

Lo cierto es que este régimen que admite la resolución unilateral por parte de la Administración no estaba en vigor en el momento de la formalización e inscripción de la cesión condicional que motiva la reversión, ni siquiera en el momento de acordarse administrativamente la reversión; por lo que no le es aplicable, dado que la citada ley no tiene efectos retroactivos según sus disposiciones transitorias, conforme al principio general de que las leyes no tienen carácter retroactivo salvo que en ellas se establezca expresamente (artículo 2.3 Código Civil).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 26 de marzo de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 6769

*RESOLUCIÓN de 26 de marzo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Sintek Gestión S.L., contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 2, de Torrejón de Ardoz, a cancelar una anotación de ampliación de embargo.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Rodríguez de la Fuente, en representación de «Sintek Gestión S.L.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 2, don José Agustín Peña Romero, por la que deniega la cancelación de una anotación de ampliación de embargo.

### Hechos

#### I

Por auto de fecha 27 de septiembre de 2005 del Juzgado de lo Social número 4 de Bilbao, autos 628/05, ejecución 165/05, se despachó ejecución, como consecuencia de la cual se procedió al embargo de la finca 4095 de la sociedad ejecutada, sita en Ajalvir, procediéndose a la anotación de embargo letra H el 10 de diciembre de 2005. Sacada la finca a pública subasta se adjudicó a Sintek Gestión S.L. que consignó la totalidad del precio de remate. Con fecha 19 de marzo de 2007 se libró mandamiento al Registro de la Propiedad número 2 de Torrejón de Ardoz, ordenando la cancelación de la anotación de embargo acordada en ese procedimiento y de todas las anotaciones e inscripciones que hubieran podido practicarse con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas. Dicho mandamiento fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha examinado y calificado favorablemente el precedente documento y ha resuelto proceder a las cancelaciones ordenadas de las anotaciones preventivas de embargo letra H, objeto del procedimiento, y de las letras I y K, al folio 204 del tomo 3840, libro 111 de Ajalvir, finca 4095, inscripción 11. El asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce los efectos derivados de la legislación hipotecaria. Torrejón de Ardoz a 13 de octubre de 2007. El Registrador, firma ilegible».

#### II

Al no haberse practicado la cancelación de la anotación letra J, y aunque no hubo denegación expresa de tal cancelación en la nota al pie del mandamiento judicial, don Ángel Rodríguez de la Fuente, en representación de «Sintek Gestión S.L.» interpuso recurso contra aquella calificación en base a los siguientes argumentos: Que la anotación preventiva letra J que no se ha cancelado resulta ser una ampliación de la anotación letra G y se practicó en virtud de mandamiento librado el 3 de abril de 2006, causando anotación preventiva de embargo el 15 de junio de 2006, es decir, que se produjo con posterioridad a la adjudicación derivada del embargo objeto de anotación letra H. Por eso de conformidad con el artículo 175 del Reglamento Hipotecario debe cancelarse como carga posterior. Además al expedirse la certificación de cargas en el procedimiento de ejecución no existía todavía la anotación letra J. La no cancelación de esta anotación letra J, ampliación de la anotación letra G, representa una grave inseguridad jurídica y un atentado contra la fe

pública registral, ya que el adquirente en la subasta puede ver que las cargas y gravámenes que creía afectaban al bien crecen en tanto no se lleve a cabo la inscripción de su derecho. Por ello el mandamiento de cancelación de cargas debe conllevar la cancelación de toda anotación de fecha posterior al embargo, aunque impliquen una ampliación de cargas anteriores.

#### III

El Registrador emitió informe el día 29 de noviembre de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 175 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 de septiembre de 2003, 12 de febrero de 2005 y 1 de octubre de 2005.

1. Se debate en este recurso sobre si el posible cancelar una anotación preventiva letra J, de ampliación de otra anotación de embargo anterior letra G, al ordenarse genéricamente la cancelación de cargas posteriores en el mandamiento de cancelación de cargas –presentado junto con el testimonio del auto de adjudicación a favor del mejor postor en la subasta– derivado de un embargo que motivó la anotación letra H, cuando tal ampliación de embargo se practicó con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en este procedimiento de ejecución.

2. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones expresadas en los vistos), cabe ampliar un embargo sobre lo inicialmente previsto en la ejecución en que se acordó, y puede hacerse constar la ampliación aunque la finca se halle inscrita a nombre de otra persona o se hayan anotado posteriormente otros derechos o gravámenes, salvo la hipótesis del artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es decir, salvo que la finca haya sido adquirida por virtud de otra ejecución. En el supuesto de hecho objeto del recurso, la ampliación del embargo se hizo constar con anterioridad a la inscripción de la finca a favor del adjudicatario. El hecho de que fuera practicada la ampliación una vez practicada la nota marginal de expedición de certificación de cargas, es una circunstancia sobre la que no se puede pronunciar este Centro Directivo, ya que no es objeto de recurso, pues se trata de un asiento ya realizado que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.º Ley Hipotecaria).

3. Estando anotada la ampliación del embargo letra G, en virtud de la controvertida anotación letra J, dota a ésta de la prioridad derivada de la citada anotación de embargo letra G que amplía, que es carga anterior. Y por tanto no puede cancelarse como carga posterior a la anotación letra H que motiva el procedimiento de ejecución, por lo que debe confirmarse la nota de calificación registral, no sin antes advertir que el registrador que debió hacer constar expresamente la denegación de la cancelación en la nota de calificación del mandamiento de cancelación de cargas (pues tiene fecha posterior a la anotación letra H, aunque sus efectos se retrotraigan a la anotación ampliada letra G).

4. En definitiva se trata de una cuestión parecida a la ya resuelta en otras ocasiones por este Centro Directivo, y consiste en determinar si la consignación marginal de la ampliación de un embargo puede realizarse cuando sobre el bien embargado se han inscrito o anotado cargas posteriores. La respuesta negativa se basaría en que frente a estos terceros, la responsabilidad del bien embargado queda limitada a la cantidad que en el momento de inscribir su adquisición constase en la anotación de aquel. Tal solución, sin embargo, no puede prosperar, y ello por las siguientes consideraciones, alguna de ellas claramente formuladas en el nuevo texto de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000, de 7 de enero): 1) Que en ningún lugar de la Ley de Enjuiciamiento Civil salvo en la hipótesis marginal del artículo 613-3, se establece que la cantidad que figura en la anotación de embargo, significa el límite de responsabilidad a que quede afecto al bien embargado, frente a titulares posteriores de derechos sobre dicho bien; antes al contrario, la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil claramente establece, en el artículo 613-1.º, como regla básica, que el embargo atribuye al acreedor el derecho a cobrarse íntegramente con el precio de realización del bien trabado y, en consecuencia, los adquirentes posteriores de algún derecho sobre dicho bien, no pueden desconocer legítimamente tal alcance del embargo. 2) Siguiendo la línea del número 1 del artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el número 2 de este mismo artículo establece que este derecho al cobro íntegro por el acreedor embargante no puede ser impedido por ningún otro acreedor que no haya sido declarado preferente en tercería de mejor derecho. 3) Que, además, el artículo 610 de la Ley, añade, en la misma línea, que el efecto del reembargo queda supeditado a la previa satisfacción del embargante anterior, de modo que ese segundo embargo en modo alguno puede menoscabar ese derecho al íntegro cobro por el acreedor embargante. Así pues, si los

demás acreedores del deudor embargado, en cuanto tales acreedores, no pueden impedir que el actor embargante se cobre íntegramente con cargo al bien trabado, si no interponen y triunfan en la correspondiente tercería de mejor derecho; y si claramente se establece que el reembolso no puede perjudicar de ningún modo al embargante anterior, no hay razón para que la extensión de anotación de embargo posterior impida reflejar en la anotación del primer embargo, ese exceso de lo ya devengado por intereses y costas sobre lo inicialmente previsto en la ejecución en que se acordó, pues, en definitiva se trata de desenvolver registralmente un derecho, el del cobro íntegro de ese primer embargante, que la Ley de Enjuiciamiento Civil le reconoce indubitablemente; y que lo confirma expresamente ante la existencia de otros probables acreedores y de otros posibles embargos posteriores.

5. La solución anterior es igualmente confirmada por el artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al que antes habíamos aludido. En efecto, este precepto sí que establece una hipótesis en la que la cantidad que consta en la anotación de embargo opera como límite de responsabilidad del bien trabado; pero en cuanto se formula esa limitación como una excepción a la regla general de los 2 números anteriores del artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en beneficio de un tercero muy concreto, y respecto un momento determinado, viene a confirmarse que para las demás hipótesis la regla es la contraria, esto es, que la cantidad que consta en la anotación de embargo no es límite de responsabilidad del bien trabado, sino que todo él queda afecto por el embargo al íntegro pago del crédito perseguido en el proceso en que se ordena la primera traba, tal como establece la regla señalada, regla que no por casualidad encabeza el propio artículo en que se contiene la excepción que ahora se comenta. Nótese además que cuando el número 3 del artículo 613, habla de que la cantidad que consta en la anotación es límite de responsabilidad del bien trabado, lo hace solamente en beneficio de quién hubiera adquirido el bien trabado en otra ejecución (esto es, quedan excluidos los terceros poseedores que adquieren voluntariamente del deudor embargado); y aún frente a este rematante contemplado en el artículo 613-3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se precisa que el límite de responsabilidad será la cantidad que figure en la anotación al tiempo de la inscripción de tal transmisión forzosa.

6. Por eso antes de la inscripción de la transmisión forzosa puede todavía consignarse la ampliación de los embargos anteriores al que se ejecuta, como había ocurrido en el supuesto de hecho del presente recurso, sin que por tanto puedan cancelarse tales ampliaciones como cargas posteriores.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 26 de marzo de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 6770

*RESOLUCIÓN de 27 de marzo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Seniors Money (Spain) Finance Limited, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 1, de Estepona, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Javier Ortega de la Peña, en representación de la entidad Seniors Money (Spain) Finance Limited, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 1 de Estepona don José Luis Conejero Estévez, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

### Hechos

#### I

En escritura autorizada por el Notario de Estepona, don José María García Urbano, con fecha catorce de septiembre de dos mil siete, número 4.474 de protocolo, la mercantil de nacionalidad irlandesa Seniors Money Spain concedió un préstamo a doña Emily McCreery McBryde, con la garantía hipotecaria de una vivienda unifamiliar, sita en Estepona, perteneciente a la demarcación del Registro n.º 1 de esa ciudad.

#### II

Presentada la primera copia en el Registro de la Propiedad de Estepona n.º 1, fue calificada negativamente por el titular de dicho Registro don José Luis Conejero Estévez, con nota de calificación, de la que resultan los siguientes: Hechos.—Primero.—Con fecha 14 de septiembre pasado tuvo entrada en este Registro bajo el asiento 1.941 del Diario 98 copia de la escritura pública autorizada el mismo día por el Notario de Estepona, Don José María García Urbano, n.º 4.474 de protocolo, por la que se constituye sobre la finca 27.806 de este Distrito Hipotecario una hipoteca, de las llamadas «inversas», a favor de la entidad Seniors Money Spain Finance Limited. Retirada para pago de impuestos, ha sido devuelta dicha escritura el 25 de octubre pasado; Segundo.—Del examen de la misma resultan los siguientes defectos subsanables: 1.—La hipoteca no cumple con las determinaciones exigidas por el principio de especialidad, al no fijarse un plazo cierto de duración de la hipoteca ni de la obligación garantizada, todo ello con independencia de otras cláusulas sin trascendencia real, que no impedirían la inscripción parcial; 2.—La hipoteca garantiza una cantidad superior al principal del préstamo, ya que la determinación del impone definitivo del principal prestado esta sujeta a una condición que depende de la exclusiva voluntad del prestamista; A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes FUNDAMENTOS DE DERECHO I.—Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación del Registrador quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento; II.—En particular, respecto del primer defecto expresado, las llamadas «hipotecas inversas» carecen, a día de hoy, de regulación legal, por lo que su análisis ha de efectuarse a la luz de la legislación actualmente vigente. En la escritura no se determina un plazo cierto de duración ni de la hipoteca ni de la obligación garantizada. Tal fijación se considera imprescindible, ya que determina, tanto la posibilidad de reclamación y ejecución de la hipoteca, como la prescripción de acciones, e incluso la caducidad de la propia inscripción de hipoteca, conforme al art. 82 LH. Tan solo se hace alusión en la escritura a tres supuestos de vencimiento anticipado sin incumplimiento de la obligación de pago («mientras el prestatario no haya incumplido la presente escritura, Seniors Money Spain solo podrá requerir el pago de la deuda cuando se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias»): a) 6 meses después de la muerte del prestatario-sin más matizaciones; y b) dejar de residir en la finca durante 6 meses; y c) Venta de la finca. Tales eventos constituyen supuestos de vencimiento anticipado lo que, de por sí, presupone que habrá (sic), además, un vencimiento «normal», al que se alude, p.e. en la cláusula 8 (fecha de vencimiento acordada) pero no se fija ese vencimiento ordinario. Tales supuestos de vencimiento anticipado habrán de ser tratados como tales, y analizar la posibilidad de su inscripción: Muerte del prestatario: no sería inscribible como supuesto de vencimiento anticipado, por ser contrario al art. 1112 del Código civil (transmisibilidad de derechos y obligaciones), y restringir la libertad de tráfico (al impedir que los herederos del prestatario puedan subrogarse en la deuda y continuar pagándola durante el plazo ordinario que falte). Otra cosa sería si se hubiera introducido la matización de que los herederos «se hagan cargo» de la hipoteca en esos 6 meses de manera que si no lo hacen, vencería la hipoteca lo que constituiría un caso de incumplimiento, admisible a inscripción; dejar de residir 6 meses: aunque en principio no parece que haya obstáculos para que la futura reforma admita pactos de este carácter, en el momento actual habría de darle el mismo enfoque de «restricción al tráfico jurídico»; pudiendo argumentarse diversos preceptos para justificar su no inscripción: art. 104 LH (pese a no estar ocupada la finca, esta sigue sujeta al cumplimiento de la obligación garantizada, por lo que no tendría sentido un vencimiento anticipado sin incumplimiento de la obligación, art. 5 LH (no inscripción de las situaciones posesorias, como es el hecho de que el hipotecante ocupe o no la finca hipotecada), etc.—Venta de la finca hipotecada: aquí la denegación de la inscripción de este pacto parece mas clara, ya que viene impuesta por el art. 27 LH, cuya aplicación a los pactos de vencimiento anticipado por transmisiones de la finca es indiscutida. De manera que, no pudiéndose inscribir ninguno de los tres casos de vencimiento anticipado, nos quedaríamos sin un plazo de vencimiento normal de la hipoteca, que, como queda dicho, es fundamental a la hora de determinar exigibilidad de la obligación, prescripción de acciones y caducidad del propio asiento de la hipoteca (conforme al art. 82 párr. ult. de la LH). Y, retomando la dicción literal del citado art. 82 LH, ha de precisarse que, pese a dicho precepto parece admitir, prima facie, que haya hipotecas en «las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración», (puesto que utiliza literalmente esta expresión), tal conclusión resulta precipitada si se realiza lectura completa de dicho párrafo: en él se contienen dos formas de cancelación por caducidad de inscripción de hipoteca: la ordinaria (cuando haya transcurrido el plazo de civil de prescripción-20 años en las hipotecas-, conforme art. 1964 CC), y la especial o caducidad convenida por las partes, que pueden pactar un plazo menor mediante el cumplimiento de los requi-