

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10536** *Resolución de 8 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Balaguer, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Balaguer.*

En el recurso interpuesto por don X. P. S., Procurador de los Tribunales, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Balaguer, don Santiago Ramón Lafarga Morell, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Balaguer.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento expedido por el Juzgado de Primera instancia número 2 de Balaguer en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 558/2008, se ordenó la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo trabadas sobre las fincas registrales número 1.323 y 6.040 del Registro de la Propiedad de Balaguer como consecuencia de la ejecución de una carga prioritaria. Tal mandamiento se presentó en el Registro el día 23 de marzo de 2015, con número de asiento de presentación 3083, tras anteriores presentaciones que concluyeron con inscripciones parciales del mismo.

##### II

Dicho mandamiento de cancelación es calificado negativamente el día 22 de abril de 2015 por el Registrador competente por el defecto insubsanable de «estar cancelada la anotación del embargo que motivó el procedimiento ejecutivo 558/08 en el momento de presentarse en el Registro el testimonio del Decreto y el Mandamiento de cancelación». Por tal motivo, de igual manera que ocurrió en anteriores calificaciones del mismo documento que no fueron objeto de recurso ante este Centro Directivo, entiende el registrador que al «estar cancelada la anotación del embargo que motivó el procedimiento ejecutivo 558/08 en el momento de presentarse en el Registro el testimonio del Decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación, y haber perdido toda preferencia en cuanto a las cargas posteriores, al no haberse prorrogado dentro del plazo de vigencia», procede denegar la práctica de los asientos correspondientes.

##### III

Contra la anterior nota de calificación, don X. P. S., Procurador de los Tribunales, interpuso recurso mediante escrito de fecha 11 de junio de 2015, presentado el mismo día en el citado Registro de la Propiedad, en el que alega resumidamente que la mercantil Inmobiliaria «Alsilar, S.L.», se adjudicó la finca registral 1.323 de Doncell, hoy 9.758 de Agramunt, el día 24 de febrero de 2012. Que «después de solicitarlo en múltiples ocasiones, por mandamiento expedido el 8 de mayo de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Balaguer se ordena la cancelación de las anotaciones preventivas tomadas a favor de la Caixa D'estalvis de Manresa en fecha 24 de marzo de 2009, y se decreta la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores al crédito (...) Ello conlleva que cuando por fin podemos presentar en el Registro de la Propiedad los mandamientos de cancelación de cargas, se deniega la misma ya que la anotación letra A

(...) ya figuraba cancelada por caducidad con fecha 6 de mayo de 2013, con anterioridad a la presentación en el Registro del testimonio del Decreto y mandamiento de cancelación de cargas». Por tales motivos, entiende la parte recurrente que estando vigente la anotación derivada del procedimiento ejecutivo en el momento en que se dictó el auto aprobando definitivamente el remata, el mandamiento cancelatorio debería ser suficiente y por tanto debiera referirse la calificación a ese momento, y no al de la presentación de la correspondiente documentación en el Libro Diario.

## IV

El Registrador recurrido emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 30 de junio de 2015, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta, que notificado el Juzgado competente por escrito de fecha 17 de junio de 2015, no presentó alegación alguna.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 19 bis, 38, 78, 79, 80, 82, 83, 86 y 322 a 327 de la Ley Hipotecaria; 99, 175 y 353.3 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de enero y 11 de diciembre de 2008; 25 de octubre de 2012; 3 de abril, 11 de septiembre, 7 de octubre y 3 de diciembre de 2013; 5 y 10 de febrero de 2014; 3 de junio, 7 de agosto y 17 de septiembre de 2014, y 31 de marzo de 2015, y las que en las mismas se citan.

1. Se debate en este recurso si practicada en virtud de adjudicación la inscripción de un bien a nombre de determinada mercantil, y cancelada la anotación de embargo caducada relativa a la misma finca, procede o no cancelar una anotación vigente sobre la misma finca, teniendo en cuenta que la anotación de embargo practicada en el procedimiento del que dimana la ejecución estaba ya caducada. Por el interesado se señala su derecho a obtener la inscripción de la finca como libre. El registrador por su parte, recuerda que la virtualidad cancelatoria del procedimiento que da lugar a la ejecución se ve afectada por la caducidad de la anotación causada por el mismo.

2. Para resolver adecuadamente sobre el particular hay que comenzar por clarificar la situación de hecho que da lugar al recurso. Derivado de la presentación de decreto de adjudicación de inmueble recaída en procedimiento judicial de ejecución de títulos no judiciales se inscribe la adjudicación ordenada en el procedimiento y se deniega la cancelación de las cargas posteriores al estar cancelada por caducidad la anotación objeto del procedimiento. Dicha cancelación tienen lugar por caducidad y no por ordenarlo el correspondiente mandamiento, ya que la anotación de embargo letra «A» (de la que resulta dicha adjudicación) es de fecha 24 de marzo de 2009 (es decir se practicó hace más de cuatro años, que es plazo de caducidad previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria). Al presentarse el decreto de adjudicación el día 4 de junio de 2013, la anotación había caducado, por lo que corresponde plantearse si cabe o no cancelar las cargas y anotaciones posteriores.

3. Es doctrina reiterada de esta Dirección General 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, 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 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.

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 de la anotación causada en el procedimiento en el que aquel recayó ya se había producido. Sin embargo, la anotación letra B se encontraba vigente. Y considerando que por la caducidad

de la anotación «A» se perdió la virtualidad cancelatoria en su vigencia ostentada, no cabe llevar a cabo la cancelación respecto de la anotación letra B vigente, pues la cancelación de las anotaciones, caducada la dimanante del procedimiento, no se lleva a cabo en virtud del mandamiento de cancelación de cargas, sino por caducidad y la misma todavía está vigente. En efecto, practicada una anotación de embargo, y existiendo cargas posteriores, en el momento en que la misma caduca 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, pero dejando subsistente la carga vigente, como con acierto hace el registrador.

4. Alega el recurrente que en tanto el procedimiento se inició con una posición registral de rango preferente a la que ostenta la anotación que no se caduca, se le debería adjudicar el bien libre de las cargas posteriores, cuya cancelación se debió llevar a efecto conforme al artículo 175 del Reglamento Hipotecario. Sin embargo, no puede olvidarse frente a esos argumentos que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el decreto de la adjudicación y el mandamiento de cancelación, o al menos el decreto de adjudicación, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó; o haber solicitado la prórroga de la anotación preventiva.

Caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral.

Por todo lo expuesto, no procede sino confirmar el defecto. No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo el actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o por la ausencia de buena fe, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, por el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 8 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.