

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1026** *Resolución de 12 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Betanzos, por la que se suspende la cancelación de cargas, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. C. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don A. V. C., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Betanzos, don Jesús Fernández Brea, por la que se suspende la cancelación de cargas, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución, en el que ha recaído el correspondiente decreto de adjudicación, por estar caducada y cancelada por caducidad la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

Hechos

I

Por virtud de mandamiento dictado el día 29 de septiembre de 2016 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Betanzos, adicionado por diligencia de fecha 3 de noviembre de 2016, se ordenó la cancelación de la anotación de embargo letra E, prorrogada por la H y por la J causada en el procedimiento, así como la anotación de embargo letra I, pero no se ordenó la cancelación de las cargas posteriores y, a la fecha de presentación de dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Betanzos, la anotación en la que se sustentaba el procedimiento –E, prorrogada por la H y vuelta a prorrogar por la J–, se encontraba ya caducada y fue cancelada por caducidad al inscribir la adjudicación acordada en el mismo procedimiento judicial; igualmente, se encontraba caducada y cancelada la anotación letra I; no obstante, estaba vigente la anotación letra K, a la que no se refería el mandamiento, pero la misma no fue cancelada, porque no se ordenaba así, y porque la anotación en la que se sustentaba el procedimiento había caducado con anterioridad, perdiendo preferencia en favor de las posteriores.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Betanzos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada 1027, Año 2017, Asto. 825 Diario 120 Hechos: 1) Se ha presentado en este Registro de la Propiedad, bajo el número 825 del Diario 120, mandamiento expedido el diecinueve de diciembre de dos mil dieciséis, por el Juzgado de 1.ª Instancia número 2, de Betanzos, dimanante de procedimiento ordinario número 84/2002, a instancia de don A. V. C. frente a Urbanizaciones Betanzos, S.L., acordando la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra E, prorrogada por las letras H y J, así como de la anotación preventiva de embargo letra I sobre la finca registral número 21854, de Betanzos. 2) Dichas anotaciones están caducadas desde el día 07/01/2017 la primera y 17/01/2014 la segunda, por haber transcurrido el plazo de su vigencia. Fundamentos de Derecho: Artículos 86 y 97 de la Ley Hipotecaria. En base a los hechos y fundamentos de derecho expresados, el Registrador que suscribe no ha practicado las cancelaciones ordenadas por figurar dichas anotaciones ya caducadas. La vigencia del asiento de presentación se prorroga por sesenta días a partir de la fecha de recepción de la notificación de esta calificación, de conformidad con lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. No obstante podrá solicitar por escrito la anotación

preventiva, dentro de la vigencia del asiento de presentación, que se prorroga por sesenta días a partir de la fecha de recepción de la presente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación podrá interponerse: (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jesús Fernández Brea registrador/a de Registro Propiedad de Betanzos a día cinco de octubre del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. C. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don A. V. C., interpuso recurso el día 6 de noviembre de 2017, mediante escrito del siguiente tenor literal: «A. C. R. con DNI (...) en nombre y representación de A. V. C. con DNI (...) ante este organismo comparece y como mejor proceda en derecho Dice Que mediante la presente paso a formular recurso frente a la Resolución del Registro de la propiedad de Betanzos, entrada 2017 (...) en la que se deniega la inscripción de auto judicial por figurar como caducadas las inscripciones. Fundo mi pretensión en los siguientes Motivos. Único.—La no inscripción de tales cancelaciones perjudica gravemente al valor del inmueble, y no teniendo efectividad alguna, precisamente por figurar caducadas, no tiene ningún sentido mantener la inscripción tal y como regula la Ley hipotecaria Solicita. Que teniendo por presentado este escrito se anule la resolución hoy impugnada y se proceda a la inscripción según lo peticionado».

IV

El registrador recurrido emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 17, 24, 32, 66, 82, 86, 97 y 220 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2.º, 165, 175 y 321 del Reglamento Hipotecario; 629, 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015 y 7 de julio de 2017, 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, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio y 7 de agosto de 2014, 28 de enero y 23 de diciembre de 2015 y 19 y 20 de julio de 2017.

1. Se plantea por la recurrente que se cancelen anotaciones que ya han sido canceladas, pero dado que los asientos practicados están bajo la salvaguarda de los tribunales y protegidos por el principio de legitimación (artículos 1.3.º y 97 de la Ley Hipotecaria), es incuestionable que no es posible volver a cancelar una anotación que ya está cancelada, además de que si pudiese hacerse carecería de todo sentido y de cualquier eficacia práctica.

En cuanto a la anotación preventiva letra K, extendida el 23 de diciembre de 2015, la anotación trabada en el seno del procedimiento de ejecución (letra E, prorrogada por las H y J) ha perdido su efecto y ha devenido inexistente, por caducidad.

2. La cuestión que se plantea en el presente recurso ha sido objeto de estudio por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosos recursos, por lo que no procede sino ratificar la doctrina elaborada al respecto (vid. «Vistos»). En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa del registrador a cancelar la anotación preventiva de embargo posterior a la letra E (prorrogada por las letras H y J), que grava la finca, como consecuencia del despacho de la adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, resultantes del procedimiento en el que se trabó dicha anotación, que se

encuentra caducada y cancelada por caducidad, antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro.

3. 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.^a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, 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 artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria sólo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes «Vistos». En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

4. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de los que dimanar ya se había producido. En consecuencia, se toma razón del auto de adjudicación, pero se rechaza la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo posteriores, que se encuentran vigentes al estar caducada la anotación del embargo letra E, ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

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 aquél.

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.

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 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 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, 12 de enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.