

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2168 *Resolución de 5 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Borja, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones preventivas.*

En el recurso interpuesto por don F. N. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Borja, doña Dulce Calvo González-Vallinas, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones preventivas.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido por don J. R. C., secretario del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Tarazona de fecha 21 de noviembre de 2012, en el procedimiento de ejecución 218/2007, se acuerda se proceda a la cancelación de la anotación preventiva de embargo que ha originado la adjudicación, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores. Junto con el mandamiento cancelatorio se presentó testimonio judicial del decreto de adjudicación de la finca rústica 22.038.

II

Presentado el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Borja, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Antecedentes de Hecho.–Primero.–Se presenta con fecha dieciocho de septiembre de dos mil trece en el Registro testimonio judicial del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas expedidos por el secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de los de Tarazona bajo el número de procedimiento 218/2007. Segundo: la anotación letra I referente a este procedimiento se practicó el día 26 de junio de 2007 habiéndose cancelado formalmente por caducidad el día 22 de marzo de 2012 en virtud del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, habida cuenta la duración de cuatro años de que constan las anotaciones preventivas a virtud del artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Tercera.–No estando vigente la anotación preventiva carece de eficacia cancelatoria. De modo que se ha podido inscribir la adjudicación por cuanto la finca seguía inscrita a nombre de los demandados ante quienes se ha seguido el procedimiento, si bien no se han cancelado las anotaciones preventivas letras K y L por cuanto la anotación letra I se hallaba ya cancelada por caducidad cuando tuvo entrada en este Registro el mandamiento de cancelación objeto de esta calificación. Cuarto: En el día de la fecha los documentos reseñados han sido calificados por el registrador que suscribe, basándose en los siguientes. Fundamentos Jurídicos.–Primero: la calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98, 100 del Reglamento Hipotecario, y concordantes. Segundo.–De la misma resulta el siguiente defecto: Se suspende la cancelación de las anotaciones de embargo letras K y L ordenadas judicialmente porque la anotación letra I se hallaba caducada y cancelada formalmente cuando tuvo entrada en este Registro el mandamiento de cancelación y el decreto de adjudicación. Como tiene señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones, 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 de mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que solo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimanaba. En el supuesto de hecho que nos ocupa, 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, habiéndose cancelado formalmente con fecha 22 de marzo de dos mil doce. 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. Resolución de 5 de diciembre del 2011 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, publicada en el Boletín Oficial del Estado con fecha 19 de enero de 2012, relativa los recursos interpuestos en 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. Contra esta decisión (...). Borja, tres de octubre de dos mil trece (firma ilegible). Frdo. Dulce María Calvo González-Vallinas».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. N. S. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 3 de noviembre de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «... Esta parte considera que ha existido error en la calificación de la registradora y solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación, basándome en los siguientes argumentos: 1.–Desde el momento del embargo y posterior expedición de la certificación de cargas, es decir, el día 16 de julio de 2007, se acredita y facilita la publicidad de la existencia del procedimiento nº 218/2007 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Tarazona, frente a terceros, en el sentido de que el Registro atribuye a los derechos inscritos su plenitud de efectos jurídicos, tanto a favor de su titular como, insisto, frente a terceros, dando publicidad y certeza a la situación jurídica del bien inmueble inscrito, sin que puedan dudar al respecto de la existencia de un procedimiento ejecutivo anterior a los embargos letras K y L, ya que la publicidad registral es el único medio legalmente establecido para conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles. En el caso concreto, los dos embargos preventivos posteriores (letras K y L) de Finanzia Banco de Crédito S.A. y Tesorería General de la Seguridad Social, son de fechas 28 de abril de 2011 y 22 de marzo de 2012, es decir, la publicidad y los efectos civiles de la certificación de cargas de esta parte ya son conocidos por terceros posteriores. El Registro de la Propiedad, como es de todos sabido, es un Registro jurídico y no meramente administrativo, por lo que no tiene como finalidad la simple difusión de datos, sino la atribución a los derechos inscritos de su plenitud de efectos jurídicos, tanto a favor de su titular como de los terceros que quieran contratar con él, haciendo posible el principio de seguridad jurídica recogido en el artículo 9 de la Constitución Española. La finalidad de su publicidad formal es, por tanto, como indica la Instrucción de la DGRN de 17 de febrero de 1998, la de probar judicial y extrajudicialmente, la titularidad, existencia, extensión y límites de los derechos inscritos, así como la de agilizar el tráfico jurídico. 2.– Debemos separar y distinguir los efectos civiles de un embargo, de efectos registrales del mismo embargo; así, la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 16 de junio de 1998, nos dice: «Un embargo existe jurídicamente desde que la autoridad judicial lo decreta legalmente, con independencia de su anotación registral, la cual no puede condicionar su existencia ni tener un valor constitutivo su caducidad, si bien opera de modo radical y automático si no ha sido prorrogada, no produce sin más la eficacia y validez de cualquier transmisión ni puede beneficiar a los que adquieren el bien conociendo su existencia». 3.–A tenor de la Sentencia citada, la cancelación por caducidad de la primera anotación preventiva no debe impedir que se cancelen las anotaciones posteriores, por cuanto en vía civil y mediante un procedimiento judicial que goza de todas las garantías de forma y fondo se ha acordado la cancelación de las cargas posteriores incluidas las posteriores a la certificación de cargas expedidas. 4.–Igualmente, esta parte entiende que debe

aplicarse el principio de economía procesal, por la evidencia de este asunto, a la hora de obtener el resultado más óptimo en el menor tiempo, con el mínimo esfuerzo y los menores costos, evitando el acceder a la vía jurisdiccional en defensa de un reconocimiento de mi mejor derecho cuando ya tenemos la resolución dictada en un procedimiento judicial que ha gozado de publicidad registral».

IV

La registradora emitió informe el día 26 de noviembre de 2013 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, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 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, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012 y 3 de abril, 24 y 29 de junio y 3 de diciembre de 2013.

1. Presentados en el Registro de la Propiedad decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento judicial de ejecución de títulos judiciales, la registradora inscribe el decreto de adjudicación y -habiéndose cancelado la anotación de la que trae causa la adjudicación, por haber incurrido en caducidad- deniega la cancelación de las cargas posteriores por haber perdido la prioridad la anotación de la que procede la ejecución y mejorado de rango las cargas posteriores cuya cancelación se pretende. El recurrente, por su parte, sostiene que habiéndose expedido certificación de cargas, los titulares de las anotaciones posteriores eran conocedores del embargo y del procedimiento de ejecución.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, 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 175.2.º 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.

3. En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad y la cancelación de la anotación del embargo de los que dimanaban ya se habían producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva.

4. 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.

5. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del decreto 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. Pero el hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas que prevé el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no produce el efecto de prorrogar la vigencia de las anotaciones preventivas, sino que éstas se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

6. En efecto, podría haberse presentado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva, o haberse presentado a inscripción el auto de adjudicación antes de la caducidad de la anotación preventiva, en cuyo caso -una vez inscrito aquél- hubiera subsistido registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y sería 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 y 84 de la Ley Hipotecaria y 175.2.º del Reglamento Hipotecario, si en él consta el cumplimiento de los trámites aludidos (cfr. Resolución de 3 de diciembre de 2013).

Pero como se ha dicho, en este caso -por razones que no resultan del expediente- no se produjo la inscripción de la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo, ni se solicitó su prórroga.

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 febrero de 2014.-El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.