que consten en forma expresa en la escritura todas las circunstancias para la determinación de los intereses asegurados sin que sea posible su deducción por interpretación.

4. La determinación de la responsabilidad hipotecaria es un pacto negocial susceptible de interpretación como los demás, ya que no exige la ley que se fije numéricamente una cifra sino sólo que se «determine» dentro del límite admisible, tratándose de cobertura de intereses ordinarios o de demora, y la determinación que resulte es imputable a la voluntad de las partes, aunque surja solo del empleo del criterio objetivo de atribución del sentido mas favorable al pacto para que surta efectos el contrato, de acuerdo con su naturaleza.

5. En la interpretación del negocio (cfr., entre otras, las Resoluciones de 17 de marzo de 2000 y de 28 de septiembre de 2000) ninguno de los medios (literal, sistemático, finalista) es jerárquicamente superior o excluyente de los otros. El elemento literal, por insuficiente, es el que suscita la duda (artículo 1281 del Código Civil). El sistemático (artículo 1284 Código Civil) tampoco sirve, porque el pacto sobre devengo de intereses de demora incurre con claridad en la figura de anatocismo, ya que ordena la capitalización por trimestres vencidos de los intereses de demora liquidados y no satisfechos, lo que en el ámbito registral es rechazable, según reiterada doctrina de este Centro Directivo. Habrá que optar forzosamente por la interpretación mas conforme a la naturaleza del negocio para que éste produzca efectos, (artículo 1285 Código Civil), y así, al delimitarse la cuantía de los intereses moratorios asegurados mediante la consignación de un número de años y de un tipo máximo, sin expresar sobre qué se computan, y dado que la obligación de pago de intereses de demora sobre ser eventual incurre en anatocismo, no pueden haberse referido útilmente a ésta obligación como base de cálculo, sino, mas bien a la obligación de pago del capital, que surge ya, y nada impide que como ordinariamente ocurrirá, salvo que claramente resulte lo contrario se tome como base para la determinación de la cobertura hipotecaria máxima de los intereses de demora, habida cuenta, además, de la evidente conexión mas que causal de accesoriedad entre el aseguramiento hipotecario de los intereses moratorios y el del principal e intereses ordinarios, todo ello dentro del único derecho real de hipoteca constituido, inscribible en único asiento, con único rango.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el Auto apelado y la calificación del Registrador.

Madrid, 25 de junio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

16301 *RESOLUCIÓN de 26 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Leoncio Expósito Hernández, como Presidente de la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Fuenlabrada, número 2, doña Carmen de Grado Sanz, a cancelar determinadas cargas en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Leoncio Expósito Hernández como Presidente de la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Fuenlabrada, número 2, doña Carmen de Grado Sanz, a cancelar determinadas cargas en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Mediante procedimiento de diligencias preparatorias de ejecución, número 150/92, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Fuenlabrada, la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», obtuvo reconocimiento de deuda a su favor a cargo del demandado don J.S.G.. Tras dichas diligencias se interpuso juicio ejecutivo, ante el mismo Juzgado, autos 398/92, en el cual recayó sentencia en fecha 21 de diciembre de 1993, ordenando seguir adelante la ejecución despachada, practicándose anotación preventiva de embargo el 20 de abril de 1994, letra A sobre la finca 8.611, del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 3. El 27 de noviembre de 1995 se expide, por parte de la Registradora de la Propiedad, certificación de dominio y cargas. Por auto de 17 de diciembre de 1998 se aprueba definitivamente la adjudicación del bien a la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», acordándose en el mismo la cancelación de todas las cargas posteriores a la propia anotación ejecutada.

La anotación preventiva de embargo letra A caducó conforme el artículo 86 de la Ley Hipotecaria el 21 de abril de 1998, sin haberse solicitado prórroga alguna.

II

Presentados, con fecha 8 de enero de 1999, el auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, en el Registro de la Propiedad, número 3, de Fuenlabrada fueron calificados con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento y alegada exención del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por autoliquidación, según nota extendida por la Oficina Liquidadora de Madrid, el 7 de enero de 1999, al pie del testimonio del auto que se acompaña, se deniega la cancelación de las anotaciones de embargo siguientes posteriores a la anotación de embargo letra A que se ejecuta que son: Anotación letra E practicada a favor de la Caja de Ahorros Provincial de Pontevedra, con fecha 10 de abril de 1995; Anotación letra F practicada a favor del Banco de Sabadell, Sociedad Anónima», con fecha 7 de noviembre de 1995; Anotación letra G practicada a favor de Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», con fecha 8 de marzo de 1996 y anotación letra H practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, con fecha 18 de enero de 1999, porque la anotación letra A ejecutada en el procedimiento practicada a favor de «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima» —DEALSA—, el 20 de abril de 1994, se canceló por caducidad el 18 de enero de 1999 conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 353 del Reglamento Hipotecario. Su caducidad ha originado la pérdida de prioridad con la consiguiente mejora de rango de las anotaciones posteriores, no siendo posible proceder a su cancelación en virtud del precedente mandamiento que sólo es bastante para ello en tanto se trate de cargas no preferentes según se desprende del artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario y de reiteradas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como las de 19 de abril de 1988, 11 de julio 1989 y 7 de octubre de 1994 entre otras. Contra esta calificación se puede recurrir conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Se hace constar además, que según el Registro y respecto de una hipoteca que grava la finca anterior a la anotación que se ejecuta practicada a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, se ha expedido certificación de cargas por los autos 549/92 del Juzgado de Primera Instancia, número 31 de Madrid. Además se ha expedido certificación de cargas para el procedimiento de la anotación letra E. Autos 268/89 del Juzgado de Primera Instancia, número 1 de Pontevedra; para el procedimiento de la anotación letra F. Autos 431/94 del Juzgado de Primera Instancia, número 5 de Fuenlabrada para el procedimiento administrativo de la Tesorería General de la Seguridad Social, Unidad de Recaudación Ejecutiva número 25 de Fuenlabrada. Fuenlabrada, 3 de febrero de 1999. La Registradora. Fdo.: Carmen de Grado».

III

Don Leoncio Expósito Hernández como Presidente de la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que en relación con la anotación de embargo letra H, cuando accede al Registro de la Propiedad el 2 de diciembre de 1998, que efectivamente se practica bajo la letra H, el 18 de enero de 1999, aún cuando la anotación preventiva de embargo letra A, que da lugar a la ejecución, caducó el 21 de abril de 1998, la finca objeto de traba ya había sido adjudicada a la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», en la subasta celebrada el 14 de octubre de 1998, aprobándose la adjudicación el 17 de diciembre de 1998, aún cuando accedió al Registro dicha adjudicación el 8 de enero y se practicó la inscripción de dominio el 5 de febrero de 1999. Que la nota de calificación no se ajusta a derecho ya que no obstante la caducidad de la anotación preventiva de embargo letra A, significa pérdida de prioridad registral, no real o efectiva, la anotación preventiva de embargo letra H, no es carga preferente respecto de la adjudicación a favor de la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», efectuada con anterioridad, ya que la anotación preventiva de embargo sólo otorga rango preferente sobre los actos dispositivos celebrados y sobre los créditos contraído con posterioridad a la fecha de la anotación, ni tampoco el favorecido goza de la protección de la fe pública, porque aquellos actos anteriores no estén inscritos, ya que el embargo de bienes del deudor solo pueden recaer sobre los que estén incorporados a su patrimonio en tal momento (sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1995 que cita a la de 12 de diciembre de 1989 y resolución de 12 de septiembre de 1983). Que en relación con

la anotación preventiva de embargo letra G, resulta que la fecha de constitución del embargo es la de la fecha de la diligencia del mismo realizada por la comisión judicial. La existencia del embargo practicado en el Juicio ejecutivo de 22 de enero de 1992, no está supeditado a su anotación en el Registro, ya que no rige el principio de inscripción constitutiva, hasta tal punto, que el artículo 143.2 del Reglamento Hipotecario, da por supuesta la posibilidad de procedimiento de apremio sin la anotación de embargo, de lo que se infiere que el embargo practicado, no la anotación, a favor de la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», ha subsistido con posterioridad a la cancelación (caducidad de fecha 21 de abril de 1998) de su anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. Que el contenido del Registro está integrado, además, por lo que constatan las notas marginales y entre ellas por la que expresa el haberse expedido certificación de cargas y ésta es de fecha anterior a todas las demás anotaciones. La nota marginal de la expedición de la certificación de dominio y cargas tiene importancia vital y no sigue la incidencia de asiento principal (artículos 131.17 y 133.2 de la Ley Hipotecaria, Resolución de 13 de abril de 1982). Por todo ello y a tenor de lo establecido en el artículo 131.17 de la Ley Hipotecaria y 175.2 y 233 de su Reglamento, la enajenación judicial de la finca embargada lleva consigo la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones de créditos no preferentes, y sin excepción alguna, la cancelación de las anotaciones practicadas con posterioridad a la extensión de la nota marginal de haberse expedido la certificación de cargas. (sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1986). En consecuencia al haberse extendido la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas con fecha 27 de noviembre de 1995, procede cancelar la anotación letra G, practicada con posterioridad el día 8 de marzo de 1996. Que con relación a las anotaciones de embargo letras E y F, la nota de calificación no se ajusta a derecho, ya que, no obstante la caducidad de la anotación preventiva de embargo letra A, inscrito con fecha 5 de febrero de 1999 el auto de adjudicación del bien a favor del ejecutante, el Registrador comunicará a los Juzgados donde se tramitan los otros ejecutivos, el cambio de titular de la finca y los citados juzgados deberán paralizar las acciones ejecutivas pendientes. Para cobrar los acreedores posteriores tienen el remanente de la subasta. Una vez inscrito el auto de adjudicación, no hay obstáculo para cancelar las anotaciones posteriores, porque no puede haber contradicción entre lo dispuesto por la Justicia y el contenido del Registro y además los acreedores posteriores tenían conocimiento del procedimiento de ejecución (artículos 1.489 y 1.519 de la LEC, regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y sentencia del Tribunal Supremo de 18 de octubre de 1984).

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que la única cuestión planteada en el recurso es la posibilidad de practicar la cancelación de cargas decretada en el mandamiento presentado conforme al artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, cuando la anotación preventiva que le sirve de base ha caducado incluso antes de que se dicte el Auto de Adjudicación, existiendo anotaciones vigentes posteriores a la anotación caducada. Que el rango registral, efecto del principio de prioridad, viene determinado por el orden de ingreso de los derechos en el Registro de la Propiedad y tanto la doctrina, como la Jurisprudencia y las resoluciones de la Dirección General, muestran un respeto riguroso del principio de prioridad, que se consagra en la reforma del Reglamento Hipotecario de 13 de noviembre de 1992, que da nueva redacción al párrafo 2 del artículo 175. Que no compete a la Registradora determinar las preferencias sustantivas que procedan conforme al artículo 1.923.4 y 1.927.2 del Código Civil, cuya defensa corresponde al interesado ejercitando las tercerías de dominio o mejor derecho (artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 23 de marzo y 5 de mayo de 1993). Que la anotación de embargo es un asiento provisional y su caducidad opera de modo radical y automática llegado el día prefijado. Que la nota marginal de expedición de certificación de cargas no tiene autonomía propia ni suple con efectos de prioridad a la anotación de embargo ya caducada. Que caducada la anotación origen del procedimiento ha perdido la prioridad ganada con la consiguiente mejora del rango registral de las anotaciones posteriores. Que el mandamiento presentado no es título bastante para la cancelación decretada. (artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario). Que la denegación de la cancelación no produce indefensión del recurrente, que podría haberla evitado con solicitar la prórroga de la anotación (artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 del Reglamento y Resoluciones de 28 de septiembre de 1987, 6 de abril de 1994, 7 de octubre de 1994 entre otras).

V

El titular del Juzgado que dictó el auto de adjudicación y testimonio de cancelación de cargas informó sobre los hechos haciendo constar que en ningún momento se instó la prorroga de la anotación preventiva (letra A), por lo que transcurrido el plazo de cuatro años queda ineficaz el asiento.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en su informe.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86, 131 y 133.II de la Ley Hipotecaria, 175 de su Reglamento, y las Resoluciones de este centro directivo de 16 de abril de 1999 y 13 de julio de 2000.

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, 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 esta Dirección General 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 a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que conforme a dicho precepto y a los artículos 131 y 133.II de la Ley Hipotecaria, sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento de que dimana.

La argumentación del recurrente de que, al constar al margen de la anotación caducada la nota de expedición de la certificación de cargas aquella ha de considerarse vigente, carece de todo fundamento, pues ningún precepto establece tal eficacia de dicha nota, la cual tiene carácter accesorio con respecto a la anotación, carece de autonomía propia y ha de entenderse cancelada al mismo tiempo que aquella.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación de la Registradora.

Madrid, 26 de junio de 2001.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

16302 *RESOLUCIÓN de 27 de junio de 2001 de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por doña Gregoria Francisca Ontiveros de la Higuera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granada, número 5, don Francisco García de Viedma, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Rafael Merino Jiménez—Casquet, en nombre de doña Gregoria Francisca Ontiveros de la Higuera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granada, número 5, don Francisco García de Viedma, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En procedimiento de Menor Cuantía, número 154/98, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número 11 de Granada, a instancia de doña