

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 2694** *Resolución de 20 de febrero 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 interino de Girona n.º 4, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución.*

En el recurso interpuesto por don J. C. G. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Girona número 4, don Ignacio González Hernández, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución.

Hechos

I

Por virtud de decreto firme, dictado el día 19 de diciembre de 2013, se adjudicaron las fincas números 19.039/60 y 19.039/65, pertenecientes al Registro de la Propiedad de Girona número 4, y por mandamiento, de fecha 1 de octubre de 2014, se ordenó la cancelación de la anotación de la que trae causa el procedimiento, así como la de todos los derechos anotados o inscritos con posterioridad.

II

La referida documentación, presentada en el Registro de la Propiedad de Girona número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el mandamiento de cancelación de cargas expedido el 1 de octubre de 2014 por don J. F. E. M., secretario judicial del Servicio Común Ejecución Civil, Social y Contenciosa Administrativa, Subsección de Ejecución Social, de Girona, ejecutorias 307/2014-C, procedimiento 1138/2009 del Juzgado Social 3 de Girona, que se ha presentado con el asiento 895 del diario 120, se deniegan sus inscripciones por lo siguiente: De conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario «los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Hechos: Las anotaciones de embargo origen del procedimiento se practicaron sobre las fincas objeto del mandamiento, registrales 19039-65 y 19.039-60, en fecha ocho de julio de dos mil diez, por lo que han transcurrido más de cuatro años desde la práctica de las anotaciones. Se deniega la cancelación de las cargas posteriores al embargo por estar caducada la antigua anotación de embargo ordenada en este procedimiento y haberse cancelado con ocasión de inscribirse la adjudicación. Fundamentos de derecho: Artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353.3 de su Reglamento. La doctrina de que la cancelación de la anotación tiene efectos absolutos le hace perder en rango registral, se repite en numerosas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, desde la R. de 12.09.1983 hasta la R. de 04.012008; en esta última se dice: «Se debate en este recurso si es posible cancelar las cargas posteriores a

una anotación de embargo, ordenada en un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, cuando en el momento de la presentación de estos títulos, la anotación de embargo está formalmente en vigor aunque ha transcurrido el plazo de vigencia de la misma y por tanto está sustantivamente caducada». La respuesta es negativa: «La caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera 'ipso iure', una vez agotado su plazo de vigencia (art. 86 LH), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico». Se acompaña nota simple de la situación actualizada de las fincas. La notificación de la presente calificación llevará consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Girona, 1 de diciembre de 2014 Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Ignacio González Hernández con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. G. interpuso recurso en virtud de escrito, de fecha 23 de diciembre de 2014, en el que alega lo siguiente: «(...) Hechos y consideraciones Primero.—El suscribiente prestaba servicios para la empresa Construdos SA propietaria de las fincas (aparcamientos) 19.039-65 y 19.039-60, contra la cual, junto con otros trabajadores, interpuso demanda por despido y posterior ejecución de sentencia que dio lugar a la anotación preventiva de embargo de las referidas fincas, anotada el 8 de julio de 2010. Llevadas éstas a subasta, con la consideración de libres de cargas en el edicto de subasta, el suscribiente a la vista de que ésta quedo desierta, se las adjudicó a cuenta de parte de su crédito, 10.623,00 € en total, previo pago a sus compañeros de la parte que les correspondía. Le fue librado decreto de adjudicación de 19/12/14 (sic) que gestionó personal y directamente su presentación ante el registro a fin de inscribir la propiedad y sus efectos. Segundo.—El Decreto de Adjudicación de 19/12/14 (sic), aparte de atribuirle la propiedad, en su parte dispositiva acuerda la cancelación de cargas y anotaciones posteriores a la certificación de cargas, como está legalmente previsto. Fue llevado al registro de la propiedad 4 de Girona, personalmente por el ahora reclamante, no más tarde del 15/01/14. En el registro se quedaron con el decreto, pero le advirtieron verbalmente de que debía subsanar algunas deficiencias, como la constancia del pago del precio de adjudicación, la firmeza, y el pago de las obligaciones fiscales por la transmisión. Al suscribiente no se le dio ningún tipo de recibo ni nota de advertencia alguna, siendo verbales todas las observaciones. Tercero.—Pidió la subsanación al Juzgado Social, quien dicto Decreto de Aclaración del Decreto de Adjudicación el 7/04/14, haciendo constar el pago del precio y la firmeza, documento que junto con el anterior presentó en Hacienda practicando la correspondiente liquidación de impuestos el 30/05/14 y 4/06/14, todo lo cual volvió a presentar en el registro de la propiedad el 04/06/14. De nuevo el registro tomó el documento, advirtiendo que eran necesarias otras subsanaciones, en concreto sus datos personales y del cónyuge, régimen matrimonial, existencia de sobrante, etc.. Tampoco en esta ocasión se le libro recibo alguno ni se practicó nota de subsanaciones. Sin embargo, tal como se explicará posteriormente, al parecer el registro sí dio entrada formal al nuevo escrito que acompañaba al decreto inicial de adjudicación, ya que en una copia de éste consta registro de entrada el 8/10/14, superpuesto a otro que puede verse de forma incompleta (margen superior izquierdo) donde consta entrada el 4/06/14 número 01957143, junto con el sello de la Agencia Tributaria, también de 4/06/14 (...) Cuarto.—A la vista de lo anterior, de nuevo se dirigió al juzgado social, quien le libró nuevo documento de 1/10/14 en forma de mandamiento, haciendo constar todos aquellos datos que faltaban, documento que presentó en el registro el 8/10/14, dándole registro de entrada en esta fecha. Quinto.—El registro ha inscrito la propiedad del reclamante, sin embargo ha practicado calificación negativa respecto de la cancelación de cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo, puesto que la cancelación del embargo preventivo causa de la adjudicación, letra A, la ha llevado a cabo por caducidad. En la nota simple que se acompaña puede verse que con posterioridad a la anotación preventiva de embargo, letra A, se anotó el 8/01/13 anotación

preventiva de embargo letra B a favor de la Hacienda Pública por 105.000 € y otra anotación preventiva de embargo el 24/03/14, letra C a favor de (...) por 2.000 €. El registro ha actuado como si el decreto de adjudicación de 19/12/13 y el de aclaración de 7/04/14 por un lado, y el llamado mandamiento de 1/10/14 por otro, respondieran a actos jurídicos distintos. Los dos primeros como títulos para inscribir la propiedad y el último como mandamiento a efectos de cancelación de cargas posteriores. Lo cierto es que los tres documentos tienen una innegable unidad en su objeto: acreditar la adquisición de la propiedad y las consecuencias que de ellos se derivan, entre ellas la cancelación de las cargas posteriores. En realidad, como ya se ha explicado antes, el decreto de aclaración y el mandamiento (al que bien se podría haber dado el título de segundo decreto de aclaración) responden a subsanar defectos de los documentos que les preceden, tanto es así que se refieren al anterior o a los dos anteriores, remitiéndose a él o a ellos y, simplemente, proporcionando nuevos datos. La cancelación de cargas posteriores consta expresamente dispuesta tanto en el decreto de adjudicación como en el primero de aclaración. Sexto.—Entiende el reclamante que la presentación del título de propiedad se produjo con mucha anterioridad a la caducidad de la anotación preventiva de embargo de 8 de julio de 2010, de la que trae causa su adjudicación de propiedad y que por tanto determina la cancelación de cargas posteriores ope legis. Cualquier posible deficiencia en la presentación del título debería haber sido advertida con la notificación de la calificación negativa, momento en que se produce la prórroga de 60 días a efectos de subsanación, art. 323 de la LH. Al no haberse hecho así, al no haber comunicado en ningún momento las deficiencias en la forma escrita, de hecho no se ha producido la notificación prevista en el art. 322 de la LH, que marca el momento a partir del cual transcurre el término de 60 días para su subsanación, con reserva de los efectos temporales de la presentación del título. Por tanto, la calificación de 1/12/14 debería de tener en cuenta que la presentación no es de 8/10/14, sino de 15/1/13, momento en que la vigencia de la anotación preventiva de embargo era plena. En defecto de lo anterior, cabe considerar como fecha de presentación el 4/06/14. A pesar de que el registro ha procedido a dar fecha de entrada a todos los documentos, adjudicación, primera i segunda aclaración, el 8/10/14, en uno de los documentos librados por el registro con fecha de entrada 8/10/14, precisamente del decreto de adjudicación, tal como hemos expuesto en el hecho quinto de este escrito, consta una anterior anotación de entrada de 4/06/14, sin ninguna nota de advertencia de omisiones ni medios para subsanarlas. Según la calificación que se discute, la presentación fue el 8/10/14, pero esta es solo la presentación del último documento subsanador o complementario de los anteriormente emitidos por el Juzgado social. Era obligación del registro de la propiedad, art. 258.4 de la LH, ante el primer documento, el de adjudicación, el título que otorga la propiedad, anotar en el mismo las omisiones observadas y los medios para subsanarlas, en el mismo día, en respeto de los derechos del consumidor a ser debidamente informado, art. 258.1 LH, en especial por una institución que tiene por lema el prior tempore potior iure, i que en su normativa tiene previsto detalladamente los sistemas de subsanación y sus efectos. Por lo expuesto, al Registro suplica: Que eleve esta reclamación a la Dirección General de los Registros y El Notariado, ya esta institución suplica Que resuelva requerir al Registro de la Propiedad 4 de Girona a fin de que cancele la anotación preventiva letra A por adjudicación del bien asegurado con la misma y no por caducidad, y cancele las cargas posteriores a la dicha anotación preventiva de embargo letra A sobre las fincas 19.039-65 y 19.039-60, toda vez que el título de adjudicación de 19/12/13, con causa en dicha anotación, fue emitido y presentado con anterioridad al término de caducidad, sin que las posteriores presentaciones de documentos de subsanación del primero, alteren la fecha de presentación del título, toda vez que en aquel primero no hubo ni calificación negativa ni notas de subsanación advirtiendo al presentante del término de subsanación con reserva de los efectos temporales de la presentación».

IV

El registrador emitió informe el día 15 de enero de 2015 haciendo constar que, comunicada al Juzgado del que dimanaban los documentos la interposición del recurso, no se presentaron alegaciones, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2º y 175 del Reglamento Hipotecario; 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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 y 10 de febrero, 3 de junio y 7 de agosto de 2014.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de cancelar anotaciones posteriores, a la del embargo que se ejecuta, cuando a la fecha de presentación en el Registro de la Propiedad del testimonio judicial, del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, ya había caducado la anotación trabada en seguridad del embargo, que se ejecuta.

2. No se recoge en el escrito de interposición del recurso, argumento jurídico alguno, que fundamente la posibilidad de cancelar las cargas posteriores a la anotación caducada, como indica la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de enero de 2008. Puede acudir el recurrente al instrumento de la tercería de dominio, en cada uno de los procedimientos que han originado traba de embargo sobre la finca, a fin de lograr en cada una de dichas tercerías, resolución favorable, que ordene la cancelación de cada una de dichas anotaciones. El 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 con independencia de su posición tabular.

El artículo 86 de la Ley Hipotecaria regula el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas, las cuales, si no hubieren sido prorrogadas, caducarán al transcurrir el plazo previsto en dicho precepto, de manera automática y con los efectos derivados de la automaticidad que caracteriza a la caducidad. El recurrente, que además es el ejecutante, no ha solicitado, por vía judicial, la prórroga de la anotación preventiva de su derecho, con lo que el mismo ha decaído, por transcurso del plazo.

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 aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002).

Por su parte, 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).

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). Además, pretende el recurrente que las fechas se cuenten desde la primera vez que presentó la documentación, en el Registro de la Propiedad de Girona número 4, sin tener en cuenta la caducidad del asiento de presentación, pero una vez vencido el plazo del asiento de presentación, no cabe renovar su vigencia, puesto que ha caducado, por tanto, lo único que cabe es obtener uno nuevo, mediante una nueva presentación del título, y dicho nuevo asiento, no conserva la prioridad del anterior, según resulta de las normas sobre vigencia del asiento de presentación y prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), y expresamente de lo que dispone el párrafo segundo del artículo 111 del Reglamento Hipotecario y el artículo 108 del mismo Reglamento.

Cancelados los iniciales asientos de presentación, dichas cancelaciones se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria), sin que pueda esta Dirección General valorar si los defectos inicialmente calificados fueron debidamente notificados con prórroga del asiento de presentación, como afirma el recurrente, lo que hubiera determinado que dichos asientos no hubieran caducado.

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, 20 de febrero de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.