

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14277 *Resolución de 25 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Manzanares, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dimanante de procedimiento de juicio ejecutivo.*

En el recurso interpuesto por don S. G. P., en representación de la mercantil «Electricidad Jesús Bárcenas, S.L.» contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Manzanares, doña María Eulalia Martínez Martino, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dimanante de procedimiento de juicio ejecutivo.

Hechos

I

Mediante decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en procedimiento de juicio cambiario número 406/2007, del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Manzanares, se acuerda la adjudicación al ejecutante «Electricidad Jesús Bárcenas, S.L.», de las fincas registrales 34.466 de Manzanares y 26.885 de La Solana, así como la cancelación de los gravámenes acordados en el procedimiento y, en su caso, todas las inscripciones y anotaciones posteriores a aquéllas, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la expedición de la certificación prevenida en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Del Registro resulta que el procedimiento a que refiere el presente expediente causó sobre las fincas adjudicadas sendas anotaciones preventivas letras A, de fecha 14 de enero de 2008, no prorrogadas. Con posterioridad constan practicadas, en otros expedientes y procedimientos, las siguientes cargas: Sobre la finca registral 26.885: anotación letra B, de 13 de octubre de 2008; anotación letra C, de fecha 17 de octubre de 2008; anotación letra D, de fecha 31 de octubre de 2008; anotación letra E, de fecha 24 de diciembre de 2008; y anotación letra F, de fecha 30 de diciembre de 2008. Y sobre la finca registral 34.466: anotación letra B de fecha 17 de julio de 2008; anotación letra C de 13 de octubre de 2008; anotación letra D de 13 de octubre de 2008; anotación letra E de 17 de octubre de 2008; anotación letra F de 24 de diciembre de 2008; y anotación letra G de 4 de marzo de 2010.

III

Presentados en el Registro de la Propiedad de Manzanares el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, el día 27 de marzo de 2012, tras aportarse la documentación requerida para el despacho por la registradora, ésta procede a inscribir la adjudicación acordada en el decreto y denegar la cancelación ordenada en el mandamiento mediante la siguiente nota: «Calificado el decreto de adjudicación, que se presentó en este Registro de la Propiedad el día 27 de marzo del corriente año, suspendido según la nota anterior, retirado, devuelto y aportada documentación necesaria para su despacho el 1 de junio pasado, tras examinar los antecedentes del Registro, la registradora que suscribe ha practicado las inscripciones

siguientes: A los tomos 1.271 y 1.270, libros 576 y 343 de Manzanares y La Solana folios 59 y 171, fincas 34.466 y 26.885, inscripciones 2.^a, 2.^a. Denegada la cancelación de cargas ordenada en el mandamiento dimanante del procedimiento de juicio cambiario número 406/2007 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Manzanares, ordenada en el mismo, por los siguientes: Hechos. 1.–El mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Manzanares, expedido el 28 de febrero de 2012, antes expresado, fue presentado por duplicado el 27 de marzo del corriente año en el asiento 483 del Diario 126, suspendido según la nota anterior, retirado y devuelto el 1 de junio pasado junto con el decreto de adjudicación. 2.–El mandamiento que provoca la presente nota se ordena la cancelación de las anotaciones de embargo que han originado la adjudicación, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores; si bien hay que tener en cuenta que las anotaciones letras A y A que se practicaron como consecuencia de expresado procedimiento son de fecha 14 de enero de 2008 y por tanto han caducado conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, lo que impide la cancelación de las cargas posteriores. Fundamentos de Derecho. El defecto insubsanable que impide la cancelación de las cargas posteriores a las anotaciones de embargo letras A, A, consiste en que como éstas últimas han caducado por haber transcurrido más de 4 años desde que se practicaron, han perdido su prioridad. Hay que tener en cuenta que la caducidad opera de modo automático, y caducadas las anotaciones de embargo letras A y A, éstas pierden su prioridad mejorando de rango las anotaciones posteriores, por lo que ya no procede su cancelación por aplicación del principio de prioridad. Esta doctrina ha sido mantenida de forma reiterada por la D.G.R.N en toda una serie de Resoluciones que se inició con las de 28 de septiembre de 1987 y 7 de julio de 1.989. La presente calificación negativa (...). Manzanares, 20 de junio de 2.012. La Registradora. (Firma ilegible y sello del Registro)».

IV

La anterior nota de calificación, que fue notificada al adjudicatario el 3 de julio de 2012, es recurrida ante esta Dirección General mediante escrito de su representante, don S. G. P., que fue presentado en el Registro de la Propiedad de Manzanares el 30 de julio de 2012 por el que alega que la adjudicación de las fincas se produjo estando vigentes las anotaciones de embargo y por tanto dicha adjudicación tiene preferencia frente a cualquier anotación posterior siendo inatacable, de modo que ninguna decisión del Registro puede vulnerar su derecho ni perjudicarlo con cargas que no le son propias; que la anotación de embargo no constituye un derecho real ni altera la naturaleza del crédito, por lo que no tiene naturaleza constitutiva ni efectos retroactivos; que los efectos que se producen durante la vigencia del asiento son válidos y la cancelación por caducidad o cualquier otra causa de dicho asiento no los altera; que la adjudicación realizada durante la vigencia de las anotaciones preventivas tiene plena vigencia, como así reconoce la registradora al inscribir el dominio a nombre del adjudicatario, aunque no cancela la anotación; que los asientos posteriores pueden mejorar de rango pero no afectar al derecho de propiedad consolidado; que el mantenimiento de las cargas implica que las fincas tengan nulo valor, realizándose judicialmente un pago ficticio; que la orden de cancelación de cargas, una vez adjudicada la finca, dimana de un procedimiento judicial en que así se decreta, no siendo lógico que se tenga que acudir a un nuevo procedimiento para que se vuelva a decidir sobre lo mismo; que los embargantes posteriores no pueden alegar indefensión por el mero hecho de que la anotación preventiva haya caducado con posterioridad a haberle sido adjudicada la finca; que debe tenerse en cuenta lo dispuesto en los artículos 34, 131, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, 175.2 del Reglamento Hipotecario, y las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1986, 12 de marzo de 2007 y sentencias de distintas Audiencias Provinciales (v. gr. la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 18 de diciembre de 2010).

V

La registradora emitió su informe el día 21 de agosto de 2012, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 38, 82, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 175 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de abril de 1988, 11 y 28 de julio de 1989, 9 de septiembre de 1991, 30 de noviembre de 1998, 8 de marzo, 16 de abril y 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 26 de junio de 2001, 11 de abril y 14 de junio de 2002, 13 de noviembre de 2003, 6 de abril y 18 de noviembre de 2004, 15 de febrero, 8 de marzo y 19 de julio de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011 y 19 de mayo y 5 de junio de 2012.

1. Vuelve a debatirse en este recurso si es posible cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo, ordenada en un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, cuando en el momento de la presentación de estos títulos, la anotación de embargo está cancelada por haber transcurrido su plazo de vigencia de cuatro años.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») que 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 del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

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 y la cancelación de la anotación del embargo de los que dimanaban ya se habían producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. El artículo 353 del Reglamento Hipotecario autoriza a que se lleve a cabo la cancelación formalmente al tiempo de practicarse un asiento sobre la finca o expedirse certificación sobre la misma. 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. De este modo, es correcta la actuación de la registradora al inscribir la adjudicación presentada y proceder, al mismo tiempo, a cancelar la anotación causada en el procedimiento y que había incurrido en caducidad.

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. También podría haberse presentado antes de la caducidad mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva. Sin embargo –por razones que este Centro Directivo desconoce–, el interesado dejó transcurrir el plazo de vigencia de la anotación preventiva sin solicitar del Juzgado la prórroga correspondiente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 25 de octubre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.