

## IV

El recurrente se alzó contra la anterior resolución, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que la cancelación de oficio y pleno derecho de las entidades inscritas, no puede quedar marginada de principios tan básicos como los de titulación, seguridad y justicia, aun cuando venga impuesta por mandato imperativo y, por ello, ha de admitirse que los sancionados puedan, en defensa de sus derechos, recurrir contra la anterior anotación en que así conste. Que el título tácito constituido por los hechos en virtud de los cuales y a tenor de lo establecido en la mencionada disposición transitoria sexta, apartado segundo, se procede a la cancelación de las sociedades que no cumplan con los plazos prefijados, ha de ser objeto de la calificación de los Registradores en comprobación de los mismos y en conclusión, susceptible ésta de la garantía de los recursos. 2.º Que la interpretación de las normas, también ha de servirse del contexto, leerse en sus antecedentes y amoldarse al principio de especialidad que rige en los modernos ordenamientos. Que es un hecho que la ley si establece distinciones para las sociedades en situaciones anómalas como lo es la suspensión de pagos o la intervención judicial, regulada por leyes especiales que constituyen un antecedente legislativo. Que el mandato de adaptación de las sociedades se refiere a aquellas que legalmente pueden hacerlo. Que hay que tener en cuenta lo declarado en la Resolución de 5 de marzo de 1996 y en la Resolución de 18 de marzo de 1992, en respuesta a diversas consultas elevadas por varios Registradores mercantiles, que según su punto primero, implica atender a situaciones como la presente con especial prudencia, dado que sólo se puede predicar la igualdad ante situaciones iguales o, como tiene declarado el Tribunal Constitucional, el principio de igualdad pasa por aplicar los mismos criterios a situaciones equivalentes, tratando de evitar que la utilización indistinta del mismo criterio lleve a situaciones injustas como la descrita.

## Fundamentos de Derecho

Vistos la disposición transitoria sexta, párrafo 2, de la Ley de Sociedades Anónimas; los artículos 18.2 y 20 del Código de Comercio; 7 y 66 del Reglamento del Registro Mercantil, y la Resolución de 15 de febrero de 1999.

1. Practicada por el Registrador la nota por la que se expresa que, conforme al mandato normativo contenido en la disposición transitoria sexta, párrafo segundo, de la Ley de Sociedades Anónimas, determinada sociedad anónima ha quedado disuelta de pleno derecho y se cancelan sus asientos registrales, se interpone el presente recurso por el Administrador judicial de dicha entidad por el que solicita que, al tratarse de una sociedad intervenida judicialmente, cuyo patrimonio se halla pendiente de liquidación según determinado convenio de acreedores, se anule y se deje sin efecto la referida nota.

2. La presunción, a todos los efectos legales, de exactitud y validez del contenido del Registro y la salvaguardia judicial de todos los asientos registrales, que han de producir todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (cfr. artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil), no sólo impiden que el Registrador pueda revisar la calificación del acto o hecho ya inscrito y, por ende, la cancelación ahora cuestionada, sino que, en congruencia con lo dispuesto en el artículo 18.2 del Código de Comercio, deberá ser presupuesto inexcusable a la hora de decidir sobre la inscribibilidad de los documentos que posteriormente se presenten. En efecto, según la doctrina de este centro directivo (cfr., por todas, la Resolución de 15 de febrero de 1999), la cancelación de los asientos registrales de una sociedad (que no es sino una fórmula de mecánica registral para consignar una vicisitud de la sociedad, bien que se considere terminada la liquidación, bien la que ahora es impuesta legalmente de la disolución de pleno derecho) puede preceder a la definitiva extinción de la personalidad de la sociedad (tanto en los supuestos normales de disolución si al formalizarse la solicitud del artículo 278 de la Ley de Sociedades Anónimas no hubieran sido tenidas en cuenta determinadas relaciones jurídicas pendientes de la sociedad, como en el caso de la disposición transitoria referida), y en consecuencia, tal situación registral no puede ser considerada como obstáculo a la práctica de eventuales asientos posteriores que la subsistencia de esa personalidad jurídica implique y que sean compatibles con la transitoriedad y finalidad liquidatoria de esa subsistencia, y todo ello sin prejuzgar ahora si, como parece deducirse de la interpretación conjunta de los artículos 261 de la Ley de Sociedades Anónimas (que prevé otro supuesto de disolución de pleno derecho) y 251 del mismo texto legal, así como de la inexistencia en esta Ley de un precepto similar al artículo 106.2.º de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, es posible acordar la reactivación de la sociedad anónima disuelta por aplicación de la disposición transitoria sexta

de la Ley de Sociedades Anónimas, máxime si es por acuerdo unánime de todos los socios.

Esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso, confirmando la decisión del Registrador.

Madrid, 14 de abril de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Madrid, número XI.

**10975** RESOLUCIÓN de 16 de abril de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «González Durán, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Elche número 2, don Francisco Pérez de la Cruz Blanco, a inscribir un mandamiento de cancelación de cargas, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Guadalupe Porras Berti, en nombre de la mercantil «González Durán, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Elche número dos, don Francisco Pérez de la Cruz Blanco, a inscribir un mandamiento de cancelación de cargas, en virtud de apelación de la recurrente.

## Hechos

## I

En autos de juicio ejecutivo número 309/90 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 7 de los de Elche, a instancia de la mercantil «González Durán, Sociedad limitada», contra determinados cónyuges, se procedió al embargo de una vivienda sita en Elche, avenida del Ferrocarril, número 54, 6.º derecha, finca registral número 47.167 del Registro de la Propiedad de dicha ciudad número 2, que en virtud del correspondiente mandamiento de embargo fue inscrita el 27 de julio de 1990 la anotación preventiva de embargo letra A en el citado Registro de la Propiedad. El 14 de julio de 1994, fue dictado Auto de adjudicación en favor de «González Durán, Sociedad Limitada», y el 19 de octubre del mismo año fue expedido el correspondiente mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad ordenando la cancelación de las anotaciones e inscripciones posteriores y no preferentes a la anotación preventiva de embargo letra A.

## II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Elche número 2, fue calificado con la siguiente nota: «Denegadas las cancelaciones que se ordenan en el precedente mandamiento por el defecto, que se reputa insubsanable de haber incurrido en caducidad por el transcurso del plazo de su vigencia la anotación preventiva letra A, base registral del procedimiento que ha originado el mandamiento cancelatorio que ahora se deniega, con la lógica consecuencia de la pérdida de los efectos que su prioridad registral otorgada al titular del crédito anotado, y entre ellos, principalmente, la cancelación de cuantas cargas fueran posteriores o no preferentes al crédito del actor, tema que deberá debatirse, en la actual situación, a través del correspondiente juicio declarativo. No procede tomar anotación de suspensión, que, por otra parte, no ha sido solicitada. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, en el plazo de cuatro meses a contar desde esta fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Elche, 28 de diciembre de 1994. El Registrador de la Propiedad. Firma ilegible».

## III

La Procuradora de los Tribunales, doña Guadalupe Porras Berti, en nombre de la mercantil «González Durán, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el Registrador supedita la vigencia de los derechos del adjudicatario de la finca a la caducidad de la anotación preventiva de embargo, sin estar previsto en la legislación hipotecaria, ni procesal ni ninguna otra, y lo hace sin tener en cuenta: 1. Que la adjudicación se decretó el 14 de julio de 1994, estando vigente la anotación preventiva de embargo. 2. Que con la adjudicación se extingue el embargo, «ipso iure», como determina el propio acto de adjudicación. Que también «ipso iure», con la adjudicación nace el derecho inherente al adjudicatario de solicitar y obtener la cancelación de las cargas e inscripciones posteriores y no preferentes (art. 1.518 de

la Ley de Enjuiciamiento Civil) que, en este caso, nace previamente a la caducidad de la anotación preventiva de embargo (que se produce el 27 de julio de 1994) sin que tal derecho tenga fijado plazo de caducidad.

3. Que tras la adjudicación, la propia existencia del embargo, como la anotación preventiva del mismo carecen de entidad. 4. Que, también, tras la adjudicación en forma y con la anotación preventiva vigente al ser decretada aquélla, no cabe siquiera pretender la prórroga ni renovación de la reiterada anotación preventiva, pues el adjudicatario, en tal calidad, es ajeno al procedimiento y carece de legitimidad para solicitar la prórroga del embargo. Por su parte, el ejecutante, no puede pretender la prórroga de una anotación preventiva de embargo sobre un bien ya realizado por venta forzosa, para satisfacer su propio crédito, puesto que ya no es titularidad del ejecutado, siendo la única posibilidad legal solicitar la cancelación de cargas, con independencia del momento en que es expida, sin que la caducidad de la anotación preventiva, pueda en forma alguna afectar a sus propios derechos, obtenidos legítimamente en tiempo y en forma. 5. Que la nota del Registrador que se impugna realiza una aplicación «sui generis» y extemporánea de los efectos de caducidad de la anotación preventiva de embargo, sin apoyo legal alguno. Que en síntesis, no puede caducar una anotación jurídica y materialmente extinguida antes de concluir el plazo legal para su caducidad, porque no puede caducar lo que ya no existe, aunque tabularmente sigue inscrito en contradicción con la realidad jurídica y material. II. Que la doctrina científica es contundente y confirma el criterio expuesto. III. Que en consecuencia, la nota de calificación crea la paradoja de considerar extintos unos derechos inherentes por ley al adjudicatario, por el hecho de devenir como tal y adquiridos en momentos de plena vigencia de la anotación preventiva. Que el Registrador entiende erróneamente que los referidos derechos del adjudicatario, se extinguen con la caducidad de la anotación preventiva de embargo, cuando, al contrario, nace «ex lege», de forma independiente a dicha anotación y su vigencia para nada depende de ella, de forma que la adjudicación en sí, conlleva dos efectos respecto de las anotaciones preventivas de embargo. a) La extinción del embargo y de la anotación preventiva del mismo, al quedar éste sin contenido; b) El derecho a pedir la cancelación de todos los asientos posteriores y no preferentes al de la anotación preventiva de embargo, originada por el procedimiento en que se lleva a cabo el apremio, con más razón si aquella estaba vigente al momento en que se causó la adjudicación. Que hay que añadir que, en este caso, al momento de la presentación del mandamiento, objeto de calificación, no constaba inscrita la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo letra A sobre la finca en cuestión, ni estaba solicitada dicha cancelación conforme a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

## IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota informó: Que posteriormente a la anotación preventiva de embargo letra A, sobre la finca registral número 47.167, en virtud de Autos de juicio ejecutivo número 309/90, tramitados en el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Elche, que se hace referencia en el hecho I, con fecha 17 de noviembre de 1990, se practicó sobre la misma finca anotación preventiva de embargo letra B, como consecuencia de los Autos de juicio ejecutivo, número 348/90, tramitados en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Elche, promovidos por la mercantil «Gares Derivados Metalúrgicos, Sociedad Limitada», contra los esposos propietarios de la finca. Que más tarde se practicaron sobre la misma finca las anotaciones preventivas de embargo letra C, de fecha 22 de diciembre de 1990, a favor del «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima»; la letra D, de fecha 23 de enero de 1991, a favor de «Ibercop Financiaciones, Sociedad Anónima»; la letra E, de fecha 25 de enero de 1991, a favor de «González Durán, Sociedad Limitada»; la letra F, de fecha 16 de abril de 1991, a favor de Caja de Ahorros de Valencia, y la letra G, de fecha 3 de julio de 1991, a favor de «Banco de Crédito Industrial, Sociedad Anónima». Que el 15 de abril de 1994, estando vigente la anotación preventiva de embargo letra B, practica a favor de la mercantil «Gares Derivados Metalúrgicos, Sociedad Limitada», se presentó en el Registro testimonio del Auto de adjudicación librado por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Elche, en el juicio ejecutivo, número 348/90, por el que se adjudicaba la finca embargada al titular de la anotación letra B. Dicho documento originó la inscripción 4.<sup>a</sup>, practicada el 10 de mayo de 1994, a favor de «Gares Derivados Metalúrgicos, Sociedad Limitada». Posteriormente se presentó en el Registro mandamiento librado el 17 de enero de 1994, por el Magistrado-Juez que entendió del procedimiento número 384/90 en la que se ordenaba la cancelación de la anotación preventiva letra B y de las posteriores practicadas, letras C, D, E, F y G, quedando subsistente y sin cancelar la anotación preventiva letra A. Que una vez inscrita la finca a nombre de «Gares Derivados Metalúrgicos, Sociedad Limitada», por virtud de procedimiento que originó la anotación pre-

ventiva letra B, se presentó en el Registro testimonio librado por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 7 de los de Elche, durante los Autos de juicio ejecutivo número 309/90, por el que se adjudicaba la finca número 47.167 a la mercantil «González Durán, Sociedad Limitada», que originó nota denegatoria de fecha 3 de diciembre de 1994, por aparecer la finca inscrita a favor de persona distinta de los demandados y que la correspondiente anotación preventiva de embargo figuraba caducada al momento de presentarse en el Registro testimonio del Auto de adjudicación. Con fecha 24 de diciembre de 1994, fue cancelada la anotación preventiva de embargo letra A, por haber caducado, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, practicándose la cancelación en virtud de lo dispuesto en el párrafo 2.<sup>o</sup>, número 3, del artículo 353 del Reglamento Hipotecario, por haberse solicitado por parte interesada certificación de dominio y cargas de la finca mencionada. Que cuatro días después se extendió la nota denegatoria objeto de este recurso. Que se considera que la cuestión a dilucidar es la idoneidad del mandamiento presentado el 16 de noviembre de 1994 para provocar la cancelación de la adjudicación verificada por la inscripción 4.<sup>a</sup>, habida cuenta que la anotación de embargo letra A estaba ya cancelada y también caducada, el día que se presentó en el Registro el testimonio del Auto de adjudicación derivado de dicha anotación, independientemente de su fecha. Que hay que analizar las siguientes cuestiones de derecho: Que el juicio ejecutivo sólo afecta a las partes y no a terceros y para que el procedimiento tenga efectos frente a éstos es necesario que se publique en el Registro mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo, la cual permitirá en su día cancelar los asientos posteriores. Sobre ésta base, si la anotación preventiva de embargo se ha cancelado por caducidad o está caducada sin haberse, todavía, cancelado, pierde toda eficacia real con la caducidad y no cabe la cancelación de los asientos posteriores en base al simple mandamiento de juicio ejecutivo. Que para conseguir dicha cancelación sería necesario al testimonio del Auto de adjudicación a favor de «González Durán, Sociedad Limitada», y al mandamiento de cancelación del mismo procedimiento, el correspondiente juicio de tercería. Que hay que citar la doctrina contenida en las Resoluciones de 28 de septiembre de 1987 y 28 de julio de 1989 y los preceptos legales que les sirven de fundamento y en ellas se citan.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, confirmó la nota del Registrador fundándose en los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 206, número 13, del Reglamento Hipotecario.

## VI

La Procuradora recurrente apeló el Auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones sostenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86, 131 y 133-II de la Ley Hipotecaria, y 175 del Reglamento Hipotecario.

1. Se debate en el presente recurso sobre 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.

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 Reglamento Hipotecario, que conforme a dicho precepto y a los artículos 131 y 133-II Ley Hipotecaria, 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 y confirmar el Auto apelado.

Madrid, 16 de abril de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.