

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20 y 42, 1.º de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de noviembre de 1998 y 1 de octubre de 1999.

1.º Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se demanda en juicio declarativo ordinario a los herederos del titular registral. En la demanda se solicita que se reconozca por los herederos determinada deuda de su causante y que, dado que en el documento privado correspondiente se había «afectado» al pago de tal crédito la finca a que se refiere el recurso, se otorgue a favor del demandante «escritura pública del inmueble»; Mediante el correspondiente mandamiento se ordena del Registrador anote la demanda. En el Registro se practica una anotación de demanda de reclamación de cantidad; Con posterioridad a dicha anotación, existe otra anotación de embargo, y, como consecuencia de la misma, la adjudicación de la finca al mejor postor. Después de dicha adjudicación, la finca ha sido vendida por el adjudicatario; En el procedimiento correspondiente a la primera anotación de demanda que fue prorrogada en su día se dicta sentencia estimatoria, y, como consecuencia de ella, se otorga por el Juez escritura pública de adjudicación de la finca en pago de la cantidad reclamada; Presentada dicha escritura en el Registro, el Registrador deniega la inscripción por los defectos anteriormente transcritos. El demandante apela la calificación y el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso.

2. El primero de los defectos no puede ser estimado; prescindiendo de otras consideraciones sobre la naturaleza de la «incongruencia entre el mandato judicial y el procedimiento del que deriva», es obvio que en modo alguno pueda ésta inferirse de la contrastación exclusiva de dicho mandato judicial con el contenido de la demanda según la anotación acordada en el procedimiento; el término de referencia deberá ser, en su caso, el contenido íntegro de la demanda, haya sido recogido o no en la anotación; eventuales reflejos parciales en la anotación de las peticiones formuladas en la demanda, conducirían, en otro caso, la apreciación de incongruencia absolutamente inexistentes por conformarse plenamente lo decidido judicialmente con lo pedido por las partes y con el procedimiento seguido.

3. En cuanto al segundo de los defectos, por el contrario, sí procede su estimación, toda vez que así lo impone el principio del tracto sucesivo, al estar la finca inscrita a favor de persona que no fue parte en el procedimiento seguido. (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 1 y 20 de la Ley Hipotecaria); sin que pueda alegarse que al estar vigente la anotación de demanda tomada en dicho procedimiento, la «adjudicación judicial» en él alcanzada deban ser calificada conforme a la situación registral existente al tiempo de tomarse tal anotación (cfr. artículo 198 del Reglamento Hipotecario), pues cualesquiera que hayan sido las razones por las que la anotación se practicó en los términos en que lo fue, lo cierto es que: a) Se limita a reflejar una reclamación de cantidad, esto es un mero crédito contra el propietario de la finca en cuestión, que no altera ni modaliza su titularidad dominical (cfr. artículo 1.911 del Código Civil) y que carece de la consideración de gravamen a los efectos de la Ley Hipotecaria (cfr. artículo 98 de la Ley Hipotecaria); b) Es principio básico de nuestro sistema registral, la inoponibilidad frente a terceros de los «derecho reales, cargas, o limitaciones del dominio» que no consten en el Registro (cfr. artículos 13, 32, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria); c) Se presume frente a todos, que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y en el momento en que el titular actual adquirió la finca en cuestión, el Registro publicaba a favor de su transmitente una titularidad dominical no sujeta a la restricción que ahora se quiere hacer valer.

Otra cosa es la trascendencia que la existencia de esa anotación puede tener en cuanto a la calificación de los titulares posteriores como terceros del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, cuestión que sólo puede resolverse en el correspondiente juicio declarativo.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al primero de los defectos y confirmar en cuanto al resto el auto apelado.

Madrid, 27 de noviembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

1823

RESOLUCIÓN de 28 de noviembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Vicente Roselló Mendoza, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sagunto, don Enrique Calatayud Llobet a practicar la cancelación de determinadas anotaciones preventivas, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Vicente Roselló Mendoza contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sagunto, don Enrique Calatayud Llobet a practicar la cancelación de determinadas anotaciones preventivas, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sagunto se siguieron autos de juicio ejecutivo número 94/91 a instancia de «Renault Leasing de España, S. A.», contra don Vicente B. P. y doña Francisca B. M. En dichos autos se libró mandamiento de anotación preventiva de embargo sobre las fincas registrales 25.476 y 34.728 de Sagunto, propiedad de los demandados, practicándose el día 25 de junio de 1991. En los folios registrales de estas fincas se extendieron posteriormente otras anotaciones de embargo.

Dicho procedimiento culminó con el remate de las fincas embargadas, que fue objeto de cesión a favor de don Manuel Vicente R. M., presentándose el 26 de octubre de 1995 en el Registro de la Propiedad de Sagunto el testimonio del auto correspondiente, expedido el 20 del mismo mes y año, que causó las inscripciones de dominio de las referidas fincas a favor del cesionario del remate.

II

El mandamiento ordenando la cancelación de las anotaciones que motivaron el procedimiento y de los asientos posteriores se presentó el día 21 de enero de 1999 y fue calificado con la siguiente nota: «Denegadas las cancelaciones que se ordenan en el precedente mandamiento porque al haber caducado la anotación a que se refiere el procedimiento no es suficiente para provocar dicha cancelación el mandamiento a que se refiere el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, puesto que las anotaciones que antes eran posteriores han pasado a ser preferentes, conforme exponen las Resoluciones de la Dirección General de los Registros de 28 de septiembre 1987, 7 de julio de 1989 y 6 de abril de 1994. Considerándose insubsanable el defecto, no procede tomar anotación de suspensión. Contra la precedente nota podrá interponerse recurso ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, en los términos previstos en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su reglamento.—Sagunto a 9 de febrero de 1999.—El Registrador». Firma ilegible.

III

Don Manuel Vicente Roselló Mendoza, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que tras la ejecución del crédito de la parte actora la posterior caducidad de la anotación no puede ser obstáculo para proceder a la cancelación de las anotaciones de embargo posteriores ni menos aun ganar éstas preferencia respecto a una anotación cuya caducidad resulta indiferente por haberse consumido o extinguido ya con la ejecución llevada hasta sus últimas consecuencias por la actora. Que la enajenación judicial de las fincas registrales 34.728 y 25.476 ha supuesto el surgimiento de un nuevo propietario, quien desde el momento que adquirió fehacientemente no puede verse afectado por una relación jurídica anterior que sólo alcanza a los ejecutados y hasta el momento de la enajenación, y las consecuencias jurídicas derivadas de la enajenación judicial (en este caso cancelación de las anotaciones de embargo posteriores) no pueden cuestionarse en base a un criterio puramente tabular (de que las anotaciones posteriores ganan preferencia respecto a las anteriores canceladas por caducidad). Que el nuevo titular, consecuencia de la enajenación judicial, adquiere la propiedad «ex novo» y no tiene porqué soportar una carga referida a un crédito que no ha contraído él sino el anterior propietario-deudor. Admitir lo contrario es tanto como asumir el adquirente y contra su voluntad, una responsabilidad patrimonial como nuevo adquirente de buena fe (vulnerándose así el principio de responsabilidad universal contenido en el artículo 1.911 del Código Civil), a sabien-

das de que en el momento de adquirir no existía ninguna anotación de embargo preferente, por lo que en el futuro tampoco debe surgir dicha preferencia, ya que ésta no tiene sentido ni virtualidad cuando el antiguo propietario-deudor pierde la titularidad de los bienes de cualquiera de las formas admitidas en derecho. Que la supuesta preferencia de anotaciones de embargo tras la ejecución de las susodichas fincas registrales carece de sentido por haber dejado de sustentarse en un crédito contra el antiguo propietario-deudor, pues al convertirse el cesionario del remate en nuevo propietario de los bienes y ser admitido como tal incluso en el Registro de la Propiedad (al haberse practicado en su día la inscripción de su nuevo título), las cargas posteriores no pueden continuar sirviendo de garantía de una deuda del anterior propietario. Las consecuencias serían distintas si no se hubiera producido ninguna transmisión o si en el momento de celebrarse la subasta judicial no hubiera estado vigente la anotación del embargo en virtud del cual se procedió a la ejecución, puesto que en tal caso no hubiera sido posible jurídicamente la transmisión de la propiedad, pero dado que en el caso que nos ocupa se encontraba vigente la anotación en el momento de la enajenación judicial, debe practicarse la cancelación de dichos gravámenes. Que todo lo anterior encuentra su apoyo en los artículos 133.2, 131, reglas 8.ª, 13.ª y 17.ª de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 175.2 del Reglamento, y el artículo 1.512 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y de todo ello se colige que mal puede entenderse que el rematante acepta unas cargas que en el momento de la enajenación no existían ni podían, por tanto, ser anteriores ni preferentes y menos pretender que se subrogue en una responsabilidad inexistente y contravenir el principio constitucional de seguridad jurídica (artículo 9.3 de la Constitución Española). Si interpretamos dichos preceptos al amparo del artículo 3.1 del Código Civil, para practicar la cancelación basta que tenga lugar la enajenación judicial y que en ese momento no haya ganado preferencia ninguna anotación de embargo posterior, lo cual ha quedado acreditado en el presente caso. Es más, si el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario dice imperativamente que «cuando ... se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores...» es evidente que esa misma finalidad cancelatoria se produce con el mero transcurso de cuatro años (caducidad) o con la presentación del referido mandamiento, aunque sea fuera de plazo, pues la Ley de Enjuiciamiento Civil no establece ningún plazo para la presentación del mandamiento en el Registro.

Que la realización del crédito del ejecutante, garantizado hasta entonces con la anotación de embargo hace que dicha anotación deje de tener sentido y prueba de ello es que en tales casos no cabe pedir siquiera la prórroga de dicha anotación pues la susodicha prórroga se sustenta en el embargo y no en la anotación, y el embargo se extingue cuando la adjudicación se produce, y porque la naturaleza real que se atribuye a la anotación de embargo sólo puede irradiar efectos registrales hasta el momento en que se produce la enajenación judicial. Que por vía puramente registral no puede ponerse en entredicho la fe pública judicial ni menos aún cuestionarse uno de los modos de adquirir la propiedad, la cual se presume transferida sin cargas cuando en el momento de perfeccionarse el contrato dichas cargas no existían ni jurídica ni registralmente como preferentes. Que en relación con los créditos no preferentes y posteriores al crédito del ejecutante, el principio que sigue el derecho español es el de purga, de modo que el único derecho que se concede a los titulares de esas cargas es la posibilidad de cobrarlas con cargo al sobrante si lo hubiere o en otro caso ejercitar la correspondiente tercería de mejor derecho. Que sin perjuicio de la independencia de la facultad calificadora del Registrador (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), es obligado respetar y cumplir las resoluciones judiciales firmes así como prestar la colaboración necesaria para su cumplimiento.

IV

El Registrador de la Propiedad de Sagunto, en defensa de la nota, informó: Que es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (entre otras, Resolución de 2 de abril de 1999) que la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado aun cuando no se haya cancelado dicho asiento, y ello tratándose, como ahora sucede, de una anotación de embargo, determina la pérdida de su prioridad y que las cargas posteriores mejoren de rango, no siendo ya posible desde entonces proceder a su cancelación en virtud de un título, el mandamiento a que se refiere el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, que sólo es bastante para ello en tanto se trate de cargas no preferentes a la que se ejecute de acuerdo con los artículos 131 y 132.2 de la Ley Hipotecaria. Que no es aplicable a este caso la Resolución de 28 de julio de 1989 en cuyo supuesto de hecho el testimonio del auto de adjudicación se presentó

en el Registro cuando aún estaba vigente la anotación aunque el mandamiento ordenando la cancelación se presentó una vez que el embargo había caducado, y en ese caso se consuma la virtualidad de la anotación y por ello las cargas y gravámenes posteriores se subordinan a la enajenación realizada, lo que determina su extinción y correspondiente cancelación, pero en el caso que nos ocupa el testimonio del auto se presentó en el Registro cuando ya había caducado la anotación, por lo que no es aplicable al doctrina de dicha resolución.

V

La Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sagunto, doña María Dolores López Borgóñez, emitió informe exponiendo los trámites del procedimiento que dieron lugar al mandamiento de cancelación cuya registración fue denegada, destacando que en ningún momento se solicitó la expedición de mandamiento para prorrogar la anotación registral.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dictó auto confirmando 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.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 20, 38,40 y 82 de la Ley Hipotecaria, 175 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de marzo, 30 de septiembre y 9 de diciembre de 1999 y 19 de febrero de 2001.

El único problema a que se reduce el presente recurso es el de dilucidar si, cancelada la anotación de embargo como consecuencia de haberse terminado el procedimiento de ejecución, pueden cancelarse las anotaciones de embargo posteriores que recaen sobre la misma finca. En este sentido, como ha dicho este Centro Directivo en las Resoluciones citadas en el «vistos», la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, y ello, tratándose de una anotación preventiva de embargo, determina que las cargas posteriores mejoren de rango registral, de modo que no procede acceder a la cancelación de éstas en virtud del 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, pues, caducada la anotación, el mandamiento carece de su virtualidad cancelatoria de anotaciones posteriores.

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

Madrid, 28 de noviembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

1824

RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Eurospar Toledo, Sociedad Limitada», contra la negativa de la Registradora Mercantil de Toledo, doña Pilar del Olmo López, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de dicha compañía.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Díaz Castellanos, en nombre y representación de «Eurospar Toledo, Sociedad Limitada.», contra la negativa de la Registradora Mercantil de Toledo, doña Pilar del Olmo López, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de dicha compañía.