

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8341 *Resolución de 19 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, a la cancelación de anotaciones de embargo posteriores a un procedimiento de ejecución.*

En el recurso interpuesto por don F. C. A., abogado, en nombre y representación de «Banco Popular Español, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Ramón Orozco Rodríguez, a la cancelación de anotaciones de embargo posteriores a un procedimiento de ejecución.

Hechos

I

Se presenta en el Registro mandamiento por el que se ordena la cancelación de las cargas posteriores a un procedimiento de ejecución cuya adjudicación se había inscrito unos meses antes, pero tal mandamiento cancelatorio no se había presentado al momento del testimonio del auto de adjudicación.

II

El registrador deniega la cancelación extendiendo la siguiente nota de calificación: «Visto por Ramón Orozco Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Marbella Número Tres, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 260 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos 1.–Se presenta mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Marbella, antiguo mixto número 2, el día treinta de junio de dos mil diez, por el que se acuerda la cancelación de las cargas posteriores a la anotación de embargo letra A) de la finca registral 70.272, en procedimiento de ejecución títulos judiciales número 1258/2006, negociado 33, seguidos a instancia de la entidad «Banco Popular Español, S.A.» contra las entidades «Inverdelmon, S.L.» y «Promociones Lorcrimar, S.L.», presentado a las 10,22 horas del pasado día veinte, que motivó el asiento 949 del Tomo 104 del Diario. 2.–Según el Registro, ese procedimiento fue ejecutado y, en su virtud, figura practicada la adjudicación de la finca a favor del «Banco Popular Español, S.A.» por la inscripción 2.^a y cancelada la anotación de embargo letra A por la G, con fecha 26 de enero de 2010. 3.–Según el Registro, no aparecen canceladas las anotaciones de embargo letras B, C, D y F, porque no se ordenó su cancelación en el mandamiento que motivó la cancelación de la anotación letra A.–Solo se ordenó la cancelación de la anotación letra A. 4.–Calificado el precedente documento, se deniega la cancelación de las cargas posteriores a la anotación letra A, por adolecer de las faltas insubsanables que se contienen en los siguientes Fundamentos de Derecho 1.–Al estar cancelada la anotación letra A), según el Registro, que es la que tiene eficacia cancelatoria respecto de las inscripciones y anotaciones posteriores, según los artículos 175 del Reglamento Hipotecario y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dicha anotación está extinguida, según el artículo 77 de la Ley Hipotecaria, careciendo, por tanto, ya de eficacia cancelatoria respecto de asientos posteriores, de conformidad con los preceptos citados y copiosa doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. 2.–Cancelado un asiento se presume extinguido

el derecho a que dicho asiento se refiere, dice el artículo 97 de la Ley Hipotecaria.—Es una manifestación del Principio de Legitimación Registral, consagrado, además, en los artículos 1, párrafo 3.º y 38 de la Ley Hipotecaria.—Es decir, practicada la cancelación de la anotación, ésta ya no puede desplegar después sus efectos. 3.—Al no haberse ordenado la cancelación de los asientos posteriores, a la anotación de embargo letra A) ejecutada, en su momento, artículos 175 del Reglamento Hipotecario y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, su rectificación exige el consentimiento expreso de los titulares de los derechos contenidos en esos asientos, según el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, o resolución judicial dictada en procedimiento seguido contra ellos, según el artículo 174 del Reglamento Hipotecario.—La falta se califica de insubsanable.—Contra la presente nota de calificación (...) En Marbella, a 23 de enero de 2012. El Registrador (firma ilegible) Fdo. Ramón Orozco Rodríguez.—».

III

El recurrente impugna la calificación alegando lo siguiente: El recurrente indica que el registrador de la Propiedad sostiene que practicada la cancelación de la anotación ésta ya no puede desplegar después sus efectos, manifestando que, cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere, amparándose en el artículo 97 de la Ley Hipotecaria como principio de legitimación registral, remitiéndose a copiosa doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en ese sentido. El recurrente aduce que eso sería cierto hasta cierto punto, pero lo que el registrador no habría tenido en cuenta es que, asimismo, de conformidad con el criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado, existe un supuesto excepcional, el contemplado en la Resolución de 28 de julio de 1989, conforme a la cual la preferencia del proceso de ejecución que proclamaba la anotación preventiva de embargo respecto de cargas o gravámenes que accedieran al Registro con posterioridad, debía entenderse trasladada a la inscripción de la transmisión derivada de la aprobación del remate practicada durante su vigencia, señalando el fundamento de Derecho segundo de la referida Resolución «inscrita la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad, 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 (artículo 7 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 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 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 17, 40, 79, 83, 84, 131-7.ª y 133-2.º de la Ley Hipotecaria; y 175-2.º y 233 del Reglamento Hipotecario, si en él consta el cumplimiento de los trámites aludidos». Por lo tanto, sería evidente que, en aplicación de la doctrina referida, procede la cancelación de las cargas posteriores al embargo letra A anotado sobre la finca registral número 70.272, en virtud del mandamiento de cancelación emitido por el Juzgado que conoce el procedimiento de ejecución, al haberse producido la transmisión derivada de la aprobación del remate durante la vigencia de la misma.

IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe, con fecha 6 de marzo de 2012.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 38, 82, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 175 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de abril de 1988, 11 y 28 de julio de 1989, 9 de septiembre de 1991, 30 de noviembre de 1998, 8 de marzo, 16 de abril y 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 26 de junio de 2001, 11 de abril y 14 de junio de 2002, 13 de noviembre de 2003, 6 de abril y 18 de noviembre de 2004, 15 de febrero, 8 de marzo y 19 de julio de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 28 de octubre de 2010 y 5 de diciembre de 2011.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si pueden cancelarse las anotaciones de embargo posteriores a una ejecución anterior, que en su día fue también objeto de anotación, cuando el mandamiento cancelatorio no se presentó al mismo tiempo que el auto de adjudicación que en su día se inscribió, sino unos meses después, y, por tanto, habiendo sido cancelada la anotación del procedimiento del que dimana el repetido mandamiento cancelatorio.

2. El registrador deniega la cancelación por entender que, habiendo sido cancelada la anotación que reflejaba el procedimiento, dicho procedimiento ha perdido toda preferencia, por lo que debe aplicarse la misma doctrina que unánimemente se sigue cuando la anotación ha incurrido en caducidad.

3. Sin embargo, en contra de la tesis del registrador, este Centro Directivo ha dicho (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos» y, en especial, la de 28 de julio de 1989) que inscrita la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad, se consuma la virtualidad de la anotación, de ahí que el artículo 206.2 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 (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 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1, 17, 40, 79, 83 y 84 de la Ley Hipotecaria y 175.2 y 233 de su Reglamento. Todo ello sin que las anteriores consideraciones prejuzguen lo que habría de hacerse con las nuevas anotaciones practicadas en virtud de la nueva titularidad registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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 mayo de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.