

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11721 *Resolución de 5 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Elche n.º 1 a la cancelación de determinadas anotaciones.*

En el recurso interpuesto por don J. J. M. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Elche número 1, don Francisco Gaspar Riquelme Rubira, a la cancelación de determinadas anotaciones.

Hechos

I

Se presenta en el Registro mandamiento judicial en el que, como consecuencia de un juicio ejecutivo, y, una vez dictado el auto de adjudicación, se ordena la cancelación de las cargas posteriores a la anotación que fue objeto del procedimiento.

II

El registrador deniega la cancelación por haber incurrido en caducidad la anotación de embargo que fue base de procedimiento, extendiendo la correspondiente nota de calificación en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad número uno de Elche Previa calificación del precedente documento por el Registrador de la Propiedad que suscribe, conforme a lo dispuesto en los Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, ha sido denegada la cancelación del mismo por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: Presentado mandamiento expedido por duplicado el día dieciocho de enero de dos mil doce, por doña M. D. V. J., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia número Dos de ésta Ciudad, autos de ejecución de juicio ejecutivo número 000098/1992, a instancia de A. R. O., contra J. M. M. G., asiento número 747 del Diario 220.–Fundamentos de Derecho. Denegada la cancelación ordenada en el precedente mandamiento por el defecto insubsanable de haber incurrido en caducidad por el transcurso del plazo de su vigencia, la anotación preventiva de embargo letra A, base registral del procedimiento que ha originado el mandamiento cancelatorio que ahora se deniega, con la pérdida de los efectos que su prioridad registral otorga al titular del crédito anotado, y entre ellos, principalmente, la cancelación de cuantas cargas fueran posteriores o no preferentes al crédito del actor, todo ello conforme a los artículos 43, párrafo 2.º y 44 de la Ley Hipotecaria, 1.923, cuarto, Código Civil y 175, 2.º del Reglamento Hipotecario.–En consecuencia para cancelar los asientos posteriores al procedimiento ordenado ya no es el derivado del rango registral de las anotaciones de embargos vigentes, o sea mandamiento cancelatorio, sino sentencia derivada del procedimiento declarativo instado al efecto, –Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de Octubre de 1.994.–Los asientos del Registro de la Propiedad están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, –Artículo 1 de la Ley Hipotecaria–. La anterior nota de calificación negativa (...) Elx, a fecha del sello electrónico que a continuación se expresa.–El registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Francisco Gaspar Riquelme Rubira registrador/a de Registro Propiedad de Elche (Elx) 1 a día veintisiete de Febrero del año dos mil doce».

III

El recurrente impugna la calificación alegando: Primera.—Por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Elche, se dictó decreto, que se en su parte dispositiva acordaba: «1.—Se decreta la cancelación de la anotación o inscripción del gravamen acordada en este procedimiento sobre la finca nº 46.492 del Registro de la Propiedad número uno de Elche, inscrita al tomo 1281, libro 890, folio 131, inscripción 3. 2.—Procédase igualmente a la cancelación de las siguientes anotaciones e inscripciones: – Anotación embargo preventivo contra el 100% de esta finca a favor de Banco Sabadell, S.A., para responder de 90.142,91 euros de principal; 30.050,61 euros por intereses y costas, constituida en la anotación letra C, prórroga F, con fecha 12/03/96, autos de juicio ejecutivo 292/92 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 7 de Elche, actual Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Elche, y certificación art. 656 constituida en la nota número uno al margen de la insc/anot.C. – Anotación embargo preventivo contra el 100% de esta finca a favor de Banco de Comercio, S.A. para responder de 39.688,04 euros de principal; 12.020 euros por intereses y costas, constituida en la anotación letra E, prorrogada por la letra G, con fecha 23/05/96, autos de Juicio Ejecutivo 380/92 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 8 de Elche, actual Juzgado de Instrucción número cuatro de Elche, y certificación art. 656 constituida en la nota número uno al margen de la insc/anot.E. 3.—Asimismo, se decreta la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 656 de la L.E.C. 4.—Expídase el oportuno mandamiento por duplicado, en el que se hará constar que el importe de la transmisión ha resultado inferior al de la cobertura hipotecaria, sin que, por tanto, lo entregado al acreedor, no excede del límite de aquella, los cuales serán entregados a la representación procesal del adjudicatario a fin de que cuide su diligenciado y cumplimiento»; y, Segunda.—Presentado el mandamiento ante el Registro de la Propiedad de Elche número 1, se dictó resolución por la acordaba la calificación negativa. A juicio de la parte recurrente, la calificación recurrida no es conforme a Derecho, todo ello de conformidad con la jurisprudencia recaída al efecto y, en concreto, en la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 12 de marzo de 2007, Sala Primera, de lo Civil que, resolviendo un supuesto idéntico, determinó la cancelación de las cargas posteriores y la propia de la ande «en definitiva la cuestión queda planteada en términos de decidir si el procedimiento de apremio que culmina en la adjudicación de los embargados ha de quedar afectado por la circunstancia de que, mientras el mismo se sustancia, hayan transcurrido los cuatro años de vigencia de la anotación preventiva de embargo que amparaba al acreedor y en consecuencia se haya producido la cancelación del asiento correspondiente. El artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que cuando los bienes embargados pertenezcan a la clase de inmuebles antes de procederse a su avalúo, se acordará que se expida mandamiento al registrador de la Propiedad para que libre y remita al Juzgado certificación en la que conste la titularidad del dominio y de los demás derechos reales de la finca o derecho gravado, así como las hipotecas, censos y gravámenes a que estén afectos los bienes, o que se hallan libres de cargas; por su parte el artículo 1.490, dispone que el registrador de la Propiedad comunicará a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que consten en asientos posteriores al del gravamen que se ejecuta el estado de la ejecución, para que puedan intervenir en el avalúo y subasta de los bienes si les convinieren. La certificación de derechos y cargas persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (...) Así puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior -como puede ser la caducidad de la anotación embargo extendida a favor del ejecutante- no modifica dicha situación (...) El artículo 1512 de la misma Ley dispone, que aprobado el remate, «las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes si las hubiese, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda

subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate»; lo que a 'sensu contrario', implica que no subsisten a tales efectos las cargas posteriores que1 habrán de ser canceladas según dispone el artículo 1518». Esta Sentencia, recogiendo lo señalado por la de 5 de diciembre de 1994 y la de 27 de marzo de 2001, declara que «...por ello no solo la protección del eventual adjudicatario de los bienes embargados sino además el propio conocimiento que el beneficiado por las ulteriores anotaciones de embargo tenía, de la existencia de otro anterior y de la certificación de cargas librada por razón del mismo para la ejecución de los bienes, determina que las anotaciones ulteriores no deban subsistir en perjuicio de quien actuó amparado en el contenido de la certificación de cargas obrante en el proceso ejecutivo».

IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con fecha 13 de abril de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 38, 82, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 175 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007; 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, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011 y 19 de mayo de 2012 (4.^a).

1. Se debate en este recurso si es posible cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo, ordenada en un 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. Es circunstancia relevante para la resolución de este expediente que consta inscrita en el Registro la adjudicación derivada del procedimiento de ejecución en el que se ordenó practicar la anotación de embargo que ahora se halla cancelada por caducidad. Esta inscripción se practicó durante la vigencia de la referida anotación. Sin embargo, el mandamiento cancelatorio no se presentó al mismo tiempo que la escritura otorgada por el ejecutado a favor de los cesionarios del adjudicatario, sino años después y, por tanto, cuando ya había sido cancelada la anotación del procedimiento del que dimana el mandamiento de cancelación objeto de la calificación recurrida.

2. El registrador deniega la cancelación porque entiende que debe aplicarse la doctrina que unánimemente se sigue cuando la anotación incurre en caducidad, sin tener en cuenta que la adjudicación derivada del procedimiento en el que se ordenó la anotación, fue inscrita durante la vigencia de ésta.

3. Sin embargo, en contra de la tesis del registrador, este Centro Directivo ha dicho (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos» y, en especial, la de 28 de julio de 1989, reiterada recientemente por la de 19 de mayo de 2012 [4.^a]) que inscrita la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad, se consuma la virtualidad de la anotación, de ahí que el artículo 206.2 del Reglamento Hipotecario disponga su cancelación; la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación y, por eso, las cargas y gravámenes posteriores que habían sido registrados sin perjuicio de los derechos del anotante (artículo 71 de la Ley Hipotecaria), no sólo no se liberan de aquella restricción sino que sufren el pleno desenvolvimiento de la misma, esto es, la subordinación respecto de la enajenación judicial alcanzada, lo que determina la extinción de tales cargas y la consiguiente cancelabilidad de los asientos respectivos, si se observaron en el proceso de ejecución todos los trámites legalmente previstos en garantía de las mismas. Así pues, con la

inscripción de la enajenación judicial subsiste registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y por ello es indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquél, conforme a los artículos 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1, 17, 40, 79, 83 y 84 de la Ley Hipotecaria y 175.2 y 233 de su Reglamento. Y no obsta a esta conclusión el hecho de que se hayan practicado anotaciones de prórroga posteriores a la inscripción de la adjudicación, pues la prórroga del plazo de vigencia de la anotación no afecta a su prioridad, conforme a las anteriores consideraciones. Todo ello sin prejuzgar lo que habría de hacerse con las nuevas anotaciones practicadas en virtud de la nueva titularidad registral

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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 julio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.