

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**997** *Resolución de 11 de enero de 2017, 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 Fuenlabrada nº 2, por la que se deniega la práctica de asiento de cancelación.*

En el recurso interpuesto por don J. L. F. V., en nombre y representación de «Unicaja Banco, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Fuenlabrada número 2, don Francisco Javier Lardies Ruiz, por la que se deniega la práctica de asiento de cancelación.

#### Hechos

I

En fecha 24 de agosto de 2016 se presentó en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 2 un mandamiento librado por doña R. S. L., letrada de la Administración de Justicia, del que resulta que por decreto firme, de fecha 11 de enero de 2016, recaído en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 1787/2009, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 61 de Madrid, se ordena la cancelación de la anotación preventiva de embargo que ha originado la adjudicación, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores. En concreto, se ordena la cancelación de la anotación letra A de la finca registral número 45.725 del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 2 y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores.

II

Dicha documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Fuenlabrada n.º 2 Francisco Javier Lardies Ruiz, Registrador de la Propiedad de Fuenlabrada n.º 2, previo examen y calificación del precedente documento no practica en el día de hoy la cancelación de la anotación de embargo ordenada, y su nota marginal de expedición de certificación de cargas, por cuanto la referida anotación de fecha 14 de junio de 2015 había caducado. Se deniega la cancelación de la anotación de embargo letra B, que grava la finca, en virtud de los siguientes Hechos 1) Procedente del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción nº 61 de Madrid, dimanante de Autos de Ejecución de No Títulos Judiciales 1287/2009, se presenta nuevamente a las 12:30 horas del día 24 de agosto de 2016, ocasionando el asiento 422 del Diario 111, testimonio del Decreto expedido el día 5 de abril de 2016 por doña R. S. L., Letrada de la Admón. de Justicia del mencionado Juzgado, por el que se ordena la adjudicación a favor de «Unicaja Banco, S.A.», de la referida finca y además mandamiento por duplicado de fecha 5 de abril de 2016 en el que en cumplimiento del Decreto antes referido se ordena la cancelación de la anotación letra A y su nota marginal que dieron origen a la adjudicación, así como la de todas las posteriores. 2) Caducada la anotación letra A, conforme al Artículo 86 de la Ley Hipotecaria, a los cuatro años desde su fecha, esto es, el catorce de junio del año dos mil quince, la inscripción de la referida adjudicación judicial provoca, conforme prevé el Artículo 353 del reglamento Hipotecario, la cancelación de tal anotación y de nota al margen por el motivo señalado de su caducidad, tal cancelación conlleva y fundamenta la denegación que se ordena de la cancelación de la anotación letra B, con base a los siguientes: Fundamentos de Derecho a) Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 4 de enero de 2008) 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 la existencia de aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento a que se refiere el Artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes a la anotación que se practicó en tal procedimiento, y que dejaran de tener tal carácter de no preferentes desde el momento mismo de la caducidad de la anotación que les precedió, la cual ha de ser cancelada conforme a la previsión reglamentaria mencionada en el anterior párrafo. b) Cuando el mandamiento de cancelación de cargas se presenta en el Registro todavía no han sido canceladas por caducidad la anotación que origina el remate y su nota, pero su caducidad ya se había producido, aunque la cancelación formalmente tuviera lugar en un momento posterior, esto es, al tiempo de practicarse el asiento de adjudicación sobre la finca. Caducada la anotación, los asientos posteriores mejoran automáticamente de rango y ya no pueden ser cancelados en virtud del mandamiento cancelatorio de cargas derivado del procedimiento que originó la anotación cancelada por caducidad. Contra esta calificación (...) Fuenlabrada, ocho de septiembre del año dos mil dieciséis El registrador (firma ilegible)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. F. V., en nombre y representación de «Unicaja Banco, S.A.», interpuso recurso el día 19 de octubre de 2016 en virtud de escrito en el que alega, tras llevar a cabo una exposición de los hechos acaecidos, lo siguiente: Primero. Que el registrador deniega la cancelación de la única carga existente, anotación de embargo letra B, por el único motivo de que al tiempo de la presentación del mandamiento en el Registro, la anotación se encontraba caducada, y Que dicha afirmación contradice frontalmente la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo que, en Sentencias de 5 de diciembre de 1994, 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015, afirman que una vez expedida la certificación de dominio y cargas quedan fijadas las condiciones de la finca para la subasta y, en su caso, adquisición; Segundo. Que dicha jurisprudencia viene en definitiva a afirmar la procedencia de la cancelación prevista en el artículo 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (equivalente al actual 674), con independencia de que la anotación esté vigente o no al momento de acordarse la cancelación, siempre que hubiese estado vigente al momento de expedirse la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 1489 (hoy, 656), y Tercero. Que, en el supuesto de hecho, se dan, además, dos circunstancias adicionales que confirman que la situación quedó fijada en el momento de la expedición de la certificación de dominio y cargas, como son el hecho de que la anotación estaba vigente al tiempo de la subasta y que en el procedimiento que dio lugar a la anotación letra B posterior constaba (por la expedición de su propia certificación de dominio y cargas), la existencia de la anotación letra A anterior.

## IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 4 de noviembre de 2016, ratificándose en su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el Juzgado de Primera Instancia número 61 de Madrid, no realizó alegaciones.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86, 97 y 254 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2.º, 165 y 175 del Reglamento Hipotecario; 629, 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y 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, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio y 7 de agosto de 2014, 28 de enero, 22 de abril, 29 de mayo, 25 y 29 de junio, 8 y 17 de septiembre, 16 de octubre y 13 y 19 de noviembre de 2015 y 18 de enero, 24 de junio y 22 de noviembre de 2016.

1. El recurso no puede prosperar porque la cuestión que constituye su objeto, si practicada la inscripción derivada de una adjudicación en procedimiento judicial de apremio cabe proceder a la cancelación de cargas posteriores cuando la anotación que publicó aquél se encuentra caducada, ha sido resuelta negativamente en multitud de ocasiones por este Centro Directivo (vid. «Vistos»). Como resulta del supuesto de hecho, practicada la inscripción de dominio derivada de un procedimiento de apremio judicial publicado en el Registro de la Propiedad como anotación letra A, se solicita por mandamiento derivado del mismo procedimiento la cancelación de dicha anotación, así como de las posteriores a la expedición, en su día, de la certificación de dominio y cargas. Existiendo una posterior anotación letra B, el registrador deniega porque al tiempo de la presentación del mandamiento de cancelación de cargas (24 de agosto de 2016), la anotación letra A (practicada en fecha 14 de junio de 2011), estaba caducada.

2. Este Centro Directivo ha reiterado que 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.<sup>a</sup> 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 el registrador 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 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. Esta es la situación que se plantea en el supuesto de hecho pues inscrita la adjudicación derivada del procedimiento de apremio se libra mandamiento de cancelación de cargas y se presenta en el Registro de la Propiedad una vez que la anotación preventiva había caducado.

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.

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 impide 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.

4. 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 o por el procedimiento declarativo que corresponda.

De aquí que, sin perjuicio de las Sentencias del Tribunal Supremo que el recurrente cita en su escrito, deban distinguirse adecuadamente los distintos planos que entran en juego en la situación de hecho. Por un lado, es indudable que el juego del tiempo produce la caducidad de la anotación preventiva de embargo no prorrogada de conformidad con las previsiones del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que desde ese momento deja de producir efectos registrales (artículo 97 de la Ley Hipotecaria en relación a los artículos 206.13.º y 353 de su Reglamento). Por otro lado, quien considere que su posición jurídica es perjudicada por los pronunciamientos del Registro puede acudir a los tribunales de Justicia para que en el procedimiento que corresponda y con intervención de las personas interesadas se pueda contender sobre la eficacia del acto denegado (vid. artículo 328 in fine de la Ley Hipotecaria). Lo que no puede pretenderse es que se lleve a cabo la cancelación de una situación jurídica anotada, la anotación letra B, protegida por los pronunciamientos registrales (artículos 1, 17 y 20 de la Ley Hipotecaria), en un procedimiento como el presente que no tiene más objeto que el de determinar si la calificación del registrador es conforme a derecho y en el que no es parte el eventual perjudicado por la solicitud (artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria y 174 y 175 de su Reglamento).

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, 11 de enero de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.