

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7916 *Resolución de 3 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador accidental del Registro de la Propiedad de Álora por la que suspende la inscripción de un decreto judicial de adjudicación y la cancelación de cargas ordenada en el correlativo mandamiento.*

En el recurso interpuesto por don M. G. R. contra la nota de calificación extendida por el registrador accidental del Registro de la Propiedad de Álora, don Carlos Gonzalo Boatas Enjuanes, por la que suspende 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 de títulos judiciales número 1998/2008 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Málaga a instancia de la entidad «Pulimientos y Acabados Marín, S.L.», contra la mercantil «Construcciones Bernardo Aguilar, S.L.», se dictó decreto de 22 de octubre de 2013 por el que se acordó adjudicar al ejecutante, a calidad de ceder el remate a tercero, la finca número 19.639 del Registro de la Propiedad de Álora, así como aprobar la cesión de la adjudicación de la citada finca a favor de don M. G. R. En el mismo decreto se acordó la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra A, rectificadas por la letra B y convertida en ejecutiva letra C acordada en el citado procedimiento, así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la misma, así como la expedición del correspondiente mandamiento.

II

Presentado testimonio del citado decreto de adjudicación de finca y cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad de Álora el día 20 de diciembre de 2013, causando el asiento de presentación número 905 del Diario 137, fue objeto de calificación negativa que, en relación con el único defecto recurrido, se expresa en los siguientes términos: «(...) Hechos: Quinto.—Se hace constar que en el momento de presentarse el mandamiento de adjudicación de finca y cancelación de cargas en este Registro, no se encontraba vigente la anotación preventiva de embargo ordenada en el procedimiento, por lo que no es posible practicar la cancelación de los asientos posteriores ordenada en dicho mandamiento. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho: (...) V.—Como afirma la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de marzo de 2006 "es doctrina reiterada de este Centro, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que 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, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implica aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175-2.º del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad" (vid. en el mismo sentido, las Resoluciones de 8 de marzo, 16 de abril y 30 de octubre de 1999; 20 de marzo de 2000; 28 de noviembre de 2001; 11 de abril de 2002; 13 de noviembre de 2003; 18 de noviembre de 2004, y 14 de enero de 2005). En su virtud,

resuelvo suspender, la anotación solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados... Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Áhora, a 29 de enero de 2014 (firma ilegible y sello del Registro). Don Carlos Boatas Enjuanes. La presente nota de calificación (...)»

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don M. G. R., mediante escrito presentado el 4 de marzo de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Fundamentos Jurídicos: I. La adjudicación de la finca por don M. G. R. se produjo en fecha 11 de abril de 2012, momento en el que se encontraba vigente la anotación preventiva de embargo. Resultando unánime la jurisprudencia a la hora de establecer que cuando la adjudicación se produce en el marco temporal de vigencia de la anotación preventiva de embargo, como es el caso, las cargas posteriores deben ser canceladas aunque el mandamiento que lo disponga llegue al Registro transcurridos los cuatro años de vigencia de aquella anotación preventiva. II. En este sentido, resuelve la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.ª, de 31 de mayo de 2002, n.º 541/2002: "Cuando los demandados adquieren las fincas, éstas ya eran propiedad de los demandantes, que habían, incluso escrito (sic) su derecho. El problema fue que, antes de su adquisición, había caducado en el Registro de la Propiedad la anotación preventiva de embargo de que traía causa la compraventa. Tal cancelación no puede ser decisiva" / "En el presente caso, la adquisición del derecho de propiedad sobre las fincas de los demandados se produce (en 1989) estando vigente la anotación del embargo de que trae causa" / "Todo el problema se plantea en que tras la adquisición por los demandantes y su inscripción en el Registro de la Propiedad, se había cancelado por caducidad del embargo" / "Tal cancelación por caducidad en modo alguno, puede dar lugar a que se pretenda la ineficacia de la compraventa que consumó el embargo". La Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona de 21 de julio de 2008 n.º 305/2008 se pronuncia igualmente sobre lo aquí alegado. En ella los actores recurren en apelación la sentencia que denegó la reclamación sobre cancelación de inscripciones de titularidad a favor del demandado. La AP estima el recurso al apreciar que la anotación preventiva de embargo a favor de los recurrentes les da preferencia sobre los créditos posteriores anotados, de forma que habiendo resultado adjudicatarios de los bienes en subasta judicial dentro del plazo de vigencia de la anotación sin que el titular de las posteriores anotaciones haya hecho uso de la facultad de liberar las cargas preferentes con el pago de la deuda, debe prevalecer su adquisición sobre la posterior por parte del demandado. "Por tanto, los actos practicados durante la vigencia de la anotación resultan afectados por ésta, aunque después se produzca la caducidad" / "Consiguientemente, el actor no dejó transcurrir el plazo de cuatro años de vigencia de la anotación preventiva de embargo, a tenor de las fechas del auto de adjudicación a su favor y de caducidad de la anotación, y por lo examinado se desestima la excepción de caducidad de la acción, así como la solicitud de declaración de caducidad y de extinción del derecho ostentado por el ahora recurrente, con declaración expresa de que "D., S.A.". La Audiencia Provincial de Valencia, sección 11.ª en Sentencia de fecha 23 de mayo de 2002, n.º 253/2002, recurso 223/2002 estima parcialmente el recurso de apelación planteado contra la sentencia de primera instancia que había desestimado la demanda de nulidad de enajenación judicial. Indica la Sala que, considerando que la perfección de la venta judicial se produce con la aprobación del remate, en la fecha de perfección de la venta judicial a favor del actor todavía se hallaba vigente la anotación preventiva de embargo hecha por el mismo, quedando establecida la prelación de su derecho, y no teniendo que soportar los embargos trabados con posterioridad al suyo. En su virtud solicitamos, se tenga por presentado en tiempo y forma el recurso... Firma ilegible».

IV

El registrador emitió informe el día 22 de abril de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 40, 79, 82, 83, 84, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 666, 668 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 175.2.^a del Reglamento Hipotecario; 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; 28 de octubre de 2010; 5 de diciembre de 2011; 19 de mayo y 20 de julio de 2012; 3 de abril, 24 y 29 de junio y 3 de diciembre de 2013, y 10 de febrero de 2014.

1. Circunscrito el recurso al quinto de los defectos señalados en la calificación, a éste debe ceñirse la presente Resolución (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

En el presente expediente, presentados en el Registro de la Propiedad decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento judicial de ejecución de títulos judiciales, el registrador suspende la inscripción del decreto de adjudicación por diversos defectos no recurridos y –habiéndose caducado la anotación de la que trae causa la adjudicación– deniega la cancelación de las cargas posteriores por haber perdido la prioridad la anotación de la que procede la ejecución y mejorado de rango las cargas posteriores cuya cancelación se pretende. El recurrente, por su parte, no discute el transcurso del citado plazo de caducidad, pero sostiene su tesis impugnativa sobre el argumento de que en el momento de la adjudicación de la finca se encontraba dicha anotación vigente.

2. La negativa del registrador debe ser confirmada. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que 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, 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 dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad.

3. En el supuesto de hecho de este recurso, 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 dimanaban ya se había producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva.

4. El artículo 353 del Reglamento Hipotecario autoriza a que se lleve a cabo la cancelación formalmente 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 procedimiento ejecutivo. Lo que nada impide es la inscripción del testimonio del auto de adjudicación, si no existen asientos contradictorios, pero con la preferencia que tenga por razón de su inscripción y no de la anotación del embargo del que dimana, por estar ya caducada.

5. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del decreto

de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas o, al menos, el testimonio del auto de adjudicación para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. Pero el hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas que prevé el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no produce el efecto de prorrogar la vigencia de las anotaciones preventivas, sino que éstas se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

6. Frente a tales consideraciones no puede prevalecer el argumento del recurrente relativo a que la adjudicación judicial se produjo antes de la caducidad de la anotación preventiva de embargo decretada en el procedimiento de ejecución. En efecto, el hecho de que el decreto de adjudicación se hubiese dictado antes de la caducidad de la anotación no altera esta doctrina. Distinto hubiera sido el caso que se hubiese inscrito la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad o de su prórroga. En este caso, 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 (cfr. 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 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1, 17, 40, 79, 83 y 84 de la Ley Hipotecaria y 175.2.º del Reglamento Hipotecario, si en él consta el cumplimiento de los trámites aludidos.

Pero como se ha dicho, en este caso -por razones que no resultan del expediente- no se produjo la inscripción de la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo, ni se solicitó su prórroga. Esta conclusión no queda refutada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 2002 alegada por el recurrente, Sentencia que expresamente afirma que el problema planteado en la misma no se ciñe a una cuestión de preferencia o prioridad registral, sino a la posibilidad de adquirir «a non domino» por parte del adjudicatario en un procedimiento de ejecución hipotecaria, adquisición que el Alto Tribunal descarta por falta del requisito de la buena fe que exige el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, al entender que las demandadas tuvieron conocimiento del embargo que dio lugar a la adquisición previa por los demandantes, cuestión ajena a la ahora debatida.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 3 de junio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.