

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

12354 *Resolución de 20 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias a cancelar una serie de asientos del Registro.*

En el recurso interpuesto por el procurador de los Tribunales, don G. G. S, en representación de la mercantil «Mercedes Benz Leasing Sociedad Anónima de Arrendamiento Financiero, S.A.» contra la negativa de la registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, doña Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor, a cancelar una serie de asientos del Registro.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido el día 18 de noviembre de 2009, en juicio ejecutivo 612/1996, en el que se inserta providencia dictada de la misma fecha, se ordena la cancelación de la anotación de embargo causada en dicho procedimiento. Dicho mandamiento es adicionado mediante otro de 17 de enero de 2012, en el que se transcribe providencia dictada el día 27 de enero de 2010, por la que se ordena la cancelación de todas las cargas posteriores.

II

Dichos documentos son presentados en el Registro el día 5 de marzo de 2012, causando el asiento 441 del Diario 59, y son calificados negativamente el día 22 de marzo de 2012 en los siguientes términos: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña GESMAVA, S.L. el día 5 de marzo de 2012, bajo el asiento número 441, del tomo 69 del Libro Diario y número de entrada 401, que corresponde al documento dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 18, en procedimiento de juicio ejecutivo número 612/1996, de fecha 18 de noviembre de 2009, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes, hechos y fundamentos de Derecho: Se presenta mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 18 de Madrid en procedimiento de juicio ejecutivo 612/1996, de 18 de noviembre de 2009 en unión de adición de 17 de enero de 2012 por el que se decreta la cancelación de la anotación de embargo letra A de la finca 2374, así como las cargas posteriores. La anotación de embargo letra A (prorrogada por la B) cuya cancelación se ordena en unión de los asientos posteriores, caducó el día 6 de junio de 2010, y fue cancelada por caducidad el 23 de noviembre de 2011 al inscribirse el auto de adjudicación dictado con motivo de dicho procedimiento. Por tanto, dado que tanto el Auto de adjudicación se presentó e inscribió una vez ya caducada la anotación de embargo que se ordenó en dicho procedimiento, al igual que el mandamiento ahora presentado, no procede cancelar ni la anotación de embargo y su prórroga practicadas en su día, que ya se cancelaron por caducidad, ni tampoco las cargas posteriores en base al sistema de purga del artículo 175.2 RH y 674 LEC, pues caducada la anotación antes de la presentación e inscripción en el Registro del Auto de adjudicación, el presente mandamiento carece ya de virtualidad cancelatoria de las cargas que en su día fueron posteriores, pero que hoy, y por virtud de la caducidad de dicha anotación, ya han ganado

prioridad registral. En efecto, del historial de la finca resulta: Con fecha 23/12/2009 se presentan en el Registro bajo los asientos 1 y 2 del diario 66 tanto el auto de adjudicación como el mandamiento de cancelación de cargas, todavía vigente la anotación de embargo. Ambos documentos son calificados con defectos y prorrogados conforme al artículo 323 LH. El 12/2/2010, vigente aún el asiento de presentación se devuelven junto con la adición al auto, que se vuelve a notificar con defectos y con una nueva prórroga de ambos asientos de presentación conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Caducado los asientos de presentación sin subsanar los defectos, se vuelve a presentar el Auto el 15/07/2011 bajo el asiento 611 del Diario 68 en unión de documentos complementarios una vez que ya ha caducado la anotación de embargo. Se califica con defectos y se prorroga conforme al art. 323 LH: Caducado el asiento sin subsanar los defectos se vuelve a presentar el auto por tercera vez el 7/11/2011 bajo el asiento 1223 del Diario 68, en unión de documentos complementarios una vez que como se ha expuesto, ya ha caducado la anotación de embargo. La adjudicación se inscribe con fecha 23/11/2011 dado que la anotación y la de prórroga están caducadas se procede a su cancelación por caducidad conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario. Ahora se presenta de nuevo el mandamiento de cancelación tanto de la anotación (ya caducada) como de las cargas posteriores» pero como resulta del artículo 86 de la LH y reiteradamente tiene declarado la DGRN entre otras, en las Resoluciones de DGRN de 19/2/2001, 28/6/2001, 28-11-2001, y más recientemente las de 15/2/2007 y 11/12/2008, la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado aún cuando todavía no se haya cancelado el asiento, lo que determina (tratándose de una anotación preventiva de embargo) la pérdida de prioridad de ésta, y la mejoría de rango de las anotaciones posteriores, no siendo posible por ello, desde el momento de la caducidad, proceder a la cancelación de éstas en virtud del mandamiento previsto en el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario sino que para su cancelación será precisa la oportuna resolución dictada en el procedimiento en que se ordenó la anotación conforme a la regla general de los artículos 83 y 84 LH. Cuestión distinta es que el testimonio del auto de adjudicación se hubiera presentado e inscrito dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva de embargo, en cuyo caso, aunque el mandamiento de cancelación de cargas se hubiera presentado en un momento posterior (incluso ya caducada y cancelada la anotación) hubiese desplegado su eficacia cancelatoria ya que como ha declarado también la DGRN con la inscripción de la enajenación judicial subsiste registralmente la preferencia del proceso de ejecución y sus consecuencias últimas sobre las cargas posteriores, lo que no ha ocurrido en el presente caso, por lo que no procede en ningún caso las cancelaciones ordenadas. Contra esta (...). San Martín de Valdeiglesias a veintidos de marzo de dos mil doce. El Registrador de la Propiedad, (firma ilegible) Fdo: Sonsoles Rodríguez-Vilaríño Pastor».

III

Don G. G. S., procurador de los Tribunales, en representación de la mercantil «Mercedes Benz Leasing Sociedad de Arrendamiento Financiero, S.A.», interpone recurso gubernativo mediante escrito de 19 de abril de 2012, remitido por correo administrativo certificado el mismo día, y que tiene entrada en este Centro Directivo el día 26 de abril de 2012. Se reenvía al Registro teniendo entrada en éste el día 4 de mayo de 2012. En dicho escrito se formulan las siguientes alegaciones: «Previa.—Según se desprende de la resolución que dejamos impugnada, por medio del presente escrito, se califica desfavorablemente la cancelación de las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo dimanante del procedimiento seguido por la demandante, y que dio origen a la adjudicación de la finca a nombre de la misma, por haberse inscrito con posterioridad al vencimiento de la prórroga de la anotación, dicha adjudicación de la finca en el Registro a nombre de mi cliente. Primera.—Como se desprende del testimonio de adjudicación expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 18 de Madrid, en el juicio ejecutivo 612/1996, seguido por mi cliente la sociedad mercantil Mercedes Benz Leasing, Sociedad de Arrendamiento Financiero, S.A. contra los demandados

Saneamiento Pérez Sorell, S.L., y don A. P. P. y doña M. V. S. G., por auto de fecha 28 de noviembre del 2008, se adjudicaba a dicha sociedad, la finca 2.374 del término de Villa del Prado (Madrid). Dicho testimonio de adjudicación, fue inscrito en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, después de múltiples vicisitudes, con fecha 23 de noviembre del 2011. A dicho testimonio se acompañó en su momento, una adición al testimonio del auto librado el 18 de noviembre del 2009, de la providencia de fecha 27 de enero del 2010, en el sentido de hacer constar que en el expediente no consta que la finca esté ocupada por inquilinos ni arrendada. Por las razones que esta parte desconoce, en dicho testimonio no se incluyó el testimonio literal de la providencia de fecha 27 de enero del 2010 y que dice lo siguiente: «Por presentado el anterior escrito por el procurador de la parte actora, únase a los autos de su razón. Examinado el estado de los autos adiciónese el mandamiento devuelto en el sentido de hacerse constar que se ordena la cancelación de todas las cargas posteriores. Asimismo adiciónese al testimonio del auto de adjudicación en el sentido de que en el expediente no consta que la finca esté ocupada por inquilino o arrendada.» El primer párrafo de dicha resolución, no se hizo constar en la adición contenido en el primer párrafo y sí únicamente el párrafo segundo, ya hemos dicho por las razones que esta parte desconoce, pero lo cierto y verdad, es que la cancelación de las cargas posteriores a la que dio origen a la correspondiente, al juicio donde se acordó la adjudicación de la finca a mi cliente, se había acordado. Con fecha 17 de enero de 2012, se aportó al Registro, junto con el testimonio de adjudicación, un nuevo testimonio literal de la providencia de fecha 27 de enero de 2010, que ha quedado reseñada anteriormente, con la que dio origen a la calificación desfavorable. Por consiguiente, la prórroga de la anotación preventiva de embargo de la finca origen de la subasta y adjudicación a mi cliente, venció con fecha 12 de febrero de 2010, y tanto la adjudicación a mi cliente de dicha finca se efectuó por el Juzgado con fecha 28 noviembre de 2008 y la cancelación de todas las cargas y las posteriores con fecha 27 de enero de 2010, todas ellas con anterioridad a la fecha del vencimiento de la prórroga de la anotación preventiva de embargo decretada en dicho procedimiento, que lo era el 12 de febrero del 2010. Segunda.—El artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, dice lo siguiente: «Cuando en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelaran las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores y siempre que no estén basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta. La cancelación se practicará a instancia del que resulte ser dueño de la finca o derecho, con sólo presentar mandamiento ordenando la cancelación, expedido de acuerdo con lo previsto en el artículo 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.» El artículo 674.2 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, dice lo siguiente: «A instancia del adquirente, se expedirá en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación. Asimismo, se mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados». Este artículo de la Ley de Enjuiciamiento Civil, actual, viene a sustituir al 1518 de la anterior, ya derogada. Tercera.—De todo ello se deduce que, tanto la adjudicación del bien embargado, como la cancelación de todas las cargas existentes sobre el mismo, se efectuó estando vigente la prórroga de la anotación preventiva de embargo que se decretó en el procedimiento tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número 18 de Madrid, expediente 612/1996, según se desprende de la misma calificación registral, en la que se dice «Con fecha 23 de diciembre de 2009 se presentan en el Registro bajo los asientos 1 y 2 del diario 66 tanto el auto de adjudicación como el mandamiento de cancelación de cargas, todavía vigente la anotación de embargo. Cuarta.—Por consiguiente, venimos a solicitar la revocación de la calificación desfavorable efectuada por el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias,

en cuanto a la finca numero 2.374 del término de Villa del Prado y en su lugar se acuerde la cancelación de todas y cada una de las cargas posteriores que existían con posterioridad a la que dio origen a la adjudicación en el procedimiento antes referido, y por haberse infringido lo establecido en los artículos 175.2 del Reglamento Hipotecario y 674.2 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil (sic)».

IV

La registradora emitió su informe el día 18 de mayo de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 40, 79, 82, 83, 84, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 666, 668 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 175.2.º del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 8 de marzo, 16 de abril y 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 28 de noviembre de 2001, 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, 5 de diciembre de 2011 y 19 de mayo de 2012.

1. Se presenta en el Registro mandamiento judicial, adicionado por otro, ordenando la cancelación de la anotación preventiva de embargo, derivada de un procedimiento de ejecución, y de todas las cargas posteriores a dicha anotación, dándose la circunstancia de que en el momento de presentarse dicho mandamiento ya se había cancelado la misma por caducidad.

En particular, constituyen antecedentes de hecho relevantes para la resolución de este recurso, reseñados en la propia nota de calificación, los siguientes:

a) Con fecha 23 de diciembre de 2009 se presenta en el Registro tanto el auto de adjudicación como el mandamiento de cancelación de cargas, todavía vigente la anotación de embargo. Ambos documentos fueron calificados con defectos y prorrogados conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria;

b) el 12 de febrero de 2010, vigente el asiento de presentación correspondiente, se aporta de nuevo la documentación antes citada, junto con adición al auto, que se vuelve a notificar con defectos;

c) caducado el asiento de presentación sin subsanar los defectos, se vuelve a presentar el auto de adjudicación el 15 de julio de 2011, bajo el asiento 611 del Diario 68, en unión de documentos complementarios, fecha en la que ya había caducado la anotación de embargo dimanante del procedimiento de ejecución. Dicho auto fue nuevamente calificado con defectos y se prorroga conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria;

d) caducado el asiento 611 del Diario 68 sin subsanar los defectos, se vuelve a presentar el auto de adjudicación por tercera vez el 7 de noviembre de 2011, bajo el asiento 1223 del mismo Diario, en unión de documentos complementarios una vez que, como se ha indicado, hubiera caducado ya la anotación de embargo, inscribiéndose la adjudicación el 23 de noviembre de 2011, procediendo a la cancelación por caducidad de dicha anotación y de su prórroga;

e) finalmente, se presenta de nuevo el mandamiento de cancelación tanto de la anotación (ya caducada) como de las cargas posteriores, siendo objeto de la calificación objeto del presente recurso.

La registradora deniega la cancelación de todas las cargas posteriores alegando que la caducidad de la anotación ha producido su pérdida de la prioridad con la consiguiente mejora de rango de las posteriores.

2. La negativa de la registradora debe ser confirmada. Es doctrina reiterada de este Centro, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas 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, 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 175-2º del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad.

El hecho de que el auto de adjudicación se hubiese dictado antes de la caducidad de la anotación y se hubiese presentado por primera vez antes de la inscripción no altera esta doctrina. Distinto hubiera sido el caso que se hubiese inscrito la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad o de su prórroga. En este caso, se consuma la virtualidad de la anotación y de ahí que el artículo 206.2.º 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 (cfr. 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 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 17, 40, 79, 83, 84 de la Ley Hipotecaria y 175.2.º del Reglamento Hipotecario, si en él consta el cumplimiento de los trámites aludidos. Pero como se ha dicho, en este caso no se produjo la inscripción de la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo, sino después de su caducidad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de Primera Instancia 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, 20 de julio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.