

15991 *RESOLUCIÓN de 13 de julio de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Jorge Campillo Álvarez, en representación de la entidad «Infoleasing, Establecimiento Financiero de Crédito, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cáceres número 1, don Fernando Enrique Rodríguez Rubio, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Jorge Campillo Álvarez, en representación de la entidad «Infoleasing, Establecimiento Financiero de Crédito, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cáceres número 1, don Fernando Enrique Rodríguez Rubio, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos de juicio ejecutivo número 265/92, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Cáceres, a instancia de la entidad «Infoleasing, Sociedad Anónima», contra «Industrial Mercantil y de Obras, Sociedad Anónima» y don Felicísimo Martín Mateos se trabó embargo sobre la finca registral 32.989 del Registro de la Propiedad de Cáceres número 1, practicándose la anotación preventiva letra A el día 27 de octubre de 1992. El día 15 de junio de 1993 se expidió certificación de cargas para dicho procedimiento haciéndose constar esta circunstancia por nota al margen de la anotación. Con posterioridad se practicaron otras anotaciones de embargo y la inscripción de venta de la referida finca a favor de la entidad «Grupo Anaen, Sociedad Anónima», actual titular registral. El día 12 de agosto de 1996 se practicó nueva anotación de embargo sobre la finca en cuestión a favor del «Banco de Extremadura, Sociedad Anónima», expidiéndose certificación de cargas para el procedimiento que la motivó el día 5 de diciembre de 1996, haciéndose constar esta circunstancia por nota al margen de la misma y cancelando por caducidad la anotación letra A, conforme a los artículos 86 y 353 de la Ley y del Reglamento Hipotecario respectivamente. El día 5 de septiembre de 1996 se dictó auto en el procedimiento ejecutivo número 265/92 por el que se adjudica la registral 32.989 a «Infoleasing, Sociedad Anónima».

II

El día 10 de abril de 1997 se presentó en el Registro de la Propiedad de Cáceres número 1 testimonio del mencionado auto de adjudicación que fue calificado con la siguiente nota: «... Denegada la inscripción de la adjudicación que se interesa en el precedente auto, en cuanto a la finca registral 32.989. Urbana. Trece.—Por el defecto insubsanable de que la anotación preventiva de embargo letra A, practicada el 27 de octubre de 1992, de donde deriva la adjudicación, está cancelada por caducidad, con fecha 5 de diciembre de 1996, por lo que sus efectos se extinguen automáticamente, existiendo además inscripción de dominio y anotaciones posteriores. Resoluciones de 28 de septiembre de 1987 y 7 de julio de 1989. No procede anotación preventiva de suspensión. Contra dicha nota de denegación puede entablarse el recurso correspondiente ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en plazo de cuatro meses de conformidad con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y artículo 112 y siguientes del Reglamento para su aplicación. Cáceres, 17 de abril de 1997. El Registrador. Firma ilegible.»

El día 17 de abril de 1997 se presentó mandamiento expedido en los mismos autos ordenando la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores a la del crédito del actor, cancelación que fue denegada por las mismas causas que las expresadas en la anterior nota.

III

El Procurador de los Tribunales, don Jorge Campillo Álvarez, en nombre de la entidad «Infoleasing, Establecimiento Financiero de Crédito, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra las anteriores notas de calificación y alegó: Que si la calificación del señor Registrador fuese correcta jurídicamente, la única forma de salir del paso hubiese sido pedir la prórroga de la anotación de embargo, pero ello era imposible desde el

punto de vista formal y sustantivo: formal, porque el auto de 5 de septiembre de 1996 ordena la cancelación de la anotación de embargo y sustantivo, porque al haberse adjudicado el inmueble al ejecutante se produce, ipso facto la cancelación del crédito para garantizar el cual se pidió la anotación, y ello por confusión de derechos, como acreedor y propietario. Que resulta indiscutible la legitimidad de la adquisición del dominio por la recurrente de la finca en cuestión pues se ha efectuado en ejecución la sentencia judicial firme, y tanto por la antigüedad del título ejecutado como por la publicidad efectuada, resulta de mejor derecho que todas de las que trae información el Registro. Desde el punto de vista registral se trata de una adquisición «secundum tabulas», consumada con esa condición el día 5 de septiembre de 1996, lo que expresaba «erga omnes» el Registro de la Propiedad, a todos aquellos que anotaron o inscribieron con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas. Que la calificación efectuada no expresa fundamento legal o reglamentario y no puede tampoco fundarse en las resoluciones que expresa, que contemplan hechos distintos, ya que en ellas el auto de adjudicación se dictó días después de haberse producido la anotación, no existiendo tabulación registral del hecho del que trae su causa en la fecha en que se produce la adquisición de la propiedad, quedando consensuada la adjudicación desde el punto de vista sustantivo pero no procesal, mientras que en el presente caso quedó consumado desde ambos puntos de vista. Que la mencionada calificación vulneraría además los artículos 84, 71 y 225 de la Ley Hipotecaria y 175 del Reglamento Hipotecario.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de las notas, informó: Que la anotación preventiva es un asiento temporal que dura el tiempo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria si no es prorrogado, como en el presente caso. Pasado dicho plazo el asiento caduca y podrá ser cancelado, incluso de oficio, conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario. Al llegar el testimonio del auto de adjudicación al Registro no figura ya inscrita la finca a nombre del deudor, sino a favor de la entidad «Grupo Anaen, Sociedad Limitada» por la venta que le hizo el deudor, por lo que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, principio de tracto sucesivo, impide su inscripción, independientemente que la venta haya sido o no fraudulenta (Resolución de 31 de diciembre de 1986). Que si no puede inscribirse el testimonio del auto de adjudicación menos pueden practicarse las cancelaciones ordenadas en el mandamiento ya que si del Registro resulta que se ha dejado caducar la primera anotación, automáticamente pasa la segunda a tener el primer rango y ya no es posible desde entonces proceder a la cancelación en virtud de un título, el mandamiento a que se refiere el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, que sólo es bastante en tanto se trate de segundas anotaciones no preferentes (artículos 131 y 132.2 de la Ley Hipotecaria y 175.2 de su Reglamento y Resolución de 29 de septiembre de 1987).

V

El Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Cáceres emitió su informe y mostró su conformidad con el emitido por el Registrador y con la nota recurrida.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste.

VII

El recurrente apeló el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que el producirse la cancelación de la anotación letra A por la adjudicación en pago y no por la caducidad de su plazo, no es aplicable el artículo 86 de la Ley Hipotecaria sino el artículo 206.2.º de su Reglamento, y la inobservancia de este último precepto es el origen de la confusión producida tanto por el Registrador como por la resolución del Tribunal Superior de Justicia. Que por la misma razón no existe interrupción del tracto, ya que la transmisión de dominio a favor de «Grupo Anaen, Sociedad Limitada» es posterior a la anotación letra A, por lo que goza de la protección del artículo 71 de la Ley Hipotecaria, y porque estaba vigente la anotación a favor de «Infoleasing, Sociedad Anónima», en la fecha del auto de adjudicación.

Fundamentos de Derecho

Hechos

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 82, 86 de la Ley Hipotecaria, 175 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de marzo de 1999, 19 de marzo de 1999, 16 de abril de 1999, 15 de julio de 1999, 30 de septiembre de 1999, 30 de octubre de 1999 y 9 de diciembre de 1999.

1. Los hechos a tener en cuenta en el presente recurso son los siguientes: a) En autos de juicio ejecutivo se ordena tomar anotación preventiva de embargo sobre determinada finca, practicándose ésta el día 27 de octubre de 1992 (anotación letra A). b) Posteriormente se practicaron otras anotaciones de embargo y la inscripción de la venta de la referida finca a favor de una entidad, la actual titular registral. c) El día 12 de agosto de 1996 se extendió nueva anotación de embargo sobre la finca en cuestión, expidiéndose certificación de cargas para el procedimiento que la motivó el día 5 de diciembre de 1996, haciéndose constar esta circunstancia por nota al margen de la misma y cancelando por caducidad la anotación letra A. d) El día 5 de septiembre de 1996 se dictó auto de adjudicación en el procedimiento que había motivado la anotación caducada, el cual se presentó en el Registro el día 10 de abril de 1997, y el oportuno mandamiento de cancelación de cargas el día 17 de abril del mismo año. e) El Registrador deniega la inscripción del testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas por el defecto insubsanable de estar caducada la anotación de donde deriva la adjudicación «existiendo además inscripción de dominio y anotaciones posteriores».

2. En cuanto a la posibilidad de inscribir el testimonio de auto de adjudicación de una finca cuando en el momento en que aquél se presenta en el Registro ha caducado la anotación preventiva de embargo correspondiente y dicha finca está ya inscrita a favor de persona distinta de aquélla en cuyo nombre el Juez otorga la transmisión, los principios de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) obligan a denegar la inscripción de dicha adjudicación, ya que no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes, sino es con el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él (artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

3. Respecto a la cancelación de los asientos posteriores, es doctrina reiterada de este centro Directivo que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, aunque no hayan sido canceladas, si no han sido prorrogadas previamente (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 aquel otro asiento, y no podrán ya ser cancelados en virtud de un título —el mandamiento prevenido en los artículos 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2 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.

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

Madrid, 13 de julio de 2000.—La Directora general. Fdo.: Ana López-Monís Gallego.

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

15992 *RESOLUCIÓN de 18 julio de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Angel Sanz Iglesias, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 22, don Rafael Rodríguez García, a inscribir una escritura de subrogación de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Ángel Sanz Iglesias, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 22, don Rafael Rodríguez García, a inscribir una escritura de subrogación de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

I

El 5 de septiembre de 1996, ante el Notario de Madrid, don Ángel Sanz Iglesias, «Bankinter, Sociedad Anónima» y don Francisco Javier Fernández Colado otorgaron escritura por la que la citada entidad bancaria, con la expresa aceptación de la parte prestataria, quede subrogada en el préstamo garantizado con hipoteca con la extensión y con el alcance que resulta del artículo 1.212 del Código Civil, viniendo así la parte prestataria a ser deudora de «Bankinter, Sociedad Anónima», en los términos pactados en la escritura que a continuación se cita, con la sola excepción de la mejora de las condiciones del tipo de interés. La hipoteca se constituyó a favor de «Citibank España, Sociedad Anónima», sobre una finca urbana en garantía de un préstamo formalizado en la escritura otorgada en Madrid, el 16 de marzo de 1993, ante el Notario don Jaime García Rosado y García.

II

Presentada copia de la escritura de subrogación de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 22, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento en el Registro de la Propiedad número veintidós, por no resultar del mismo los elementos esenciales de la subrogación regulada en el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo y artículo 1.211 del Código Civil, ya que no consta expresamente que el deudor haya tomado a préstamo cantidad alguna de la Entidad que haya de subrogarse, ni el importe de dicho préstamo, ni, por consiguiente, su finalidad. Esta nota se extiende a petición de los interesados, sin practicarse anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra esta nota podrá interponerse recurso gubernativo ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de cuatro meses a contar desde su fecha por los trámites regulados en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Madrid, a 3 de marzo de 1997. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante de las escrituras interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que los artículos 1.211 del Código Civil y 2 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, permiten al deudor subrogar a otro acreedor «haciendo constar su propósito...», es decir tan solo su propósito o intención de subrogar. Que se considera que este propósito o finalidad está suficientemente reflejado en la cláusula A del otorgamiento que establece: «“Bankinter, Sociedad Anónima”, con la expresa aceptación de la parte prestataria queda subrogado en el préstamo... viniendo así dicha parte prestataria a ser deudora de “Bankinter, Sociedad Anónima”, en los términos pactados en la escritura... con la sola excepción de la mejora de los tipos de interés...». 2.º Que la nota parece dar a entender que la subrogación se produce mediante el otorgamiento de un nuevo préstamo igual al que sustituye salvo en cuanto a la persona del acreedor y a las condiciones de interés. Pero tal opinión que podría mantenerse a la vista de la redacción literal del artículo 1.211 del Código Civil, es contraria al artículo 1.212 del mismo Código, y es inconciliable también con el mecanismo de subrogación que establece el artículo 2 de la Ley 2/1994 e incluso con la forma de hacerla constar en el Registro de la Propiedad. Que en la escritura de subrogación, el préstamo en que se subroga «Bankinter, Sociedad Anónima» está ampliamente relacionado, y consta inscrito en el asiento 5.º de la finca registral 56.153 y se expresa suficientemente que el contrato en que se subroga «Bankinter, Sociedad Anónima» tiene por causa o finalidad la de dar dinero a préstamo. 3.º Que el importe dinerario en que se subroga «Bankinter, Sociedad Anónima», resulta del exponiendo V de la escritura que fija el saldo deudor con «Citibank España, Sociedad Anónima» en la cantidad de 6.571.459 pesetas y el reembolso total en la de 6.725.836 pesetas, una vez sumados los intereses debidos y la comisión por cancelación anticipada. Que del propio exponiendo resulta que esa cantidad queda depositada en poder del Notario autorizante y, de las últimas diligencias de la escritura, resulta que se hace a «Citibank España, Sociedad Anónima», la notificación prevista en la Ley 2/1994 de 30 de marzo.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que tres son los defectos o puntos a que se contrae la nota de calificación, y que se refieren a los elementos esenciales que integran la subrogación regulada en la Ley 2/1994 de 30 de marzo que es a la que parece querer referirse la escritura objeto de calificación. Que dichos elementos aparecen