

# MINISTERIO DE JUSTICIA

**16730** *RESOLUCIÓN de 18 de junio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Gestiones y Desarrollos Patrimoniales, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet, don Pedro Azuara del Molino, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Amalia Jara Peñaranda, en nombre de «Gestiones y Desarrollos Patrimoniales, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet, don Pedro Azuara del Molino, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación de la recurrente.

## Hechos

### I

En autos de juicio ejecutivo número 603/90, tramitados en el Juzgado de Primera Instancia número 13 de los de Barcelona, a instancia del «Banco Central Hispano Americano, Sociedad Anónima», contra determinadas personas en reclamación de cantidad. En fecha 5 de septiembre de 1991 se practicó anotación preventiva de embargo, letra A de la finca registral número 5151 (hoy registral 47678N) del Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet número 1. El 13 de enero de 1994 se adjudicó la finca al Banco Central Hispano Americano que cedió el remate a «Gestiones y Desarrollos Patrimoniales, Sociedad Anónima» que aceptó el remate, el cual fue aprobado en fecha 20 de junio de 1994, otorgándose la escritura de compraventa judicial el 12 de junio de 1995.

Posteriormente, el referido Juzgado libró mandamiento al Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet número 1 para que proceda la cancelación de las cargas posteriores de la finca número 47678N objeto de subasta en el procedimiento ejecutivo número 0603/90.

### II

Presentado en anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet número 1 fue calificado con la siguiente nota: «Denegadas las cancelaciones ordenadas en el precedente mandamiento, porque las cargas posteriores tienen prioridad a la anotación de embargo, letra A, por haber sido ésta cancelada por caducidad, siendo dicha anotación de embargo, letra A, la que se practicó en el procedimiento del que emana este mandamiento de conformidad con el artículo 43.2.º y 44 de la Ley Hipotecaria, 1.923. 4.º del Código Civil y 175.2.º del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 1987 y 6 de abril de 1994. Defecto insubsanable no procediendo la anotación de suspensión. Archivado el duplicado del mandamiento. Santa Coloma de Gramanet a 22 de febrero de 1996. El Registrador. Firma ilegible.

### III

La Procuradora de los Tribunales doña Amalia Jara Peñaranda, en nombre de «Gestiones y Desarrollos Patrimoniales, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la referida calificación, y alegó: Que la calificación es improcedente y no se ajusta a derecho. Que conforme a lo establecido en el artículo 1.453 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el embargo y su posterior anotación registral es una medida encaminada a asegurar la eficacia de la sentencia definitiva que en su día se dicte, y se practica en virtud del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, y su desarrollo reglamentario (sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1986). Que en el procedimiento objeto de este recurso, el embargo y su anotación en el Registro de la Propiedad desplegó su total efectividad al momento de otorgarse la escritura de compraventa judicial en ejecución de sentencia firme, momento traslativo del dominio de la finca (*ex* artículo 1.462 del Código Civil) y momento en el cual dicho embargo y su anotación preventiva agotaron su finalidad, en tanto el crédito del acreedor ya estaba resarcido en forma legal. Que del artículo 1.512 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se deduce que en el momento procesal de aprobación del remate, no es dable que por una cuestión formal, pueda imponerse al cesionario

del remate carga alguna que no fuese preferente en ese momento, y este mismo es el sentido del artículo 1.528 de dicho texto legal. Que hay que considerar lo que sobre este punto establece al artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en virtud de lo establecido en los artículos 3 y 4 del Código Civil, ya que es obvio que en este caso concurre una «identidad de razón», con el procedimiento judicial sumario. Que la anotación de embargo produjo su plena eficacia, agotándola en ese momento, al otorgarse la escritura de compraventa judicial, en fecha 12 de junio de 1995, durante la vigencia de la anotación de embargo (que caducaba el 5 de septiembre). Que las Resoluciones de 28 de septiembre de 1987 y 6 de abril de 1994 se refieren a supuestos de hecho distintos. Que la caducidad de la anotación registral del embargo trabado, producida con posterioridad al otorgamiento de la escritura de compraventa judicial no puede afectar a dicha adjudicación, por cuando dicha anotación ya había cumplido su finalidad y agotado su eficacia; y mal cabe pensar que por el hecho de caducar la anotación después de que el legítimo derecho del acreedor haya sido eficazmente tutelado y resarcido, cuando el embargo ya carece de sentido, dicha caducidad puede perjudicar a unos derechos por los que, precisamente, se ha otorgado la escritura de compraventa judicial, mandándose la cancelación de las cargas posteriores. Que los derechos que no gozaban de preferencial al momento de la anotación de embargo en el Registro, no pueden ganarla después de la adjudicación máxime cuando ésta se produce mientras la anotación surte plenos efectos. En apoyo de esta tesis se cita la Resolución de 22 de febrero de 1993 (Fundamento de Derecho 3.º) y 28 de julio de 1989. Que la enajenación trae causa de un embargo anterior y preferente a las cargas cuya cancelación ordena el Juez y su eficacia debe retrotraerse al momento de la anotación preventiva de embargo. Que lo que no se entiende es la inobservancia por el Registrador del mandato judicial en base a una Resolución administrativa que ni siquiera es fuente de derecho, que sólo es aplicable al caso que entiende, lo que obliga a la parte recurrente a tener que seguir litigando en defensa de sus legítimos derechos, reconocidos judicialmente. Que de aceptarse la calificación del Registrador se estaría aplicando restrictivamente una supuesta norma, sin atender al resto normativo aplicable y conculcando lo establecido en el artículo 3 del Código Civil, y sin tener en cuenta las graves consecuencias que ello podría acarrear.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que la anotación de embargo tiene validez hasta el momento que caduca y sirve hasta su caducidad como base al ser preferente para poder cancelar las no preferentes, pero no después de su caducidad. Que el momento de la adjudicación de la finca lo que sucede es que las cargas posteriores y no preferentes pueden cancelarse, siguiendo la formalidad de presentarse en el Registro, estando vigente la anotación causa del procedimiento el mandamiento cancelatorio, y esta cuestión formal es una exigencia del artículo 1.518 del de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que las resoluciones de 28 de septiembre de 1987 y 6 de abril de 1994 se refieren a hechos en los que el mandamiento cancelatorio fue presentado con posterioridad a la caducidad de la anotación de embargo correspondiente y aunque en el caso de este recurso la compraventa se ha realizado dentro de la vigencia de la anotación de embargo, a diferencia de las Resoluciones citadas, según Resolución de 28 de julio de 1989, para que la prioridad de la anotación se le traslade a la enajenación es preciso que se inscriba durante su vigencia (Fundamento de Derecho 2.º), ya que difícilmente puede trasladar ninguna prioridad como anotación ya inexistente, al estar caducada. Que siempre se deben observar las normas de prioridad, por tanto una vez realizada la inscripción de la compraventa, si la prioridad de la anotación no ha pasado a la inscripción, como es el caso de la Resolución de 28 de julio de 1989, en la que la inscripción de la adjudicación se realizó estando vigente la anotación de embargo correspondiente, la cancelación de los asientos posteriores queda desvinculada de la anotación de embargo preferente y de la inscripción de la compraventa. Que para realzar el complejo unitario de asientos, a que se refiere la Resolución de 22 de febrero de 1993, es preciso que estén todos los elementos del complejo: Enajenación judicial, inscripciones y anotaciones posteriores y la propia anotación de embargo; pero, en este caso, falta el último elemento, la propia anotación de embargo que está cancelada por caducidad en el momento de ir a realizar la segunda operación, la cancelación de los embargos posteriores. La anotación de embargo caducó el 5 de septiembre de 1995 y la compraventa judicial se inscribió según asiento de presentación de fecha 25 de septiembre de 1995. Que en virtud de lo expuesto han pasado a ser preferentes las anotaciones posteriores, por lo que no procede con el mandamiento recurrido proceder a su cancelación.

## V

El Ilmo. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Barcelona informó sobre los trámites seguidos en el procedimiento ejecutivo número 603/1990.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del señor Registrador fundándose en que dicha cuestión ya ha sido resuelta por la Presidencia en autos de fechas 2 de septiembre de 1994, 11 de diciembre de 1995 y 5 de febrero de 1996, en las que se emite el criterio en que una vez caducada la anotación preventiva de embargo no cabe cancelar las cargas posteriores, ya que el embargo ha perdido su prioridad, la cual derivaba de la anotación (artículo 86 de la Ley Hipotecaria).

## VII

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniendo los argumentos contenidos en el escrito de interposición del recurso.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86, 131 y 133-II de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de este centro directivo de 28 de septiembre de 1987, 6 de abril de 1994 y 8 y 17 de marzo y 16 de abril de 1999;

Primero.—Se debate en el presente recurso la eficacia cancelatoria de un mandamiento dictado en juicio ejecutivo respecto de los asientos posteriores a la anotación preventiva del embargo acordado en dicho procedimiento, habida cuenta que al tiempo de su presentación en el Registro de la Propiedad estaba ya caducada la citada anotación.

Segundo.—Es doctrina reiterada de esta Dirección General que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera *ipso iure*, una vez que se ha agotado el plazo de su vigencia sin haber sido prorrogadas (Cfr. artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, por lo que los asientos posteriores a la anotación caducada ganan rango respecto de aquélla y, en consecuencia, no pueden ser cancelados en virtud de un título —el mandamiento cancelatorio al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario—, que, conforme a dicho precepto y a los artículos 131 y 133-II de la Ley Hipotecaria sólo puede provocar la cancelación respecto de asientos no preferentes, siendo así que, por virtud de la caducidad operada, estos asientos posteriores han ganado preferencia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 18 de junio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

**16731** *RESOLUCIÓN de 30 de junio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don León Chocrón Bentolila, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alcalá la Real, doña Concepción Rodríguez Gil, a extender una nota marginal de expedición de certificación de cargas en un procedimiento extrajudicial de ejecución de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Francisco Español Olivares, en nombre de don León Chocrón Bentolila, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alcalá la Real, doña Concepción Rodríguez Gil, a extender una nota marginal de expedición de certificación de cargas en un procedimiento extrajudicial de ejecución de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

El 29 de septiembre de 1993 se recibió en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real oficio expedido por el Notario de Alcaudete don Rodrigo

Fernández Madrid Molina, el 22 del mismo mes, solicitando expedición de la certificación de cargas preceptiva en el procedimiento ejecutivo extrajudicial de hipotecas.

Por la Registradora de la Propiedad de Alcalá la Real, con fecha 26 de octubre de 1993, se procedió a expedir dicha certificación pero denegó la nota marginal de expedición de la misma por no ser procedente el procedimiento extrajudicial de conformidad con el artículo 155 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 234 y 234.b2 del Reglamento Hipotecario. Puede interponerse recurso gubernativo de conformidad con los artículos 101 y 112 del Reglamento Hipotecario.

## II

El Letrado don Francisco Español Olivares, en representación de don León Chocrón Bentolila, interpuso recurso gubernativo basándose en los siguientes fundamentos: Que el citado don León Chocrón Bentolila, en calidad de titular de varios títulos hipotecarios al portador, requirió al Notario de Alcaudete, don Rodrigo Fernández-Madrid Molina, para proceder a su ejecución hipotecaria extrajudicial. Que el recurso gubernativo se interpone contra la denegación de la Registradora de la Propiedad de Alcalá la Real, de la nota marginal de expedición de la certificación de cargas que regula el artículo 236.b2 del Reglamento Hipotecario. Que se entiende que el artículo 155 de la Ley Hipotecaria no excluye el procedimiento extrajudicial a las hipotecas que garantizan títulos al portador tal y como se deduce de la remisión que hace aquél al artículo 129 de la Ley, en cuyo párrafo segundo se recoge el procedimiento extrajudicial. Que se suplica que se declare contraria a derecho la resolución adoptada por la Registradora de la Propiedad de Alcalá la Real y se ordene continuar, por sus trámites, la ejecución hipotecaria extrajudicial.

## III

La Registradora de la Propiedad informó: Que el artículo 155 de la Ley Hipotecaria al regular el procedimiento para hacer efectiva la acción hipotecaria nacida de los títulos tanto nominativos como al portador, se está refiriendo al procedimiento judicial sumario excluyendo el extrajudicial como prueba de referencia que hace el lugar en que ha de efectuarse el requerimiento de pago que será el del domicilio del deudor o del tercer poseedor, aunque no residan en el lugar del juicio. Que la ley regula por un lado un procedimiento genérico para hacer efectiva la acción hipotecaria, donde caben el judicial sumario y el extrajudicial, y un procedimiento singular o particular para hacer efectiva la acción hipotecaria nacida de los títulos al portador, donde sólo cabe el judicial sumario. Que de antenerse la posibilidad de que estas hipotecas en garantía de títulos al portador pudieran efectuarse a través del procedimiento extrajudicial, en la escritura de constitución de hipoteca, deberían constatar las circunstancias que establece el artículo 234 del Reglamento Hipotecario y, en concreto, la persona que en sí vaya a otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante, y no parece que pueda expresarse como mandatario, al que sea acreedor en el momento de la ejecución, pues sería desconocida la persona del mandatario en el momento de otorgar el mandato, lo que no resulta admisible.

## IV

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía dictó auto en el que acuerda desestimar el recurso gubernativo en base a los siguientes fundamentos de derecho: A tenor de la remisión que hace el artículo 155 de la Ley Hipotecaria al 129 de la misma Ley, dos serían los procedimientos de ejecución posibles, el judicial sumario del artículo 131 y siguientes o, mediante pacto previo en la escritura de constitución, el ejecutivo extrajudicial. El artículo 234.2 del Reglamento Hipotecario establece que la estipulación en virtud de la cual los otorgantes hayan pactado la sujeción al procedimiento extrajudicial deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura. Que como quiera que no resulta de los autos que dicho pacto conste separadamente de las demás estipulaciones es claro que procede denegar la nota marginal de expedición de certificación de cargas por no cumplirse los requisitos exigidos por la ley para que sea aplicable el procedimiento extrajudicial.

## V

El Letrado recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que la cuestión se centra en el artículo 234.2 del Reglamento Hipotecario, reformado por Real Decreto 290/1992, de