

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9187** *Resolución de 19 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra nota de despacho de la registradora de la propiedad de Ciempozuelos.*

En el recurso interpuesto por don J. L. F. S. P., Abogado, en nombre y representación de «Unicaja», contra la nota de despacho de la registradora de la Propiedad de Ciempozuelos, doña Blanca María Gimeno Quintana.

#### Hechos

##### I

El objeto de este recurso es la nota de despacho, al pie del título, concretamente la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas de embargo letra D sobre determinadas fincas registrales. El día 8 de enero de 2016 se presentó en el Registro de la Propiedad de Ciempozuelos mandamiento expedido el día 1 de diciembre de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Valdemoro, en el que se extiende por la registradora de la Propiedad la siguiente nota de despacho: «Calificado el precedente documento, previa consulta de los antecedentes registrales, se han practicado con fecha de hoy, las anotaciones preventivas de embargo a favor de la Comunidad de Propietarios Calle (...), por la anotación letra E, de la finca número 19695 de Ciempozuelos, al folio 167, del libro 387 del citado término municipal, tomo 1.882 del Archivo; la Anotación letra E, de la finca número 19693 de Ciempozuelos, al folio 159, del libro 387 del citado término municipal, tomo 1.882 del Archivo y la Anotación letra E, de la finca número 19684 de Ciempozuelos, al folio 123, del libro 387 del citado término municipal, tomo 1.882 del Archivo. Se han practicado por nota al margen de dichas anotaciones la afección por el Impuesto correspondiente, por plazo de cinco años. Se han cancelado por caducidad tres afecciones fiscales. Se han cancelado por caducidad las anotaciones de embargo letras D, de las fincas, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 353 del Reglamento Hipotecario. Se acompañan notas simples informativas de las fincas por aplicación del artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria. Ciempozuelos a veintiocho de abril del año dos mil dieciséis. La registradora (firma ilegible). Fdo: Blanca M.<sup>a</sup> Gimeno Quintana».

##### II

Contra la anterior nota de despacho, don J. L. F. S. P., Abogado, en nombre y representación de «Unicaja», interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 7 de junio de 2016, en base a los siguientes argumentos: «Primero.—A juicio de esta parte, una vez expedidas las certificaciones de cargas (19 de mayo de 2015), estando en vigor nuestras anotaciones de embargo (practicadas con fecha 19 de enero de 2012 por lo que caducarán el 19 de enero de 2016) es innecesario solicitar la prórroga toda vez que las certificaciones fijan la situación definitiva de las fincas (...) Citaremos, a este respecto, una reciente Sentencia del Tribunal Supremo, de 23 de febrero de 2015, según la cual la certificación de cargas tiene tres objetivos: 1) Dar a conocer el importe de las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución. 2) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición. 3) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutantes que se verán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que

puedan intervenir en el a los efectos legalmente previstos. En la citada resolución se concluye que la certificación de cargas fija de forma definitiva la situación registral de la finca objeto de la subasta, así como las condiciones para la adquisición del inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante no modifica dicha situación. En esta misma sentencia se hace referencia a sentencias anteriores que fijaban el mismo criterio jurisprudencial sobre la eficacia de la certificación de cargas. Para mayor abundamiento la propia sentencia fija que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1512 y 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe de procederse a la cancelación de las cargas posteriores a la de la certificación de cargas librada por el registrador de la propiedad. En definitiva, lo realmente importante dentro del proceso de ejecución es la certificación de cargas porque: - Fija la situación registral del inmueble dentro de la ejecución, tanto para las partes como para los terceros que quieran participar en la subasta del bien inmueble. - Obliga a todos, incluidos los acreedores posteriores, a tener que estar y pasar por ella. - Produce todos sus efectos, aunque no se hubiere prorrogado el embargo practicado. - Debe procederse a cancelar las cargas posteriores que se hubieren anotado en el Registro desde que se hubiere librado la certificación de cargas. En este mismo sentido, la S.T.S. 12-03-2007: «En el caso presente, las certificaciones de cargas expedidas para el procedimiento de apremio seguido contra las fincas objeto de este litigio a instancia de Banco... contra los deudores D... y D.ª... fueron libradas en fecha 2 de agosto de 1991, cuando las anotaciones de embargo letra “B” –extendidas a favor de la ejecutante en cada una de las fincas– estaban vigentes, ya que su cancelación por caducidad se produjo con fecha 7 de octubre de 1994 según consta en las hojas registrales. De ahí que, al no constar cargas preferentes en dicha certificación, la adjudicación de tales bienes al propio acreedor, como efectivamente sucedió, o a cualquier tercer licitador, había de hacerse sin carga alguna, pues en el Registro solo aparecían afectando a dichas fincas las posteriores Anotaciones de embargo a favor de la demandada Banco..., cuya cancelación ahora se pretende, a la cual habría notificado el Registrador el estado de la ejecución para que pudiera intervenir en el avalúo y subasta de los bienes en defensa de sus intereses, según lo dispuesto por el artículo 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil...» «... En este sentido, la sentencia de esta Sala de 5 diciembre 1994, afirma que “la constancia en el Registro de la expedición de la certificación de cargas para su incorporación al juicio ejecutivo debió de ser tomada en cuenta por los aquí recurrentes para cerciorarse de la subsistencia o no del embargo trabado, subsistencia que no está supeditada a su anotación en el Registro de la Propiedad ni a la vigencia de la anotación practicada, no impidiendo la falta de esa anotación la prosecución de la vía de apremio”. Por otra parte, la sentencia de 27 marzo 2001 señala que “la garantía mayor del acreedor lo constituye la anotación preventiva, pero como ha señalado la sentencia de esta Sala de 3 de noviembre de 1982, esto no significa que sea imprescindible para la ejecución forzosa, pues, aun sin el asiento registral, producirá la afección su efecto en relación al ulterior dueño que conoció el embargo por la presentación del mandamiento en el Registro, porque el simple asiento produce ya sus efectos tabulares”». Segundo.–Por otra parte, ha de partirse de una premisa –incuestionable a nuestro juicio– cual es que la anotación preventiva de embargo no es constitutiva. Es decir, el embargo ya existe desde que el juez acuerda el embargo de determinados bienes de una determinada persona, existiendo el embargo desde que por el Agente Judicial se embarga, extendiendo la correspondiente diligencia, un bien concreto, o desde que por resolución judicial notificada posteriormente al interesado se embarga un bien concreto. Esta es la opinión unánimemente mantenida por la Sala Primera en reiteradas Sentencias (Tribunal Supremo de 26 de julio de 1994, entre otras). Como consecuencia, el procedimiento de apremio puede seguir adelante aunque no se hubiera producido la anotación preventiva de embargo (Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1995). En conclusión, la fecha clave es la del embargo, «aunque no esté anotado en el Registro de la Propiedad (STS Sala 1.ª de 14 junio 2007) y a no ser que reúna los presupuestos de tercero hipotecario». Esta tesis es también recogida en la sentencia de la

Audiencia Provincial de Barcelona del 23 de octubre del 2.000 en la que se dice: «La cancelación extingue los efectos del asiento cancelado para el futuro, pero no borra los que produjera durante su vigencia» «Frente a cualquier embargo anterior, anotado o no, los anotantes posteriores solo tienen derecho de poder intervenir en el avalúo y subasta de la finca embargada derivados del embargo anterior, pero carecen de facultad para impedir que su anotación sea cancelada, en virtud del embargo anterior no anotado». En resumen, el embargo, desde la fecha de la diligencia, se impone a cualquier transmisión dominical cuyo mantenimiento no pueda apoyarse en los art. 32 y 34 de la Ley Hipotecaria. Y si las transmisiones dominicales deben subordinarse a las consecuencias del embargo no anotado (STS 7 enero 1992) salvo que puedan ampararse en la fe pública registral, es evidente que quedan sometidos a la misma regla las anotaciones posteriores. Consecuencia de ello es que 7.ª cancelación por caducidad de la primera anotación preventiva no puede ni debe impedir que se cancelen las anotaciones posteriores, aun cuando se presente el mandamiento en el Registro una vez caducada la anotación anterior motivada por el embargo que dio lugar a la venta. La anotación caducada no puede ser de peor condición que el embargo no anotado nunca. (SAP Barcelona de 23 octubre 2000). En este sentido y como estableció el Tribunal Supremo en Sentencia 16/06/1998 «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» Por último: «...la garantía mayor del acreedor lo constituye la anotación preventiva, pero como ha señalado la sentencia de 3 de noviembre de 1.982, esto no significa que sea imprescindible para la ejecución forzosa, pues aun sin el asiento registral producirá la afección su efecto en relación al ulterior dueño que conoció el embargo por la presentación del mandamiento en el registro, porque el simple asiento produce ya sus efectos tabulares». 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» (T.S. 27/03/2001). A título de ejemplo, (...) nota registral de una de las fincas, expedida en fecha 27 de abril de 2016, en la que se refleja la expedición de la certificación de cargas el 19 de mayo de 2015».

## III

La registradora emitió informe el día 30 de junio de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 40, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012, 18 de enero y 8 de mayo de 2013, 28 de marzo de 2014 y 25 de junio de 2015.

1. El objeto de este recurso es la nota de despacho, al pie del título, concretamente la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas de embargo letra D sobre determinadas fincas registrales.

2. Los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señalan que: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho,

al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, libraré nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

En base a lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes...», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

3. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

4. En el presente caso la registradora practicó las anotaciones preventivas resultantes del mandamiento presentado en el Registro y además al haberse caducado, practicó la cancelación de las anotaciones de embargo letra D de determinadas fincas en base a los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353 del Reglamento Hipotecario.

5. Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad 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, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, 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.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de esta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002). De otro modo: caducada la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de

prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo la registradora denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda.

El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones solo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, podría haberse dictado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva, en cuyo caso 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 aquel.

Registralmente operan los principios de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que habiendo perdido la anotación, como ha quedado expuesto, su efecto respecto a terceros posteriores inscritos, surge un obstáculo registral que impedirá la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa.

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.

No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo, 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso por no ser el cauce adecuado para practicar las cancelaciones pretendidas por el interesado.

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, 19 de septiembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.