

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 287** *Resolución de 22 de diciembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santander nº 4, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. R. P. y don J. A. y doña C. C. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santander número 4, don Rafael Bans Torres, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas derivado de un procedimiento judicial de embargo.

Hechos

I

Mediante decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas expedido el día 30 de julio de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Santander, procedimiento número 127/2012 de ejecución de títulos judiciales, seguido contra «Inversiones Jepemar, S.L.», y rectificado por decreto del mismo Juzgado de fecha 19 de mayo de 2016, expedidos testimonios de ambos el día 3 de diciembre de 2013 y el día 23 de junio de 2016 respectivamente, se adjudicó a doña M. C. R. P. y don J. A. y doña C. C. R., entre otras, la finca registral número 73.255 del Registro de la Propiedad de Santander número 4, y se ordenó la cancelación de la anotación de embargo letra A, que ha dado origen a la adjudicación y de las cargas posteriores a la dicha anotación letra A.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Santander número 4 con fecha 6 de julio de 2016, bajo el asiento número 824, del tomo 108 del Libro Diario, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que más abajo se relaciona, en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente y en conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarios emite la siguiente nota de calificación. Hechos: I Mediante Decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas expedido el 30 de julio de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia Número 6 de Santander, procedimiento número 127/2012 de Ejecución de Títulos Judiciales, seguido contra «Inversiones Jepemar S.L.», y rectificado por Decreto del mismo Juzgado de fecha 19 de mayo de 2016, expedidos testimonios de ambos el 3 de diciembre de 2013 y el 23 de junio de 2016 respectivamente, se adjudica a Doña M. C. R. P., Don J. A. C. R. y Doña C. C. R., entre otras, la finca registral 73255 (...) y se ordena la cancelación de la anotación de embargo letra «A», que ha dado origen a la adjudicación y de las cargas posteriores a la anotación letra «A». II Testimonios de dichos Decretos y el mandamiento de cancelación fueron presentados en este Registro el seis de Julio del año dos mil dieciséis, asiento 824 Diario 108, habiendo sido presentada por primera vez la documentación en fecha 5 de diciembre de 2013, retirado el 9 de diciembre de 2013 para la liquidación del pago del Impuesto, y caducado el 6 de febrero de 2014, asiento 1072 Diario 103; y vuelto a presentar el mismo Decreto el 14 de enero de 2016, habiendo sido calificado con defecto el 4 de febrero de 2016, retirado el 10 de febrero y caducado el 9 de junio de 2016, asiento 828 Diario 107. Fundamentos de Derecho No se puede practicar la cancelación de la anotación de embargo letra «B», a favor de BBVA, prorrogada por la anotación letra «C», posterior a la letra «A», origen de la ejecución, porque al aportarse

para su inscripción el testimonio del auto de adjudicación y su rectificación junto con el mandamiento de cancelación, en fecha 6 de julio de 2016, la anotación de embargo letra «A», origen del procedimiento, se encuentra caducada. La anotación letra «A», que se practicó el 20 de febrero de 2012, tiene una duración de cuatro años a contar desde su fecha, y al no haber sido prorrogada, caducó el 20 de febrero de 2016, siendo formalmente cancelada por caducidad el 14 de julio de 2016 en virtud de los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353.3 de su Reglamento. No estando vigente la anotación preventiva letra A, carece de eficacia cancelatoria y no podrá cancelarse la anotación que en su día era posterior al embargo dictado en el seno del procedimiento 127/2012 de Ejecución de Títulos Judiciales y que ahora tiene un rango preferente a la inscripción del dominio a favor de los ejecutantes. Como tiene señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones, 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. Según este criterio 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 de mandamiento al que se refiere el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, que solo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana. En el supuesto de hecho que nos ocupa, cuando el testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro para su definitiva inscripción una vez subsanados, la caducidad y la cancelación de la anotación del embargo del que dimanaban ya se habían producido; y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. En un caso idéntico al presente, la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 5 de febrero de 2014 (BOE 28 de febrero de 2014) resolvió en el siguiente sentido: «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.»...«6. En efecto, podría haberse presentado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva, o haberse presentado a inscripción el auto de adjudicación antes de la caducidad de la anotación preventiva, en cuyo caso –una vez inscrito aquél– 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 dictada 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 (cfr. Resolución de 3 de diciembre de 2013). 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.» En el mismo sentido, Resoluciones del citado Centro Directivo de 7 de agosto de 2014 (BOE 06 de octubre de 2014), 3 de junio de 2014 (BOE 25 de julio de 2014), 3 de diciembre de 2013 (BOE 24 de diciembre de 2013), 11 de septiembre de 2003 (BOE 14 de octubre de 2013), 24 de junio de 2013 (BOE 29 de julio de 2013) y 15 de junio de 2013 (BOE 25 de julio de 2013), 10 de febrero, 3 de junio y 7 de agosto de 2014 y 31 de marzo de 2015 y 24 de junio de 2016. Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y de 23 de febrero de 2015. Vistos los preceptos, resoluciones y sentencias citadas se deniega la cancelación de la anotación ordenada, por los motivos y fundamentos de derecho anteriormente expuestos. Contra el presente acuerdo (...) Santander, veintinueve de julio del año dos mil dieciséis Fdo: Rafael Bans Torres (firma ilegible) Registrador de la Propiedad».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. R. P. y don J. A. y doña C. C. R. interpusieron recurso el día 5 de octubre de 2016 en base a los siguientes argumentos: «Primero.—Que el día 29 de julio de 2016, se dictó por el Registro de la Propiedad de Santander núm. 4 acuerdo de calificación en cumplimiento del art. 322 de la L.H., en la que resuelve en su fundamento de derecho que «No se puede practicar la cancelación de la anotación de embargo letra 'B', a favor de BBVA, prorrogada por la anotación letra 'C' (de la finca registral 73.255), posterior a la letra 'A', origen de la ejecución, por el que aportarse para su inscripción el testimonio del auto de adjudicación y su rectificación junto con el mandamiento de cancelación, en fecha 6 de julio de 2016, la anotación de embargo letra 'A', origen del procedimiento se encuentra caducada». Segundo.—No procede la caducidad de la anotación de embargo letra «A» a la fecha de la inscripción de decreto de adjudicación y el mandamiento cancelación. Que esta parte, con el debido respeto, muestra su disconformidad con mencionado acuerdo de calificación, ya que entiende que se debe cancelar la anotación letra «B», atendiendo a que la anotación de la letra «A», fue cancelada formalmente por caducidad el 14 de julio de 2016, es decir, la misma estaba vigente a la presentación, en fecha de 6 de julio de 2016, del testimonio del decreto de adjudicación, su rectificación y el mandamiento de cancelación. En este sentido, consideramos que la caducidad de la anotación preventiva «A» opera desde que se cancela formalmente por caducidad, con su correspondiente inscripción y no de manera automática una vez transcurrido 4 años desde que se practicó, de la misma forma que tiene plena eficacia un anotación desde que se practica su inscripción registralmente, no desde su presentación. Por ello, entendemos que reseñada anotación preventiva tenía plena vigencia hasta que se procedió a su cancelación formal por caducidad. Es más, el acuerdo de calificación recurrido hace referencia «a un caso idéntico» al mencionar la resolución de 5 de febrero de 2014 de la DGRN que establece que «5. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenada 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,... antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivo. En efecto, podría haberse presentado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva, o haberse presentado la inscripción del auto antes de la caducidad de la anotación preventiva, en cuyo caso -una vez inscrito aquel-hubiera subsistido registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias última.» Pues bien, es público y notorio, como consta en hecho segundo del acuerdo, que el testimonio de los decretos de adjudicación y mandamiento de cancelación no se presentaron una vez, sino hasta en 3 ocasiones (5 de diciembre de 2013, 14 de enero de 2016 y el 6 de julio de 2016), por lo que es obvio que dicha resolución no es aplicable al presente caso. Igualmente entendemos que no procede la afirmación del acuerdo recurrido consistente en que «la anotación preventiva letra «B», a favor del BBVA, tiene rango de preferente a la inscripción de dominio a favor de esta parte» ya que en este supuesto se debe tener presente, como precisa la SAP de Tarragona (Sección 3ª), de 19 de enero de 1999, que el segundo anotante —que ha anotado su embargo conociendo la existencia de una primera anotación preventiva de embargo que ha caducado posteriormente— no es tercer adquirente protegido por el art. 34 L.H. ya que no reúne los requisitos del 34 L.H. pues ni es adquirente, ni es de buena fe —pues conoce el embargo.» Por otro lado, señala que «debe tenerse en cuenta que el juego de la caducidad y el automático cambio de grado en la preferencia preconizada por la DGRN se fundamenta en la protección de terceros, por lo que en este caso no tiene sentido que una cuestión como la caducidad, accesoria o complementaria de la anotación preventiva, complementaria a su vez del embargo permita al segundo embargante, cuya actitud fue inevitablemente pasiva, que en todo momento conoció la existencia del segundo (primer) embargo, pase a ser privilegiado común derecho de ejecución sobre el bien que se había adjudicado el actor por pago de una pequeña parte de su crédito». Literalmente se expresa D. J. M. P., Profesor Ayudante la facultad de Derecho Procesal de la Universitat de Valencia (Estudi General), Doctor en Derecho por las Universidades de Bolonia-Real Colegio de España, y

de Valencia, en la página 736, de su libro «La Anotación preventiva como medida cautelar y el Registro». Es obvio, que esta vez sí estamos ante un caso prácticamente idéntico al contenido en la Sentencia anterior, es más nos hemos adjudicado la finca registral núm. 73.255 como pago de una pequeña parte de la deuda del ejecutado, concretamente la finca nos la hemos adjudicado por importe de 10.000 € cuando la demanda ejecutiva es por importe de 62.610,01 € de principal, más 18.780,90 € de intereses y costas sin perjuicio de ulterior liquidación, como bien consta en el decreto de adjudicación. Habida cuenta de lo anterior, es concluyente que debe estimarse el presente recurso frente el acuerdo de calificación recurrido, revocándose el mismo en el sentido de que acuerde la cancelación de todas las cargas y en especial la anotación del embargo letra «B», a favor del BBVA, prorrogada por la anotación letra «C». Tercero.—Defecto inicial de no calificación global y unitaria del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas. En el acuerdo recurrido, concretamente en el hecho segundo, se indica que «Testimonios de dicho decreto y el mandamiento de cancelación fueron presentados en este Registro el 6 de julio de 2016, asiento 824 Diario 108, habiéndose presentada por primera vez la documentación en fecha 5 de diciembre de 2013, retirado el 9 de diciembre de 2013 para la liquidación del pago del impuesto y caducado el febrero de 2014, asiento 1072 Diario 103; y vuelto a presentar en mismo decreto el 14 de enero de 2016, habiéndose calificado con defecto el 4 de febrero de 2016, retirado el 10 de febrero y caducado el 9 de junio de 2016, asiento 828 Diario 101.» Sin perjuicio de las anteriores alegaciones y en el caso hipotético que se entienda que la anotación de embargo letra «A» estuviera caducada, que lo negamos categóricamente, entendemos que no se cumplió el deber registral de calificar el decreto y el mandamiento en un solo acto, es decir que dicha calificación no sea efectuado de una manera global y unitaria, puesto cuando se presentó por primera vez las resoluciones judiciales, en fecha 5 de diciembre de 2013, el Registro tuvo que calificar con defecto, cosa que no hizo y si lo efecto posteriormente. Es meridiano, que si se hubiera calificado con defecto en la primera presentación (5/12/2013), se hubiera solicitado con anterioridad la rectificación y subsanación del decreto de adjudicación ante al Juzgado de Primera Instancia Núm. 6 de Santander en los autos de E.T.J. 127/2012, por lo que su presentación posterior en fecha 14 de enero de 2016, momento en el que por el Registro se calificó con defecto, hubiera producido la cancelación de las cargas existentes en la finca registral 73.255 y concretamente la anotación de embargo letra «B», por lo que esta parte no se encontrarla con la adjudicación de una finca que tiene una anotación preventiva por importe de 143.497,35 € en relación a un procedimiento de ejecución de la que no es parte, con el consiguiente perjuicio que ello implica. En dicho sentido, cabe destacar la Resolución de 5 de marzo de 2014, publicado el 4 abril, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso de queja interpuesto contra la forma de expedición de la nota de calificación extendida por el registrador de Les Borges Blanques, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia, al considerar que no se ha producido una calificación global y unitaria. Citada resolución esgrime que «La exigencia de que la calificación registral haya de ser global y unitaria (de manera que presentado un título el registrador haya de expresar de una vez los defectos que aprecie, sin que pueda someter al documento a sucesivas calificaciones parciales) obliga a distinguir según que las sucesivas calificaciones se produzcan o no dentro de la misma presentación del documento. A) En el primer caso, el registrador, una vez subsanado el defecto que apreció en su primera calificación, no podría, en aras de la seguridad jurídica que debe presidir su actuación, apreciar nuevos defectos.» En el hecho tercero se establece que «El presente recurso gubernativo se funda en la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado de que no es admisible someter un título inscribible a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que, apreciado un defecto, no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquél no sea subsanado. La actuación notarial y registral, en cuanto funciones públicas, tienen un aspecto procedimental que no se puede ignorar y que es de obligado cumplimiento,... En el caso de la Resolución de 6 de mayo de 2010, se plantea el tema de la calificación unitaria, es decir, presentado un título se deben conocer de una sola vez todas las razones

que Impiden la inscripción. Se trata en definitiva, de evitar el vuelva usted mañana en el desempeño de las funciones notarial y registral.» Por todo ello, el fundamento de derecho tercero es concluyente al señalar que «Como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3). El registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.» En el mismo sentido se pronuncia la Resolución de 19 de octubre de 2007, publicada en fecha 8 de noviembre, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Oficina Comarcal de Recaudación del Organismo Autónomo Provincial de Recaudación y Gestión Tributaria y Catastral de la Diputación Provincial de Badajoz, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Llerena a practicar una anotación preventiva de embargo. Inscripción registro propiedad herencia yacente. Administrador de la herencia. Dicha resolución en su fundamento de derecho segunda indica que «Como cuestión formal previa, debe recordarse una vez más que las normas reguladoras del procedimiento de calificación registral (entre ellas, las relativas a la necesidad de expresar la íntegra motivación de la negativa total o parcial a inscribir, según el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y al carácter unitario que ha de tener la calificación, ex artículos 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 del Reglamento Hipotecario) exigen que se incluyan en ella todos los defectos que el Registrador achaque al documento y excluyen inequívocamente la posibilidad de someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales o de trasladar la calificación a un momento posterior cual es el del informe que el Registrador ha de emitir en caso de elevar el expediente del recurso a esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 31 de enero de 2007).» En definitiva, de haberse calificado las resoluciones judiciales con defecto con su primera presentación, cosa que no hizo el Registro, se hubiera podido rectificar el decreto de adjudicación y por ende presentarse e inscribirse a fecha 14 de enero de 2016, fecha que estaba plenamente vigente nuestra anotación preventiva de embargo, por lo que se hubiera practicado la cancelación del embargo posterior a favor de BBVA, sin problema alguno. Por ello, esta parte entiende que es otro motivo por el cual se debe estimar el presente recurso potestativo. Cuarto.—Por otro lado, con el debido respeto, alegamos que también se ha visto perjudicada esta parte por la pasividad del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Santander, al resolver la rectificación del decreto de adjudicación de fecha de 30 de julio de 2013, mediante decreto de 19 de mayo de 2016, entregando su testimonio el día 23 de junio de 2013, siendo imposible su presentación antes de la caducidad de 9 de junio de 2016, asiento 828 Diario 107, que se originó por la presentación de la documentación al Registro de la Propiedad el 14 de enero de 2016. A hilo con lo anterior, el decreto de 30 de julio de 2013 fue calificado con defecto y retirado el 10 de febrero de susodicho Registro, por lo que se procedió por esta parte a presentar en el Juzgado el correspondiente escrito de subsanación, concretamente el día 17 de febrero 2016, notificando el Juzgado a esta parte el testimonio del decreto de rectificación el día 23 de junio de 2016, más de 4 meses después!, siendo presentado al Registro de la Propiedad el día 6 de julio de 2016, como consta en la documental que se aporta a este recurso. Habida cuenta de todo lo anterior, esta parte interesa que se estime el presente recurso, con revocación del acuerdo de calificación, y acordándose la cancelación de las cargas existentes en la finca registral 73.255, ya que en caso contrario podría ocasionar un grave daño y perjuicio a esta parte».

IV

El registrador suscribió informe el día 16 de noviembre de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 20, 38, 77, 82, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 670 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 175, 206 y 353 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 2012, 27 y 28 de junio y 2 de julio de 2013, 9 de enero, 20 de febrero, 29 de abril y 16 de septiembre de 2014, 31 de marzo, 22 de abril, 25 de junio, 17 de septiembre y 16 de octubre de 2015 y 18 de enero y 24 de junio de 2016.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente expediente los siguientes:

– El decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas fue objeto de diferentes asientos de presentación.

– Se produce una primera presentación en el Registro de la Propiedad de Santander número 4 el día 5 de diciembre de 2013, retirado el documento el día 9 de diciembre de 2013 para la liquidación del pago del impuesto y caducado el asiento el día 6 de febrero de 2014.

– Presentado nuevamente la documentación el día 14 de enero 2016 fue objeto de nota de calificación el día 4 de febrero de 2016, retirado el día 10 de febrero de 2016 y caducado el asiento el día 9 de junio de 2016.

– Se presenta otra vez el día 6 de julio de 2016 que fue objeto de nueva calificación en la que se señala que la anotación letra A, que se practicó el día 20 de febrero de 2012, tiene una duración de cuatro años a contar desde su fecha, y al no haber sido prorrogada, caducó el día 20 de febrero de 2016, siendo formalmente cancelada por caducidad el día 14 de julio de 2016.

El objeto de este expediente es resolver sobre la posibilidad de cancelar los asientos posteriores a la anotación del embargo que genera la adjudicación, bajo la circunstancia de que dicha anotación se encontraba caducada al tiempo de la presentación del decreto de adjudicación y del mandamiento cancelatorio.

Los recurrentes señalan que no procede la caducidad de la anotación ya que la caducidad no opera de forma automática sino desde que se cancela formalmente por caducidad.

2. 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.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. 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).

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 dimanar ya se habían producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. Aunque formalmente el asiento se cancele con posterioridad (en este caso el

día 14 de julio de 2016), la anotación ya había caducado el día 20 de febrero de 2016, siendo ésta la fecha a tener en cuenta.

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, 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 cancelada.

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.

4. 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.

Ciertamente en el presente caso la documentación se había presentado el día 14 de enero 2016, pero fue objeto de nota de calificación el día 4 de febrero de 2016, retirado el día 10 de febrero de 2016 y caducado el asiento el 9 de junio de 2016. En esa presentación se encontraba vigente la anotación de embargo, pero, sin embargo, se dejó caducar el asiento de presentación sin subsanar los defectos, por tanto, caducado el asiento de presentación, pierde la prioridad que hubiese ganado.

5. En efecto, podría haberse presentado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva, o haberse presentado a inscripción el auto de adjudicación antes de la caducidad de la anotación preventiva -no ocurrió en el presente supuesto, ya que se dejó caducar el asiento de presentación-, en cuyo caso -una vez inscrito aquél- 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, 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 (cfr. Resolución de 3 de diciembre de 2013).

6. Finalmente debe rechazarse el argumento que señalan los recurrentes de que la calificación no ha sido unitaria y global con el argumento de que se presentaron los títulos dos veces anteriormente y no le señaló el defecto de la caducidad de anotación y ello porque caducados los asientos de presentación anteriores de un documento -como ha ocurrido en el presente caso-, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador -él mismo, o quien le suceda en el cargo- puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo.

Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y de la misma forma que el registrador, no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral.

Además, hay que señalar según se ha dicho anteriormente y así resulta de los datos del Registro, que cuando se presentaron los documentos, la anotación preventiva estaba vigente y no caducada por lo que el registrador no podía señalar dicho defecto.

Por todo lo expuesto, no procede sino confirmar el defecto.

No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo el actual titular 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 la ausencia de buena fe, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, 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 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, 22 de diciembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.