

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5292 *Resolución de 15 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Orgaz, por la que se suspende la cancelación de las cargas posteriores a una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don J. y don F. A. A., en nombre y representación de la sociedad «Transportes Alburquerque, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Orgaz, doña Esther Sánchez Velilla, por la que se suspende la cancelación de las cargas posteriores a una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

El día 5 de julio de 2018 se presentaron en el Registro de la Propiedad de Orgaz certificado de acta de adjudicación de bienes mediante adjudicación directa, así como mandamiento de cancelación de cargas posteriores, expedidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Dependencia Regional de Recaudación de Toledo.

II

La referida documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación en el Registro de la Propiedad de Orgaz:

«Previo examen y calificación de la certificación del acta de adjudicación de bienes mediante adjudicación directa expedida por Agencia Tributaria, Dependencia Regional de Recaudación de Toledo el día diecisiete de Mayo de dos mil dieciocho, que ha motivado el asiento 1407 del Tomo 136 del Diario, con fecha de hoy se suspende por lo siguiente:

Hechos: falta el certificado de arrendamientos de la finca adjudicada.

Fundamentos de Derecho: Artículo 22.2 de la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos de 26 de noviembre.

No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Contra esta calificación podrá (...)

Orgaz, 13 de julio de 2018.—La registradora (firma ilegible), Esther Sánchez Velilla.»

Subsanado el defecto, vuelve a presentarse la documentación en el Registro de la Propiedad de Orgaz con fecha 3 de octubre de 2018, quedando inscrita la finca a favor de «Transportes Alburquerque, S.L.», siendo el mandamiento de cancelación de cargas objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el mandamiento de la Dependencia Regional de Recaudación, Oficina de Toledo, expedido el día 4 de junio de 2018 por doña M. P. A. C., en unión de diligencia firmada electrónicamente con fecha 30 de mayo de 2018, que causó el asiento número 1408 del Tomo 136 del Diario, se ha practicado la cancelación de la anotación de embargo letra C en el Tomo 1.724 del Archivo, libro 266, al folio 163, finca número 10/17055 Sonseca, por la anotación letra H, no habiéndose cancelado las cargas posteriores a la mencionada anotación letra C —esto es las anotaciones de embargo letras D prorrogadas por la G, E y F— dado que la anotación preventiva de

embargo letra C, que trae causa el mandamiento de cancelación de cargas expedido el día cuatro de junio de dos mil dieciocho, por la citada Administración, en virtud del cual se ordena la cancelación de dichas cargas, está caducada, habiendo perdido por tanto prioridad en el Registro respecto a las anotaciones que ahora se pretenden cancelar. Fundamentos de Derecho: Artículo 17 de la Ley Hipotecaria (...)

Contra esta nota de calificación (...)

Orgaz, veinticinco de octubre del año dos mil dieciocho.–La registradora (firma ilegible), Esther Sánchez Velilla.»

III

La referida calificación fue notificada al interesado, retirándose la documentación del Registro el día 15 de noviembre de 2018. Contra dicha nota, don J. y don F. A. A., en nombre y representación de la sociedad «Transportes Albuquerque, S.L.», presentaron dentro de plazo, el día 14 de diciembre de 2018, en la Oficina Central de Atención al Ciudadano y Registro General de Ministerio de Justicia escrito por el que interponen recurso, solicitando que se cancelen las cargas referidas, alegando que son posteriores a la anotación del embargo ejecutado.

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 14 de enero de 2019, manteniendo la calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo, solicitando que no se admitiese por extemporáneo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5 del Código Civil; 17, 24, 32, 66, 82, 86, 97, 220 y 326 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2.º, 165, 175 y 321 del Reglamento Hipotecario; 629, 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 16, 30 y 31 de la Ley 30 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 111 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015 y 7 de julio y 21 de noviembre de 2017, 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, 19 de abril y 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, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017 y 9 de abril (ésta en consulta vinculante), 13, 23 y 24 de abril, 19 y 26 de septiembre, y 26 de diciembre de 2018.

1. Con carácter previo, es preciso determinar si el recurso ha sido o no presentado dentro de plazo.

La calificación fue notificada con fecha 15 de noviembre de 2018, y el recurso se presentó telemáticamente a las 16:37:52 del día 14 de diciembre de 2018, en la Oficina Central de Atención al Ciudadano y Registro General de Ministerio de Justicia, O00000251, quedando registrado el siguiente día hábil, día 17 de diciembre a las 08:54:28.

Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

La Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dice en el artículo 30: «4. Si el plazo se fija en meses o años, estos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o

publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes. 5. Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.»

Y en el artículo 31.2 establece que «el registro electrónico de cada Administración u Organismo se regirá a efectos de cómputo de los plazos, por la fecha y hora oficial de la sede electrónica de acceso, que deberá contar con las medidas de seguridad necesarias para garantizar su integridad y figurar de modo accesible y visible. El funcionamiento del registro electrónico se regirá por las siguientes reglas: a) Permitirá la presentación de documentos todos los días del año durante las veinticuatro horas. b) A los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil».

La Resolución de 1 de diciembre de 2017, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se establece a efectos de cómputos de plazos, el calendario de días inhábiles en el ámbito de la Administración General del Estado para el año 2018, en el punto segundo establece que «son días inhábiles: a) En todo el territorio nacional: los sábados, los domingos y los días declarados como fiestas de ámbito nacional no sustituibles, o sobre las que la totalidad de las Comunidades Autónomas no han ejercido la facultad de sustitución».

Por su parte, el artículo 327 de la Ley Hipotecaria admite recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, no solo mediante la presentación del recurso en el Registro que calificó, sino también mediante su presentación en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad.

Actualmente, el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, señala que «los documentos que los interesados dirijan a los órganos de las Administraciones Públicas podrán presentarse: a) En el registro electrónico de la Administración u Organismo al que se dirijan, así como en los restantes registros electrónicos de cualquiera de los sujetos a los que se refiere el artículo 2.1».

De todo ello se deduce que el último día para la presentación del recurso era el día 15 de diciembre de 2018. No obstante, dado que dicho día era sábado y por tanto, inhábil, el plazo quedó prorrogado hasta el día lunes 17 de diciembre de 2018, y por tanto el recurso quedó presentado dentro de plazo en Oficina competente para ello.

2. Entrando a la cuestión planteada en este expediente, advertir que ha sido resuelta por esta Dirección General en numerosos recursos, por lo que no procede sino ratificar la doctrina elaborada al respecto (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente).

En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa de la registradora a cancelar las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo letra C (practicada el 4 de junio de 2014) como consecuencia de la presentación de certificado del acta de adjudicación de bienes mediante adjudicación directa y de mandamiento de cancelación de cargas posteriores, expedidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Dependencia Regional de Recaudación de Toledo, dado que dicha anotación preventiva había caducado, antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro de la Propiedad (3 de octubre de 2018).

3. 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 el relativo a 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 presente caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador 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 solo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

4. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el mandamiento de cancelación se presenta en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimana ya se había producido. En consecuencia, se rechaza la cancelación de las cargas posteriores, al estar caducada la anotación del embargo ordenada.

El hecho de que se hubiere expedido certificación de titularidad y cargas, 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.

Y aun cuando a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, el hecho de que se dicte acta de adjudicación, no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, pues en ningún caso pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral desde la fecha de expedición de los documentos, sino desde la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria). En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el mandamiento de cancelación se presentó en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de que dimana ya se había producido.

Podría haberse dictado mandamiento 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.

La Ley Hipotecaria no contempla la prórroga de la anotación preventiva como consecuencia de la expedición de la certificación de cargas. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria es claro a este respecto, al regular la expresa caducidad de las anotaciones preventivas. Efectivamente, el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por el apartado 2 de la disposición final novena de la Ley de Enjuiciamiento Civil, determina taxativamente que «las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos».

Desde la inicial Ley Hipotecaria, la publicidad registral de los embargos se realiza mediante un asiento provisional, transitorio, de duración limitada, como es la anotación preventiva, frente al asiento de inscripción, de duración indefinida, que recoge situaciones duraderas. En este sentido la anotación preventiva de embargo se diferencia claramente de una hipoteca judicial. Ciertamente es que el Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Decreto de 17 de marzo de 1959, previó en su artículo 199 la

duración indefinida de la prórroga de la anotación preventiva. Ahora bien, ante los graves inconvenientes que suponía para el tráfico inmobiliario la permanencia de anotaciones de embargo prorrogadas, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en su disposición final novena, dio nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria disponiendo expresamente la caducidad no ya sólo de la anotación preventiva, sino también de su prórroga, quedando derogado el artículo 199 del Reglamento Hipotecario.

Caducada la anotación preventiva se produce su extinción. Así lo establece expresamente el artículo 77 de la Ley Hipotecaria al señalar que «las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción». Y, conforme al artículo 97 de la Ley Hipotecaria «cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera». Y es una norma aplicable a todo tipo de anotaciones.

Registralmente, 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. 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 de 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.

5. El estricto ámbito de la calificación no permite entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales contenciosos, y fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de manera automática.

En la Resolución de esta Dirección General de 11 de enero de 2017, y en las que ésta recoge entre sus «Vistos», queda claro que la caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas, sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular. En el procedimiento que motiva la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, si bien se trata de una demanda directa contra la calificación registral, han sido demandados los titulares de las anotaciones preventivas posteriores a la que motiva la ejecución.

El registrador está compelido por una norma legal (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), y no puede dejar de aplicarla, ni tiene competencias para valorar las pruebas que puedan existir y sean determinantes del motivo por el cual no se prorrogó la anotación que ha servido de base al procedimiento ejecutivo.

Podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario.

6. No obstante lo anterior, el actual titular tabular 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) a fin de que los tribunales, en su caso, puedan adoptar la decisión oportuna en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena

fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. artículos 24 de la Constitución y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Será a través de una resolución judicial, adoptada en un proceso contradictorio en el que hayan sido partes todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, como podrá determinarse si es o no procedente la cancelación de dichas cargas, de acuerdo con la doctrina de las citadas Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

En este sentido cabe destacar que en el supuesto de la Sentencia de 7 de julio de 2017, aunque el procedimiento se inició como un juicio verbal de impugnación de la calificación del registrador en los términos previstos en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, ya desde su primera instancia se amplió el llamamiento procesal incluyendo como demandados a los acreedores titulares de anotaciones de embargo posteriores a la anotación caducada que había sustentado el procedimiento de ejecución que culminó con el mandamiento de cancelación denegado, por lo que esta intervención se produjo con motivo del recurso contra la calificación (extremo que en este caso no concurre).

A este respecto cabe destacar que la Sentencia de Pleno del Tribunal Supremo número 625/2017, de 21 de noviembre, en referencia a la acreditación en el procedimiento judicial de requisitos que el registrador no pudo tener en cuenta, también señala «que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de los requisitos legales, (en el supuesto resuelto los del art 155.4 Ley Concursal) fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

7. De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.a) del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultados del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado la registradora su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación.

Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 15 de marzo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.