

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

851 *Resolución de 5 de diciembre de 2011, 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 Calatayud, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo ordenada en mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por don M. C. M., abogado, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Calatayud, doña María Luisa Madejón Concejal, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo ordenada en mandamiento judicial.

Hechos**I**

Por virtud de auto firme dictado el 11 de marzo de 2009, recogido en testimonio judicial de 7 de diciembre de 2010, se adjudica la finca registral número 2.409, del término municipal de Olvés, perteneciente al Registro de la Propiedad de Calatayud, a la entidad ejecutante –«Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.»–, y en mandamiento también de fecha 7 de diciembre de 2010, se ordena la cancelación de las anotaciones de las que trae causa el procedimiento –letras A y B, extendidas los días 27 de diciembre de 2005 y 17 de agosto de 2006, respectivamente y no prorrogadas–, así como la de todos los derechos anotados o inscritos con posterioridad.

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Calatayud, el día 11 de marzo de 2011, fecha en la que ya había transcurrido con exceso el plazo de vigencia de las referidas anotaciones de embargo, que no habían sido objeto de prórroga –las demás anotaciones de embargo, extendidas sobre la finca, consecuencia de otros procedimientos de reclamación de cantidad, continúan vigentes en dicha fechas, y a ellas también va referida la orden de cancelación contenida en el mandamiento presentado–, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El 11/03/2011 se presenta, testimonio del auto de adjudicación expedido el 07/12/2010 por doña M. I. E. R., Secretario del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Terrassa, dimanante del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales que se tramitan en dicho juzgado bajo el número 369/2001, que motivó el asiento 2128 del diario 95. Se acompaña mandamiento ordenando la cancelación de la anotación letra A y de todas las cargas posteriores e instancia sobre libertad de arrendamientos. Dicho procedimiento fue anotado respecto de la registral 2409 de Olves, según las anotaciones letras A, de fecha 27 de Diciembre de 2005, y ampliación B, de fecha 17 de Agosto de 2006. Dichas anotaciones constan canceladas por caducidad el 28 febrero de 2011. Dicha finca figura gravada con anotaciones de embargo letras E, prorrogada por la I, anotaciones letras E, F, G y anotación letra H prorrogada por la I. Fundamentos de Derecho. 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. 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 solo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente. En este sentido se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado, véase la Resolución

de 28 de octubre de 2010, que dispone: «Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó, o bien mandamiento ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva.» Por todo lo expuesto, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se ha practicado la adjudicación de la finca a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Sociedad Anónima, al tomo 1786 del Archivo, libro 29 de Olvés, folio 43, finca 2409, inscripción 4.^a, a cuyo margen se ha extendido nota de afección fiscal, por plazo de cinco años, y se deniega la cancelación, al constar ya cancelada por caducidad la anotación que es objeto de ejecución. Contra la presente calificación (...) Calatayud, veintiocho de marzo del año dos mil once. La Registradora (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. C. M., abogado, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 5 de mayo de 2011, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Los oportunos mandamientos y testimonio del auto de adjudicación no fueron librados y entregados para su tramitación hasta el día 7 de diciembre de 2010, casi veinte meses más tarde desde que el Juzgado de Primera Instancia de Terrassa número 2 lo tuviera acordado, deviniendo la caducidad de las anotaciones de embargo indicadas por la registradora de la Propiedad en su calificación. Las consecuencias negativas que de dicha caducidad se derivan en forma de la no cancelación de cargas ordenada viene provocada por un evidente funcionamiento defectuoso del Juzgado de Primera Instancia de Terrassa número 2 y no deben ser padecidas por la parte actora en dicho procedimiento judicial, la mercantil «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», lo cual viene acreditado por el hecho de que, una vez solicitada la adjudicación de la finca y la cancelación de cargas, y así acordado por el Juzgado de Primera Instancia de Terrassa número 2, en fecha 11 de marzo de 2009, se esperó más de veinte meses a que se entregaran los documentos con efectos registrales, sin que en ese intervalo de tiempo transcurrido en el que caducaron las anotaciones de embargo causadas en el procedimiento seguido a su instancia, pudiera obtener resolución alguna que remediara dicha caducidad, lo cual hace inaplicable a este asunto la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010, que debe tener como requisito ineludible para su aplicación una actuación al menos negligente del que deja caducar una anotación reclamando a posteriori un acto administrativo al que no tiene derecho; situación diametralmente opuesta a la que se da en el presente caso, en el que hay un claro perjuicio por una actuación defectuosa de la administración de justicia y un menoscabo al derecho de propiedad adquirido por cuenta de una calificación registral que trae causa de la anterior actuación dilatoria de la administración de justicia.

IV

La registradora emitió informe el día 1 de junio de 2011 y, con la misma fecha, requirió informe del Juzgado del que dimanaban los documentos, elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 38, 82, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 175 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de abril de 1988, 11 y 28 de julio de 1989, 9 de septiembre de 1991, 30 de noviembre de 1998, 8 de marzo, 16 de abril y 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 26 de junio de 2001, 11 de abril y 14 de junio de 2002, 13 de noviembre de 2003, 6 de abril y 18 de noviembre de 2004, 15 de

febrero, 8 de marzo y 19 de julio de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008 y 28 de octubre de 2010.

1. 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 cancelada por haber transcurrido su plazo de vigencia de cuatro años.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera «ipso iure», una vez agotado su plazo de vigencia (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. Según este criterio 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 pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

3. En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el mandamiento de cancelación de cargas se presenta en el Registro, la caducidad y la cancelación de la anotación del embargo del que dimanaban ya se habían producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. El artículo 353 del Reglamento Hipotecario autoriza a que se lleve a cabo la cancelación formalmente al tiempo de practicarse un asiento sobre la finca o expedirse certificación sobre la misma. En tal momento los asientos posteriores mejoraron de rango y ya no pueden ser cancelados en virtud del mandamiento cancelatorio de cargas derivado del presente procedimiento ejecutivo. Lo que nada impide es la inscripción del testimonio del auto de adjudicación, si no existen asientos contradictorios, pero con la preferencia que tenga por razón de su inscripción y no de la anotación del embargo del que dimana, por estar ya cancelada.

4. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas –o al menos el testimonio del auto de adjudicación para ganar prioridad– antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. También podría haberse presentado antes de la caducidad mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva. Sin embargo –por razones que este Centro Directivo desconoce–, el interesado dejó transcurrir el plazo de vigencia de la anotación preventiva sin solicitar del Juzgado la prórroga correspondiente.

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, 5 de diciembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.