

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8973 *Resolución de 25 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Murcia n.º 7, por la que se suspende la cancelación de determinadas anotaciones de embargo, por estar caducada y cancelada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.*

En el recurso interpuesto por don P. J. A. B., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Inzamac Asistencias Técnicas, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Murcia número 7, doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, por la que se suspende la cancelación de determinadas anotaciones de embargo, por estar caducada y cancelada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

Hechos

I

Por virtud de decreto firme, dictado el día 26 de marzo de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Murcia, se adjudicó una finca, perteneciente al Registro de la Propiedad de Murcia número 7, y se ordenó la cancelación de la anotación de la que trae causa el procedimiento –letra A–, así como la de todos los derechos anotados o inscritos con posterioridad; pero a la fecha de presentación de dichos documentos en el Registro de la Propiedad, la anotación en la que se sustentaba el procedimiento, fechada el día 7 de julio de 2010, se encontraba ya cancelada por caducidad.

II

Presentados en el Registro de la Propiedad de Murcia número 7 testimonio del citado decreto y mandamiento de cancelación de cargas, ambos expedidos el día 24 de abril de 2014, la referida documentación fue calificada desfavorablemente en nota del siguiente tenor literal: «Registro de la Propiedad de Murcia 7 Calificado el precedente documento, se deniega la inscripción de la cancelación ordenada por: Hechos: 1) Se presenta mandamiento de cancelación de cargas expedido el día 24 de abril de 2014 por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Murcia, en ejecución de títulos judiciales 71/2012, dimanante de juicio cambiario 1017/2010, en el que se ordena la cancelación de la anotación de embargo que motivó dicho procedimiento (anotación A), así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a aquélla, especialmente la anotación de embargo letra B a favor de Hacienda Pública y la cancelación también de todas las anotaciones o inscripciones posteriores que se hubiesen verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.–La anotación de embargo letra A, que motivó la propia ejecución, se había practicado con fecha 7 de julio de 2010, por lo que caducó a los cuatro años, constando al margen de la misma nota de cancelación de fecha 2 de marzo de 2015. Como la finca no había sido transmitida a terceros, el testimonio del decreto de adjudicación que expidió el Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Murcia el día 24 de abril de 2014 se ha inscrito con fecha 2 de marzo de 2015, causando la inscripción 3.ª de la finca. Sin embargo, el mandamiento de cancelación de cargas expedido en el mismo procedimiento no puede tener acceso al Registro: en cuanto a la anotación letra A, porque a la fecha de la presentación del mandamiento de cancelación (9 de diciembre de 2014) dicha anotación ya no se encontraba vigente y ha sido cancelada por caducidad y en cuanto a la anotación

letra B, única que subsiste, porque al haber caducado la anotación letra A, esta anotación que era posterior ha mejorado su rango registral y el mandamiento ha perdido su virtualidad cancelatoria de anotaciones posteriores. Fundamentos de Derecho: 1) Arts. 674 LEC; art. 175-2 R.H.; arts. 1, 17, 20, 38, 40, 82 y 86 L.H. y 175 R.H. Resolución de la DGRN día 17 de marzo, 30 de septiembre y 9 de diciembre de 1999, 13 de julio y 8 de noviembre de 2000, 19 de febrero, 28 de junio y 28 de noviembre de 2001, entre otras. – Prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde que el interesado tenga noticia de la calificación negativa, en aplicación del art. 323 de la Ley Hipotecaria.– Ante la precedente nota de calificación (...) Murcia, a 2 de marzo de 2015. La registradora (firma ilegible), Fdo: María Ángeles Cuevas de Aldasoro».

III

El día 24 de marzo de 2015 se solicitó calificación sustitutoria, que correspondió al registrador de la Propiedad de La Unión número 2, don José Ángel Sánchez Serrano, emitiendo la misma el día 7 de abril de 2015, en la que confirmaba la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Murcia número 7.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don P. J. A. B., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Inzamac Asistencias Técnicas, S.A.», interpuso recurso en el que alega lo siguiente: «Primero.–Con fecha 26 de Marzo de 2014, la entidad demandante Inzamac Asistencias Técnicas SA se adjudicó la finca registral n.º 7228 del Registro de la Propiedad n.º 7 de Murcia, en subasta, en los autos de ejecución de título judicial 71/2012 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Murcia, decretando la cancelación de la anotación preventiva practicada en dicho procedimiento y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores con que estuviera afecta la finca. En dicho momento estaba vigente la anotación de embargo letra A a favor de Inzamac Asistencias Técnicas, S.A. Segundo.–Presentado el decreto de adjudicación ante el Registro de la Propiedad n.º 7 de Murcia para su anotación, se suspendió la inscripción interesada y la cancelación ordenada por defecto subsanable del mandamiento judicial. Tercero.–Se solicitó la subsanación del defecto ante el Juzgado para complemento del decreto de adjudicación. Por el juzgado se dictó complemento del decreto de adjudicación para la subsanación del defecto y se presentó nuevamente el mandamiento en el Registro de la propiedad n.º 7 de Murcia para su anotación. Cuarto.–Por el Registro de la propiedad se anota la adjudicación a favor de Inzamac Asistencias Técnicas SA de la finca registral n.º 7228 con denegación de la inscripción de la cancelación ordenada porque a la fecha de presentación del mandamiento de cancelación ya no se encontraba vigente la anotación de embargo y ha sido cancelada por caducidad, y en cuanto a la anotación letra B, ha mejorado su rango registral. Calificación negativa de la cancelación notificada, en fecha 5 de marzo, el motivo de denegación de lo solicitado: Denegación de la práctica de las cancelaciones posteriores solicitada al haber caducado la anotación letra A en la que se apoyaba la ejecución. Quinto.–Que dentro del plazo establecido al efecto interpone recurso ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, el cual fundamenta en base a las siguientes Alegaciones: – El debate se centra en la denegación de la cancelación ordenada por el Decreto de adjudicación de fecha 26 de Marzo de 2014 en los autos de ejecución de título judicial 71/2012 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Murcia. – Es sentada jurisprudencia, que la anotación preventiva tiene una función puramente instrumental respecto del embargo. Como ha declarado la Sala Primera del Tribunal Supremo, sentencia de fecha 12 de mayo de 1999, la anotación preventiva de embargo no da al acreedor que la obtiene la preferencia respecto a otros anteriores, no crea ni declara ningún derecho, ni altera la naturaleza de las obligaciones. Aclarando la sentencia de 19 de mayo de 1997, que no pueden las anotaciones preventivas producir efectos contra las adquisiciones efectuadas con anterioridad sobre el inmueble, aunque no hayan sido inscritas, siendo preferente la adquisición de la finca por escritura pública, a la que deberá

equipararse el decreto de adjudicación en un procedimiento de ejecución judicial, frente al embargo, aunque no hubiera mediado la inscripción registral de la adquisición. – La cuestión litigiosa no puede resolverse atendiendo exclusivamente a criterios registrales de preferencia, sino que han de ser tenidas en cuenta otras consideraciones. – Es reiterada doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 26 de julio de 1994, la de que el embargo existe jurídicamente desde que la autoridad judicial lo decreta legalmente, con independencia de su anotación en el Registro, cuya anotación no puede condicionar su existencia, ni tener respecto de ella un valor constitutivo. El acceso al registro del embargo de inmuebles lo impone obligatoriamente la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero no tiene naturaleza constitutiva esto es, nace la decisión judicial válidamente tomada y no de su acceso al registro. – En el caso que nos ocupa, la adjudicación del inmueble tiene lugar, durante la vigencia de la anotación de embargo preventiva, y presentado el decreto, ante el Registro de la Propiedad n.º 7 de Murcia para su anotación, durante su vigencia, tal y como consta en la documentación adjunta. El acceso al Registro para la anotación de la adjudicación tiene lugar con anterioridad a la caducidad de la anotación de embargo, quedando la misma en suspenso por el defecto subsanable, respecto del que esta parte pone toda la diligencia para su subsanación. Es doctrina reiterada de la DGRN: «que para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro la certificación de la adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas –o al menos el primero para ganar prioridad – antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó». – Dicho esto, no puede producir efectos la caducidad de la anotación del embargo toda vez que ya había tenido entrada en el Registro de la Propiedad el mandamiento de cancelación de cargas así como el decreto de adjudicación para su inscripción, dictado durante la vigencia de la anotación de embargo, a pesar de que quedara suspendida la anotación por defecto subsanable, lo cierto es que se cumple lo entendido por la ley que es la entrada en el Registro de la Propiedad anterior a la caducidad de la anotación de embargo. – Dado que la anotación no es constitutiva ni, como indica el Tribunal Supremo, otorga preferencia alguna sobre créditos anteriores preferentes al embargo anotado, no puede aceptarse que por la caducidad de la anotación de embargo, el rango de los posteriores haya mejorado al punto de impedir su cancelación. Por lo expuesto, Suplico a la Dirección General de Registros y del Notariado que, teniendo por presentado este escrito con los documentos y copias que se acompañan, se sirva admitirlo, únase al expediente de su razón, y se tenga por formulado recurso de contra la resolución, calificación negativa de cancelación de anotaciones posteriores tras la anotación de la adjudicación de la finca registral n.º 7228 dictada por el Registro de la Propiedad n.º 7 de Murcia, notificada en fecha 5 de marzo y en su día, y previos los trámites oportunos, se dicte resolución por la que sea concedido lo solicitado inicialmente, la cancelación de las anotaciones posteriores tras la anotación de la adjudicación de la finca registral n.º 7228».

V

La registradora emitió informe en defensa de su nota el día 29 de abril de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2.º y 175 del Reglamento Hipotecario; 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y de 23 de febrero de 2015, 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, 10 de febrero, 3 de junio y 7 de agosto de 2014 y 31 de marzo de 2015.

1. El objeto de este expediente versa sobre una cuestión sobre la que este Centro Directivo se ha pronunciado en un gran número de ocasiones por lo que no procede sino ratificar la doctrina elaborada al respecto (vid. «Vistos»). En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa de la registradora a cancelar las anotaciones preventivas de embargo posteriores a la letra A, que gravan la finca, como consecuencia del despacho del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, resultantes de la anotación anterior letra A caducada y cancelada por caducidad, antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro.

2. 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).

3. 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 dimanaban ya se habían 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 A, ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones sólo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

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 el hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan 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, 25 de junio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.