

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8265** *Resolución de 24 de junio de 2013, 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 3, por la que se deniega la inscripción de un decreto judicial de adjudicación y la cancelación de cargas ordenada en el correlativo mandamiento.*

En el recurso interpuesto por don J. A. A. en representación de «Bankia S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3, don Miguel Crespo González, por la que se deniega la inscripción de un decreto judicial de adjudicación y la cancelación de cargas ordenada en el correlativo mandamiento.

#### Hechos

##### I

En procedimiento de ejecución judicial número 271/2008 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Arucas número 2 a instancia de «Bankia, S.A.» contra don G. B. C. S., doña R. M. C. M. y don D. C. C. se dictó decreto de 22 de mayo de 2012 por el que se acordó adjudicar al ejecutante «Bankia, S.A.U.» la finca número 13.590 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3.

Asimismo se expidió, con fecha 6 de julio de 2012, el correspondiente mandamiento de cancelación de la anotación de embargo trabada y de las cargas posteriores -el 4 de julio de 2012 se había extendido por error un mandamiento de cancelación de nota marginal de expedición de certificación de cargas a los efectos previstos en el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-.

##### II

Tras una primera presentación -que causó una calificación negativa no recurrida, y una posterior cancelación del asiento de presentación por caducidad-, se volvieron a presentar en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3 testimonio del decreto y el mandamiento referidos en el apartado anterior, y fueron objeto de las siguientes notas de calificación sustancialmente idénticas: «Calificado nuevamente el precedente documento, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y artículo 100 del Reglamento Hipotecario, expedido en Arucas el cuatro de julio de dos mil doce por doña T. L. H., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Arucas, procedimiento ejecución judicial número 271/2008 presentado nuevamente en unión de nueva instancia suscrita por don J. A. A. el 28 de febrero de 2013 a las diez horas treinta minutos -y diez horas y veintinueve minutos respectivamente- del catorce de marzo de dos mil trece, bajo el asiento 964 -y 963- del tomo 110 del Diario, entrada 216/2013 -y 215/2013- del año en curso, se deniega la inscripción del mismo por el defecto insubsanable siguiente: Hechos y fundamentos de Derecho: El documento contiene una adjudicación judicial sobre una finca -y un mandamiento de cancelación de cargas-. Se reitera el defecto reseñado en la precedente nota de calificación puesta por este Registro. Se presenta en el Registro testimonio de decreto junto a dos mandamientos judiciales, ordenando la adjudicación sobre una finca a favor de Bankia, S.A.U. y cancelación de la anotación preventiva de embargo y de todas las cargas posteriores a dicha anotación, y la nota marginal de expedición de certificación de la misma, derivada de un procedimiento de ejecución, dándose la circunstancia de que en el momento de

presentarse dicho mandamiento ya se había cancelado la misma por caducidad. Como consecuencia de ello se ha producido la pérdida de prioridad de dicha anotación preventiva de embargo con la consiguiente mejora de rango de las cargas posteriores. Para mayor claridad de la presente calificación, se hacen constar los siguientes antecedentes de hecho relevantes sobre el documento que ahora nos ocupa: a) Con fecha veintiséis de octubre de dos mil doce se presenta en el Registro bajo los asientos 538, 539 y 540 del diario 110 tanto el citado testimonio de decreto de adjudicación y los referidos mandamientos de cancelación de cargas y de cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, en unión de instancia suscrita en esta ciudad el 22 de octubre de 2012 por don J. A. A. y de xerocopia de escritura de poder otorgada en Madrid el 14 de junio de 2011 ante el notario don Ignacio Paz Ares Rodríguez, protocolo 953, estando ya caducada la anotación de embargo, concretamente ya había caducado el día cuatro de octubre de dos mil doce. Dichos documentos fueron calificados con el defecto a que se refiere la anterior nota de calificación con fecha nueve de noviembre de dos mil doce y prorrogados conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. b) Posteriormente con fecha catorce de marzo de dos mil trece, caducado el asiento de presentación sin subsanar el defecto, se vuelve a presentar el testimonio del decreto y los citados mandamientos de cancelación, en unión de nueva instancia suscrita por don J. A. A. el 28 de febrero de 2013, bajo los asientos números 962, 963 y 964 del diario 110, siendo el primero de ellos (y el tercero de ellos) objeto de calificación por la presente nota. En la citada instancia que acompaña al documento que ahora nos ocupa, se hace constar que se solicita se inscriban los documentos referidos independientemente de haber caducado previamente a la fecha de presentación del mismo el embargo objeto del procedimiento de ejecución, ya que la fecha del decreto, del testimonio y de los mandamientos de cancelación son anteriores a la fecha en que caducaba el citado embargo. 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. Y esta doctrina no se altera por el hecho de que el decreto y el mandamiento se hubiesen dictado antes de la caducidad de la anotación. Distinto hubiera sido el caso que se hubiese inscrito la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación o de su prórroga ya que en ese caso se hubiese consumado la virtualidad de la anotación y la prioridad ganada por la anotación se trasladaría a la enajenación. Además se hace constar que la finca que ahora nos ocupa figura transmitida a favor de persona distinta al ejecutado, concretamente a favor de doña M. C. C. M. casada en régimen de gananciales con don M. A. G., que adquirida la misma en virtud de escritura otorgada en Galdar el 27 de enero de 2010 ante la notario doña María Clara Gómez Morán Martínez, número 22 de protocolo, que motivó su inscripción segunda, practicada con fecha cinco de febrero de dos mil diez. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 28 de octubre de 2010 y 5 de diciembre de 2011 y artículos 2, 18, 77, 86, 97 de la Ley Hipotecaria. Defecto archivado con el número 34 (y 36). Contra la anterior (...) Las Palmas de Gran Canaria, veintiuno de marzo de dos mil trece. El registrador (firma ilegible y sello del Registro) Fdo.: Miguel Crespo González.»

## III

La anterior nota de calificación es recurrida ante esta Dirección General mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de las Palmas número 3 el día 19 de abril de 2013 por el que se alega: que en el mandamiento librado al Registro junto al testimonio del decreto de adjudicación se solicitó por error la cancelación de la nota marginal del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando se debió decir la cancelación de la ejecución instada y todas las inscripciones posteriores; que observado dicho error se solicitó la subsanación del defecto en el Juzgado y en el transcurso de dicho proceso caducó la anotación; y, que según la documentación aportada en su día al Registro de la Propiedad, el decreto de adjudicación, el testimonio y el mandamiento son anteriores a la fecha de caducidad del embargo, por lo que se entiende que no debe

denegarse la inscripción, con independencia de que la presentación en el Registro fuera posterior a la fecha de caducidad.

## IV

El registrador emitió su informe el 6 de mayo de 2013, ratificándose íntegramente en su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de julio de 1989; 8 de marzo, 16 de abril, 15 de julio, 30 de septiembre, 30 de octubre y 9 de diciembre de 1999; 13 de julio de 2000; 14 de junio de 2002; 30 de junio de 2007 y 3 de abril de 2013.

1. Se debate en el presente expediente si es inscribible un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas presentados cuando la anotación del embargo que motiva la ejecución está caducada y se halla la finca inscrita a favor de persona distinta del deudor ejecutado en virtud de título posterior a la anotación originaria, aun siendo el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de fecha anterior al de la caducidad causada.

2. Este asunto ha sido tratado en otras ocasiones por esta Dirección General. Así, de acuerdo con la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. la Resolución de 30 de junio de 2007), como señala el registrador en su nota de calificación, la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera automáticamente e «ipso iure», una vez que se ha agotado el plazo de su vigencia sin haber sido prorrogadas (Cfr. artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, por lo que los asientos posteriores a la anotación caducada ganan rango respecto de aquella y, en consecuencia, no pueden ser cancelados en virtud de un título -el mandamiento cancelatorio al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario- que, conforme a dicho precepto y a los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 131 y 133 de la Ley Hipotecaria, sólo puede provocar la cancelación respecto de asientos no preferentes.

3. En nuestro Derecho registral se sigue un sistema de avance de puestos y no de reserva de rango, por virtud del cual cancelado el asiento correspondiente a un gravamen los posteriores avanzan en posición pasando a ser registralmente cargas anteriores o preferentes. Por el contrario si se ha inscrito 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 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 secretario judicial que conoció de aquél, conforme a los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 17, 40, 79, 83, 84, 131 y 133 de la Ley Hipotecaria; y 175-2.<sup>a</sup> y 233 del Reglamento Hipotecario, si en él consta el cumplimiento de los trámites aludidos (Resolución de 28 de julio de 1989).

4. En cuanto a la posibilidad de inscribir el testimonio de decreto de adjudicación de una finca cuando en el momento en que aquél se presenta en el Registro ha caducado la anotación preventiva de embargo correspondiente y dicha finca está ya inscrita a favor de persona distinta de aquella en cuyo nombre el secretario judicial otorga la transmisión, los

principios de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y legitimación (artículo 38 de la misma Ley), incluso el de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) obligan a denegar la inscripción de dicha adjudicación, ya que no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes, si no es con el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento adecuado entablado directamente contra él (artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

5. En definitiva, la caducidad de la anotación conlleva la imposibilidad de inscribir el testimonio del decreto de adjudicación por existir una inscripción de dominio que ha pasado a tener rango preferente, lo que determina el cierre del Registro respecto de títulos ahora posteriores en rango (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Lo mismo ocurre con el mandamiento de cancelación de cargas, que no puede extenderse a asientos que han pasado a tener rango registral anterior.

En consecuencia, 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, 24 de junio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.