador único de Río Rita, S. L. Unipersonal, mediante escrito de fecha 24 de enero de 2007, en base a los siguientes argumentos: 1.º En la calificación inicial de la compraventa se dice que no figura la referencia catastral de la finca, a pesar de que sí consta y además está protocolizado el certificado catastral telemático. La razón que se dio por el Registrador es que figuran distintas partidas en la descripción registral y en la catastral, por lo que se solicitó al Ayuntamiento de El Puig un certificado aclarando este extremo. 2.º Una vez expedido el certificado se aportó al Registro con la escritura; en este informe técnico se aclara que la el paraje que figura en la certificación catastral es también denominado con el nombre que consta en la descripción registral. 3.º La constancia registral de la referencia catastral ha sido nuevamente calificada negativamente basándose en que no coinciden los linderos y la cabida con la expresada en los documentos catastrales, cuando los linderos no son relevantes puesto que pueden haber cambiado; y en cuanto a la cabida que consta en el catastro no se puede considerar como válida puesto que en la mayoría de los casos la medición no es real, por lo que estas discrepancias suelen tener lugar. 4.º Que el propietario anterior ha venido pagando el correspondiente recibo del impuesto de bienes inmuebles con la referencia catastral referida.

III

Doña Alicia María de la Rúa Navarro, Registradora accidental de Massamagrell emitió informe el día 5 de febrero de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 41 a 49 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del catastro inmobiliario.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de la referencia catastral que figura en una escritura pública de compraventa y en un certificado complementario del Ayuntamiento donde radica la finca. La registradora suspende la constancia registral de dicha referencia catastral porque a su juicio existen dudas fundadas de la correspondencia de la finca a que se refiere la escritura con la de las certificaciones catastrales aportadas, por no coincidir la superficie y no expresarse en éstas los linderos de la finca.

2. Si se tiene en cuenta que la diferencia de superficie entre la finca registral y la que consta en el certificado catastral no excede del 10% [artículo 45.b) del Texto Refundido]; que la referencia catastral es la correspondiente al recibo del impuesto de bienes inmuebles por la que venía satisfaciendo este impuesto el anterior propietario —vendedor en la escritura pública calificada—; que se ha actuado conforme a lo dispuesto por el artículo 49.1 del Texto Refundido de la Ley de Catastro inmobiliario para los supuestos de dudas de identidad de la finca, habiéndose acreditado por certificación al efecto que el paraje coincide con el descrito en la escritura (razón de la primera negativa a la constancia registral de la referencia catastral); y que los linderos expresados en el título y en el Registro no son linderos fijos que permitan sostener las dudas fundadas de falta de correspondencia entre finca registral y catastral; debe concluirse que procede la constatación registral de la referencia catastral al no estar fundadas a juicio de este Centro Directivo las dudas

expresadas en la nota de calificación. El mero hecho de existir dudas por parte del registrador —máxime cuando estas dudas son disipadas en el recurso— no es suficiente para impedir el reflejo tabular de una referencia catastral suficientemente contrastada con la documentación catastral aportada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la Registradora en los términos resultantes 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 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

14624

RESOLUCIÓN de 30 de junio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Miguel Ángel Suárez Urbón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 6, de Madrid, a inscribir un testimonio de auto de ejecución de un embargo y mandamiento de cancelación de cargas posteriores.

En el recurso interpuesto por Don Miguel Ángel Suárez Urbón, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Madrid número 6, Don Juan Jiménez de la Peña por la que se deniega la inscripción de un testimonio de auto de ejecución de un embargo y mandamiento de cancelación de cargas posteriores.

Hechos

I

En virtud del Auto dictado por el Juzgado de lo Social Número Tres de Jaén, en procedimiento 298/96, dictado el día 18 de septiembre de 2002, se adjudicó la finca registral 37.318. En virtud de Mandamiento dictado por el Juzgado de lo Social Número Tres de Jaén, en el procedimiento 298/96, dictado el día 29 de septiembre de 2006, entre otros extremos se ordenó la cancelación de la anotación preventiva de embargo y de las inscripciones y anotaciones posteriores se adjudicó la finca registral 37.318. Estos títulos fueron presentados en el Registro de la Propiedad número 6 de Madrid los indicados documentos, el día 21 de noviembre de 2006, con los asientos 1.811 y 1.812 del Diario 88 y fueron objeto de la siguiente nota de calificación: Fundamentos de Derecho. Previa su calificación registral, se han apreciado los defectos siguientes: I. Tomando en consideración:

Que la anotación preventiva de embargo, tomada en el Procedimiento por el que ahora se pretende inscribir la adjudicación, se practicó en fecha 17 de diciembre de 1999: por lo que al tiempo de la presentación de los documentos señalados en el apartado Primero, tal anotación se encuentra caducada, aunque no formalmente cancelada. Que la finca Registral aparece inscrita a favor de don José Luis Martín del Molino, soltero, en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid Don José Manuel Senante Romero el día 30 de marzo de 1998, que causó la inscripción 4.3, de fecha 4 de octubre de 2001. Al estar caducada la anotación preventiva de embargo, no podrá cancelarse la inscripción posterior. Y resulta, por tanto, defecto el no dirigirse el procedimiento contra el titular registral don José Luis Martín del Molino (artículos 24 de la Constitución Española: 20 párrafos primero y segundo y 86 de la Ley Hipotecaria). Como señala la Resolución D.G.R.N. 19 de junio de 1999 invocando otras como 28 de septiembre de 1987, 6 de abril de 1994, y 8 y 17 de marzo y 16 de abril de 1999. Primero. Se debate en el presente recurso la eficacia cancelatoria de un mandamiento dictado en juicio ejecutivo respecto de los asientos posteriores a la anotación preventiva del embargo acordado en dicho procedimiento, habida cuenta que al tiempo de su presentación en el Registro de la Propiedad estaba ya caducada la citada anotación. Segundo. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera «ipso iure», una vez que se ha agotado el plazo de su vigencia sin haber sido prorrogadas (Cfr. artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, por lo que los asientos posteriores a la anotación caducada ganan rango respecto de aquélla y, en consecuencia, no pueden ser cancelados en virtud de un título —el mandamiento cancelatorio al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario— que, conforme a dicho precepto y a los artículos 131 y 133-6 de la Ley Hipotecaria sólo puede provocar la cancelación respecto de asientos no preferentes, siendo así que, por virtud de la caducidad operada, estos

asientos posteriores han ganado preferencia. 2.–No constar en el Testimonio judicial la firmeza del Auto (artículos 245.3 y 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 174 y 224 del Reglamento Hipotecario; 207 L.E.C.; y 265 de Ley Procedimiento Laboral; y Res. D.G.R.N. 14 de diciembre de 2001). 3. No constar en el Mandamiento judicial la firmeza de lo en él acordado (artículos 245.3 y 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 174 y 24 del Reglamento Hipotecario; 207 L.E.C.; y 265 de Ley de Procedimiento Laboral). 4. No cumplirse los requisitos exigidos por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que no se afirma que la finca no se encontraba arrendada al tiempo de la adjudicación o bien, en el caso de estado, no acreditar fehacientemente el haber realizado respecto de la vivienda las notificaciones exigidas par el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. 5. No constar el estado civil del adjudicatario y en el caso de ser casado no resultar el régimen económico matrimonial ni el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge (art. 51.9 del Reglamento Hipotecario). Acuerdo: Se acuerda la no inscripción de la precedente Documentación, así como la no cancelación de la Inscripción 4.^a, posterior por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación. Contra la presente Calificación podrá interponerse Recurso Gubernativo ante la Dirección General del los Registros y del Notariado, que deberá presentarse en este Registro, en el plazo de un mes desde la fecha de su notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 323 a 328 de la Ley Hipotecaria o Recurso ante el Juzgado de (Primera Instancia, en el plazo de dos meses, conforme a lo dispuesto en los artículos 323 a 328 en su nueva redacción por la Ley 24/2005, sin perjuicio de la dispuesto en su artículo 327.3. Asimismo podrá, alternativamente, seguirse el procedimiento señalado en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos tercero y siguientes. Conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la calificación. Madrid a 1 de diciembre de 2006. El Registrador.» Firma ilegible.

II

Don Miguel Ángel Suárez Urbón, que compró del adjudicatario de aquél inmueble, interpone recurso contra la nota de calificación en base a que la anotación de embargo que motivó la adjudicación no está –a su entender– caducada, dado que es de fecha 27 de diciembre de 1999 y la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil entró en vigor el 8 de Enero de 2001, siendo así que de conformidad con la disposición transitoria séptima de la citada Ley, las medidas cautelares ya adoptadas se registrarán por las disposiciones de la ley anterior. Esto determina la imposibilidad de su cancelación por caducidad por un puro principio de seguridad jurídica e irretroactividad de las normas no favorables, siendo este el criterio unánime de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

El Registrador emitió informe el día 28 de enero de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior y en su redacción posterior a la reforma llevada a cabo por la disposición final novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; el artículo 175 y 199 del Reglamento Hipotecario vigente en el momento de practicarse la anotación de embargo que motiva este expediente; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de julio de 1989; 8, 19 de marzo, 16 de abril, 15 de julio, 30 de septiembre, 30 de octubre y 9 de diciembre de 1999, y 13 de julio de 2000; y 14 de junio de 2002.

1. Dado que el recurso se limita al primero de los defectos señalados en la nota de calificación, conformándose el recurrente con los demás, se limita el debate a si es inscribible un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, cuando la anotación del embargo que motiva la ejecución, está caducada por no haberse ordenado su prórroga en momento oportuno.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General, como señala el registrador en su nota de calificación, que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera automáticamente e «ipso iure», una vez que se ha agotado el plazo de su vigencia sin haber sido prorrogadas (Cfr. artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, por lo que los asientos posteriores a la anotación caducada ganan rango respecto de aquélla y, en consecuencia, no pueden ser cancelados en virtud de un título –el mandamiento cancelatorio al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario– que, conforme a dicho precepto y a los artículos 131 y 133-6 de la Ley Hipotecaria sólo puede provocar la cancelación respecto de asientos no preferentes.

3. En nuestro Derecho registral se sigue un sistema de avance de puestas y no de reserva de rango, por virtud del cual cancelado el asiento corres-

pondiente a un gravámen los posteriores avanzan en posición pasando a ser registralmente cargas anteriores o preferentes. Por el contrario si se ha inscrito la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad, se consuma la virtualidad de la anotación y de ahí que el artículo 206 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 (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 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 17, 40, 79, 83, 84, 131-7.^a y 133 de la Ley Hipotecaria; y 175-2.^a y 233 del Reglamento Hipotecario, si en él consta el cumplimiento de los trámites aludidos (Resolución de 28 de julio de 1989).

4. En cuanto a la posibilidad de inscribir el testimonio de auto de adjudicación de una finca cuando en el momento en que aquél se presenta en el Registro ha caducado la anotación preventiva de embargo correspondiente y dicha finca está ya inscrita a favor de persona distinta de aquella en cuyo nombre el Juez otorga la transmisión, los principios de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y legitimación (artículo 38 de la misma Ley), incluso el de prioridad (artículo 17 Ley Hipotecaria) obligan a denegar la inscripción de dicha adjudicación, ya que no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes, si no es con el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él (artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

5. Respecto a la cancelación de los asientos posteriores, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, aunque no hayan sido canceladas, si no han sido prorrogadas previamente (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 aquel otro asiento, y no podrán ya ser cancelados en virtud de un título 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 (Resolución de 14 de junio de 2002).

6. Alega el recurrente una serie de resoluciones de este Centro Directivo que nada tienen que ver con el supuesto de hecho de este expediente donde no hubo prórroga de la anotación preventiva del embargo que motivó la adjudicación. Y ante la falta de prórroga en momento oportuno (esto es presentación del mandamiento de prórroga antes de la caducidad de la anotación) tanto la redacción del artículo 96 anterior a la reforma llevada a cabo por la Ley de Enjuiciamiento Civil, como en la redacción actual, ordenan la caducidad de la anotación a los cuatro años de su fecha.

7. En definitiva, la caducidad de la anotación por falta de prórroga conlleva la imposibilidad de inscribir el testimonio del auto de adjudicación por existir una inscripción de dominio que ha pasado a tener rango preferente, lo que determina el cierre del Registro respecto de títulos ahora posteriores en rango (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Lo mismo ocurre con el mandamiento de cancelación de cargas, que no puede extenderse a asientos que han pasado a tener rango registral anterior.

Por lo expuesto esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes 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, 30 de junio de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

14625 RESOLUCIÓN de 2 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Teresa Fores Escuder contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vinarós a rectificar una inscripción derivada de una adjudicación de una finca en un proyecto de parcelación.

En el recurso interpuesto por doña Teresa Fores Escuder contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Vinarós, doña María del Rosario Marín Padilla, por la que se deniega la rectificación de una inscripción derivada de una adjudicación de una finca en un proyecto