

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7233 *Resolución de 24 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de La Vecilla, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas derivado de un procedimiento judicial de embargo.*

En el recurso interpuesto por don A. M. G. B., en nombre y representación y como administrador único de «Ferdybru, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de La Vecilla, doña Triana García-Miranda Fernández de Cañete, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas derivado de un procedimiento judicial de embargo.

Hechos

I

Mediante testimonio judicial del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 9 de León el día 18 de enero de 2016, se solicitó la inscripción de una adjudicación, así como la cancelación de las cargas posteriores a la anotación de embargo que produce la adjudicación, habiendo pasado el plazo de vigencia de la anotación preventiva.

II

Presentado dicho testimonio del auto y del mandamiento de cargas en el Registro de la Propiedad de La Vecilla, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don A. M. G. B., el día 10/02/2016 junto con declaración de libertad de arrendamientos presentada el 07/03/2016, bajo el asiento número 577, del tomo 51 del Libro Diario y número de entrada 144 y 215 respectivamente que corresponde al documento otorgado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de León, respecto del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1.018/2010, de fecha 18/01/2016, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: - Primero: el documento referido se presentó en este Registro en la fecha y bajo el número del asiento de presentación del diario indicados. - Segundo: en dicho documento se ordena la adjudicación de la registral 12.670 del Ayuntamiento de Boñar a favor de Ferdybru, S.L. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 86 de la Ley Hipotecaria, así como Resoluciones de la DGRN de 18 de diciembre de 1963, 19 de marzo de 1988, 9 de septiembre de 1991, 4 de marzo de 2002 y demás de aplicación, resulta que no puede practicarse la inscripción de la adjudicación por el siguiente defecto: Consultados los libros del Registro, resulta que la anotación de embargo letra E, fue extendida en virtud del citado procedimiento a favor del demandante, Escayolas Hermanos Magaz, S.L., el dieciséis de julio de dos mil diez. Según el citado artículo 86 LH, las anotaciones preventivas caducan a los cuatro años contados desde la fecha de la propia anotación, de manera que la caducidad se produjo el día 16 de julio de 2014. Según la doctrina de la DGRN, esta caducidad es automática y opera de pleno derecho cumplido el término, dejando la anotación sin efecto jurídico alguno. En consecuencia, no puede practicarse la inscripción al caducar el asiento del que depende. Y por considerarlo un defecto

insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados. Contra esta calificación (...) La Vecilla, veintiuno de marzo del año dos mil dieciséis. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Triana García-Miranda Fernández de Cañete».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. G. B., en nombre y representación y como administrador único de «Ferdybru, S.L.», interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 15 de abril del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «(...) Hechos Primero.—Con motivo del procedimiento de ejecución de títulos judiciales 1018/2010 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de León a instancia de Escayolas Hermanos Magaz, S.L., frente a Señorío de Boñar, S.L., y Moncoal, S.L., en fecha 23 de junio de 2012, a instancia de Escayolas Hermanos Magaz, S.L., fue despachada ejecución frente a los bienes de Señorío de Boñar, S.L., y de Moncoal, S.L., por importe de siete mil trescientos sesenta y cinco euros con treinta y dos céntimos de euro (7.365,32 €) de principal e intereses ordinario y moratorios vencidos, más otros dos mil doscientos diez euros con diez céntimos de euro (2.210,10 €) fijados para intereses y costas de la ejecución, decretándose el embargo sobre la finca urbana, solar en Boñar (León), en la calle (...) al sitio (...), con una superficie de 514,90 m², finca registral número 12670, inscrita al tomo 775, libro 114, folio 63, titularidad del 100% en pleno dominio de Señorío de Boñar, S.L. Segundo.—Según mandamientos de fecha 29 de junio de 2010 fue anotado embargo sobre la totalidad de la finca descrita por los importes señalados en la precedente, causando, según se deduce de nota simple informativa (...), la anotación letra «E» del tomo 775, libro 114, folio 63, con fecha 16 de julio de 2010. Tercero.—Del tenor de la nota simple informativa citada (...) se constata que el día 18 de octubre de 2013, por el Registro de la Propiedad fue expedida la certificación a la que se refiere el artículo 656 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC). Cuarto.—El 9 de mayo de 2014 se anota, con la letra «f», embargo sobre la totalidad de la finca a favor de la Hacienda Pública por un total de catorce mil trescientos euros con setenta y siete céntimos de euro (14.369,77 €) de principal, con dos mil catorce euros con treinta y seis céntimos de euro (2.014,36 €) por intereses, con tres mil euros (3.000,00 €) por costas (...). Resulta relevante advertir que ese mismo día 9 de mayo de 2014 se expidió certificación de cargas solicitada en el mandamiento que motivó esa anotación, y ello en tanto en cuanto, resulta incuestionable así que la Hacienda Pública conocía de la existencia y vigencia del embargo anotado a favor de la anterior (Escayolas Hermanos Magaz, S.L.) al momento de anotación su propio embargo, como también del procedimiento de ejecución que se seguía respecto de la finca. Quinto.—Confrontando la fecha de expedición por el Registro de la Propiedad de la certificación de cargas de la finca a efectos del artículo 656 de la LEC (18 de octubre de 2013) y la fecha en que se produce la anotación de embargo a favor de la Hacienda Pública (9 de mayo de 2014), se acredita que, tal y como señala el propio Decreto cuya inscripción se deniega por el Registro de la Propiedad de La Vecilla, al momento del anuncio de la subasta no constaban cargas posteriores a la que se ejecutaba en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 1018/2010 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de León. Sexto.—Pues bien, anunciada por el Juzgado de Primera Instancia número 9 de León la venta en pública subasta de la finca el 10 de diciembre de 2014, y observada en la tramitación del apremio las reglas contenidas en los artículos 655 y siguientes de la LEC, por Decreto de fecha 13 de mayo de 2015 fue aprobado el remate a favor de Ferdybru, S.L., la cual ofreció como mejor postura el importe de nueve mil seiscientos euros (9.600,00 €). Séptimo.—En función de lo anterior, el 18 de diciembre de 2015, el Juzgado de Primera Instancia número 9 de León dictó el Decreto cuyo testimonio, previa liquidación de los impuestos pertinentes, fue presentado a inscripción por el interesado ante el Registro de la Propiedad de La Vecilla con el número de entrada 144 de 2016 causando el asiento número 577 al tomo 51 del libro diario, y cuyo asiento es denegado por SS.^a la Registrador de la Propiedad según resuelve en notificación de calificación desfavorable de 21 de marzo de 2016 (...). La calificación desfavorable se apoya en que la anotación de embargo de la letra «E» extendida el 16 de julio de 2010 en

virtud del procedimiento de ejecución de títulos judiciales 1018/2010 a favor de quien era parte ejecutante en aquél (Escayolas Hermanos Magaz, S.L.), caducó por el transcurso de cuatro años desde la fecha de la propia anotación el día 16 de julio de 2014, dejándola sin efecto jurídico alguno, denegando la práctica de inscripción alguna. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho I.—(...) II.—(...) III.—(...) IV.—Fondo del asunto. 1. Sobre la improcedencia de la denegación de inscripción del pleno dominio de la finca a favor de Ferdybru, S.L. Entiende esta parte, siempre sea dicho en rigurosos términos de defensa, que la interpretación y aplicación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria hecha por SS.^a la Registradora de la Propiedad de La Vecilla, se hace en términos excesivamente reduccionistas obviando la constante doctrina de la propia Dirección General de los Registros y del Notariado en casos con gran semejanza al que nos ocupa en los que no se condiciona la inscripción de la titularidad a favor de un adjudicatario en un procedimiento ejecutivo judicial aun cuando la anotación de embargo que causa tal procedimiento en el Registro de la Propiedad hubiera caducado durante la tramitación de aquél. Y es que no existe discusión en torno a la posibilidad de inscribir la titularidad de un adjudicatario en subasta judicial cuando el deudor-ejecutado frente al que se ha seguido el procedimiento de ejecución sigue siendo titular del inmueble en el momento en que el primero (el adjudicatario) presenta a inscripción su título, y ello aunque hubiere caducado la anotación de embargo sobre aquel inmueble generada por el propio procedimiento ejecutivo. Así la resolución de 1 marzo 1995 de la Dirección General de los Registros y del Notariado [RJ 1995\2663]: «(...)». Con mayor profundidad, la resolución número 4314/2013 de 3 abril de la Dirección General de los Registros y del Notariado [RJ 2013\3668]: «(...)». También la resolución número 10139/2014 de 8 agosto de la Dirección General de los Registros y del Notariado [RJ 2014\5733]: «(...)» Y en idéntico sentido la resolución número 9011/2015 de 29 junio de la Dirección General de los Registros y del Notariado [RJ 2015\3742]: «(...)». Asimismo la resolución número 10536/2015 de 8 septiembre de la Dirección General de los Registros y del Notariado [JUR 2015\233163]: «(...)». Y en último lugar, a modo de corolario, la Resolución de 26 mayo 2000 de la Dirección General de los Registros y del Notariado [RJ 2000\5852]: «(...)». A la luz de las resoluciones citadas, teniendo en cuenta que conforme a la nota simple informativa de 21 de marzo de 2016 figura como titular del inmueble adjudicado en subasta, quien fuera deudor-ejecutado en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 1018/2010, esto es, Señorío de Boñar, S.L., no existe asiento contradictorio que interrumpiera el tracto sucesivo, puesto que la adjudicación que realiza el juez en la subasta lo es en nombre de Señorío de Boñar, S.L. El Juez, en la subasta, sustituye al deudor sin que se produzca alteración en la persona del transmitente. En este sentido cabe citar la sentencia número 58/2015 de 16 febrero de la Audiencia Provincial de Pontevedra (Sección 12) [JUR 2015\79501]: «(...)». Cuestión que tampoco es desconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado, que entiende la adquisición en una subasta judicial constituye una adquisición derivativa fundada en el derecho del deudor-ejecutado/titular registral. Así, la resolución de 11 julio 1988 de la Dirección General de los Registros y del Notariado [RJ 1988\6110]: «(...)». A mayor abundamiento no hay que perder de vista el artículo 118 de la Constitución («Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto»). No cabe una denegación de la inscripción de una titularidad derivada de una adjudicación plasmada en una resolución judicial, pues ello supondría una irregular intromisión en la función jurisdiccional. En este sentido la resolución de 18 junio 2002 de la Dirección General de los Registros y del Notariado [RJ 2002\8911] «(...)». Dado todo lo anterior se concluye como no ajustado a derecho la denegación de la inscripción de la adjudicación a favor de Ferdybru, S.L., del pleno dominio sobre el 100% de la finca urbana solar en Boñar (León), en la calle (...) al sitio (...), finca registral número 12670 inscrita al tomo 775, libro 114, folio 63, interesándose, así, se revoque la calificación ordenándose la anotación de tal adjudicación en los términos dispuestos en el Decreto dictado el 18 de diciembre de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia número 9 de León en autos de procedimiento de ejecución judiciales 1018/2010.

2. Sobre la improcedencia de la denegación de la cancelación de las cargas posteriores a la anotación de embargo de la que deriva la adjudicación de la finca Ferdybru, S.L., dentro del procedimiento de ejecución de títulos judiciales 1018/2010. Insistiendo en el debido respeto a SSª la Registradora de la Propiedad, la denegación de la cancelación de cargas expresada en la calificación que aquí se recurre, no toma en consideración los pronunciamientos judiciales en los que, de nuevo, tratándose casos similares al presente, se concluye, no sólo el reconocimiento del pleno dominio a favor de un adjudicatario en un procedimiento ejecutivo tras haber caducado el asiento que aquel genera en el Registro de la Propiedad referido al inmueble afectado, sino que también se resuelve la cancelación de las cargas que fueran anotadas con posterioridad a la certificación emitida por el Registro en observancia del artículo 656 de la LEC. El artículo 656 de la LEC, en la redacción vigente al momento del anuncio de la subasta de la finca, disponía lo siguiente: «(...)». Este precepto es reflejo del antiguo artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 derogada por la disposición derogatoria única de la vigente LEC. «Artículo 1489. (...)». Conforme pacífica doctrina jurisprudencial la función de la certificación a la que se refiere el artículo 656 de la LEC en el marco de un procedimiento de ejecución o apremio sobre un inmueble cumple diferentes funciones; a saber: (a) conocer el importe de las cargas anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución para determinar el valor de subasta del bien; (b) ofrecer información veraz a los postores respecto de las condiciones de la adquisición, tomando razón de cualesquiera cargas que pudieran pesar sobre el bien y que, en tal caso, habría de asumir el adjudicatario; (c) identificar a aquellos otros titulares de derechos inscritos anotados con posterioridad al del ejecutante a fin de comunicarles la existencia de un procedimiento en curso puesto que sus anotaciones habrían de verse extinguidas por la realización del inmueble. Como decimos, es reiterada la doctrina jurisprudencial que recoge estas consideraciones. Así podemos citar la sentencia número 88/2015 de 23 febrero del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) [RJ 2015\345]: «(...)». También la sentencia número 282/2007, de 12 marzo, del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 15) [RJ 2007\2581]: «(...)». Y en el ámbito de las Audiencias Provinciales, la sentencia número 14/2015 de 11 febrero de la Audiencia Provincial de Albacete (Sección 2.ª) [AC 2015\336]: «(...)». Se colige de lo anterior que, en un supuesto como el que nos ocupa, no cabe denegar la cancelación de unas anotaciones de embargo posteriores a la anotación de la que deriva el procedimiento de apremio y de las que no tuvo constancia quien resultó adjudicatario en tal procedimiento quien hubo de sujetarse a la realidad registral fijada conforme a la certificación ex artículo 656 de la LEC. Aun cuando pudiera considerarse por la Dirección General de los Registros y del Notariado que con arreglo al sentido de otras resoluciones dictadas en supuestos similares no cabría la cancelación de cargas que se interesa, no se puede perder de vista que la doctrina derivada de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, si bien revisten gran relevancia, no alcanzan el valor de la jurisprudencia. Así la sentencia número 14/2015, de 11 febrero, de la Audiencia Provincial de Albacete (Sección 2.ª) [AC 2015\336]: «(...)». Por lo tanto, no puede ser contradicha la doctrina jurisprudencial por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, puesto que de lo contrario se estaría incurriendo en una manifiesta incongruencia que desembocaría irremediablemente en la invocación, por parte de quien suscribe, del amparo de los juzgados y tribunales para la protección de un derecho reconocido por el ordenamiento jurídico según se resuelve en el ámbito judicial y que, sin embargo, no lo es en el ámbito registral por una aplicación excesivamente restrictiva de los Registros de la Propiedad. En consecuencia, como ya se ha dicho, no se considera ajustado a derecho una denegación de la cancelación de las cargas que pesan sobre la finca en los términos que dispone el Decreto dictado el 18 de diciembre de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia número 9 de León en autos de ejecución de títulos judiciales 1018/2010 cuyo literal, al acuerdo 5.–de la parte dispositiva señala «se decreta la cancelación de la carga practicada en virtud de estos autos, así como de todas las anotaciones e inscripciones posteriores, incluso las que se hubieren podido practicar con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el art. 656 de la LEC., y a instancia del ejecutante de la que originado la presente

ejecución». Téngase, de nuevo, en cuenta a tales efectos el artículo 118 de la Constitución (“Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto”)).

IV

La registradora notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 9 de León, el cual no emitió escrito de alegaciones, y suscribió informe el día 3 de mayo de 2016, elevando el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, reconsideró los fundamentos de su calificación negativa, accediendo a la inscripción de la adjudicación derivada del procedimiento de apremio por cumplirse el principio de tracto sucesivo, pero impidió el despacho del mandamiento de cancelación de cargas, por los mismos motivos ya expresados en la nota de calificación.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 20, 38, 77, 82, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 670 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 175, 206 y 353 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 2012, 27 y 28 de junio y 2 de julio de 2013, 9 de enero, 20 de febrero, 29 de abril y 16 de septiembre de 2014, 31 de marzo, 22 de abril, 25 de junio, 17 de septiembre y 16 de octubre 2015 y 18 de enero de 2016.

1. Es objeto de este expediente resolver -una vez aceptado parcialmente el recurso interpuesto, tal y como resulta del informe en defensa de la nota de calificación- sobre la posibilidad de cancelar los asientos posteriores a la anotación del embargo que genera la adjudicación, bajo la circunstancia de que dicha anotación se encontraba caducada al tiempo de la presentación del decreto de adjudicación y del mandamiento cancelatorio.

En el presente expediente, la anotación tiene fecha de asiento de 16 de julio del año 2010, por lo que a la fecha de presentación del decreto de adjudicación han pasado más de cinco años, y por ello en dicho momento la anotación de embargo se encuentra caducada.

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 la registradora 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).

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 toma razón del auto de adjudicación, pero 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 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 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 de la registradora.

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, 24 de junio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.