

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2136** *Resolución de 11 de diciembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Mercedes Pérez Salguero, contra la negativa del registrador de la propiedad nº 3 de Badajoz, a cancelar las cargas posteriores ordenada en un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento ejecutivo.*

En el recurso interpuesto por doña Mercedes Pérez Salguero, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Badajoz número 3, don Manuel Álvarez Gómez, por la que se deniega la cancelación de las cargas posteriores ordenada en un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento ejecutivo.

#### Hechos

##### I

Presentado testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas de fecha 15 de Junio de 2007 dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Badajoz, por el que se adjudicaba en procedimiento ejecutivo determinadas fincas, y se ordenaba la cancelación de cargas posteriores a la expedición de certificación de cargas en el citado procedimiento, fue presentado en el Registro de la Propiedad de Badajoz número 3 duplicado bajo el número 237 Diario 64, y fue calificado en los siguientes términos: «Tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha denegado la cancelación interesada en el mismo, por el defecto que se considera insubsanable, de Haber incurrido en caducidad por el transcurso del plazo de su vigencia la anotación de embargo letra A, practicada el día veintinueve de septiembre de dos mil tres, base registral del procedimiento que ha originado el mandamiento cancelatorio que ahora se deniega, con la lógica consecuencia de la pérdida de los efectos que su prioridad registral otorgaba al titular del crédito anotado, y entre ellos, principalmente, la cancelación de cuantas cargas fueran posteriores o no preferentes al crédito del actor, tema que deberá debatirse, en la actual situación, a través del correspondiente juicio declarativo. Artículos 43, párrafo 20, y 44 de la ley Hipotecaria, 1.923.4 del Código Civil y 175.2 del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras de fecha 15 de febrero de 2007. Contra esta nota de calificación, que será notificada, conforme a lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y al Juzgado autorizante, por medio de Telefax, cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, conforme a los artículos 324 y siguientes, o bien, instar la ampliación del cuadro de sustituciones, conforme a los artículos 10 bis y 275 bis de la citada Ley, en el plazo de quince días. Dicho cuadro de sustituciones se ha establecido en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 1 de agosto de 2003 y está regulada en el R.D. 1.039/2003 de la misma fecha. Los citados plazos, se cuentan a partir de la fecha de recepción de la notificación, y sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación, que el interesado entienda procedente. Badajoz, veintiséis de diciembre de dos mil siete. El Registrador. Manuel Álvarez Gómez».

##### II

Doña Mercedes Pérez Salguero, procuradora de los tribunales, en representación de los adjudicatarios de las fincas subastadas, interpone recurso contra la anterior nota de calificación, considerando que debe procederse a la cancelación de las cargas posteriores

porque cuando se presenta el mandamiento en el Registro de la Propiedad, la anotación de embargo que motiva la ejecución, estaba todavía vigente, no obstante haber incurrido teóricamente en caducidad. A la fecha de presentación del mandamiento seguía viva la anotación de embargo, de modo que deben aplicarse los principios de presunción de existencia de los derechos inscritos proclamado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Además el artículo 83 de la Ley Hipotecaria establece que las anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial, no se cancelarán sino en virtud de providencia ejecutoria, por lo que la cancelación de la anotación de embargo hubiera requerido resolución judicial. Y que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria que prevé la caducidad de las anotaciones preventivas exige que la caducidad se haga constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado, lo que impide que se practique la cancelación de oficio por parte del Sr. Registrador de oficio y simultáneamente al inscribir el dominio.

### III

El Registrador emitió informe el día 16 de Febrero de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 38, 82, 83, 86 de la Ley Hipotecaria; artículos 175 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este Centro Directivo 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; 11 de abril de 2002; 6 de abril de 2004; 18 de noviembre de 2004; 15 de febrero de 2007; 8 de marzo de 2007; y la más reciente de 4 de enero de 2008.

1. Se debate en este recurso si es posible cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo, ordenada en un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, cuando en el momento de la presentación de estos títulos, la anotación de embargo está formalmente en vigor aunque ha transcurrido el plazo de vigencia de la misma y por tanto está sustantivamente caducada.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (véase resoluciones citadas en los vistos) 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.

3. En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el mandamiento de cancelación de cargas se presenta en el Registro la caducidad ya se había producido, aunque todavía no hubieran sido canceladas por caducidad la anotación que origina el remate. Por lo que la actuación del Registrador fue correcta al cancelar formalmente la anotación de embargo como consecuencia de la inscripción del testimonio del auto de adjudicación. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación de prórroga, caducó automáticamente la anotación preventiva, y el artículo 353 del Reglamento Hipotecario autoriza a que se lleva a cabo la cancelación formalmente en el momento de practicar una nueva inscripción, aunque ésta tuviera lugar en un momento posterior, es decir, al tiempo de practicarse un asiento sobre la finca o expedirse certificación sobre la misma. En tal momento 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.

4. Alega el recurrente el principio de exactitud y legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, pero olvida que esta presunción sólo opera a favor de los titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, pero no a favor de los meros anotantes

de embargo, respecto de los cuales la presunción no juega, pudiendo incluso ser vencida en la correspondiente tercería de dominio o embargo. Tampoco puede interpretarse el artículo 86 inciso último de la Ley Hipotecaria como una exigencia de petición expresa del titular registral para que se cancele la anotación, pues otros preceptos del Reglamento Hipotecario admiten la solicitud tácita de cancelación (así el citado artículo 353 Reglamento Hipotecario).

5. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio el auto de adjudicación antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. Sin embargo, -por razones que este Centro Directivo desconoce- el interesado dejó transcurrir el plazo de vigencia de la anotación preventiva sin presentar el título de adjudicación ni ordenar la prórroga de la anotación de embargo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 11 de diciembre de 2008.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.