

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8156 *Resolución de 15 de junio de 2013, 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 Calpe, por la que se rechaza la cancelación de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don G. S. G. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Calpe, doña María José Gonzalvo Asensi, por la que se rechaza la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Calpe una documentación compuesta por auto de aprobación de remate, de fecha 31 de julio de 2001, del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Denia, recaído en los autos de juicio de menor cuantía número 145/1996, junto con mandamiento de cancelación de cargas de la misma fecha.

Del Registro resulta que, como consecuencia del procedimiento, se tomó anotación preventiva de embargo letra C sobre el usufructo vitalicio en fecha 9 de noviembre de 1999. Al margen de dicha anotación, consta nota marginal de haberse expedido certificación de cargas en fecha 14 de mayo de 2000. Con posterioridad, consta anotado, letra D, otro embargo sobre el usufructo vitalicio en fecha 15 de enero de 2013.

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Calpe, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Examinado mandamiento expedido el día 31/07/2001 en el Juzgado De Primera Instancia N.º 4 de Denia, autos 145/1996, y que ha causado el asiento de presentación 1201 del diario 68, Referencia 28 del año 2.013, fecha de entrada 04/01/2013, siendo interesado don G. S. G., Inscrito –en unión de instancia suscrita en Calpe el treinta y uno de enero de dos mil trece por el adjudicatario que se dirá–, a favor de don G. S. G., divorciado, su título de adjudicación según consta al tomo 1.271, libro 616 del término municipal de Calp, folio 182, finca 16055, IDUFIR 03029000357157, inscripción E. Y Practicada la cancelación de embargo letra C, según consta al tomo 1.271, libro 616 del término municipal de Calp, folio 182, finca 16055, IDUFIR 03029000357157, anotación E. - No se cancela la anotación de embargo letra D) por: Resulta: (Hechos) 1. La anotación a que dió lugar el procedimiento menor cuantía 145/96 seguido ante el antiguo Juzgado Mixto N.º 4 de Denia se encuentra caducada cuando se presenta el auto de adjudicación y mandamiento de cancelación derivado de dicho procedimiento. Siendo de aplicación, a mi juicio, los siguientes fundamentos jurídicos: 1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción. 2. En relación con el caso concreto, no procede la cancelación de las cargas posteriores a la referida anotación, ya que al estar caducada pierde su prioridad conforme a las resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 8-3-99, 26-6-01 y 20-7-10, entre otras.–Contra la precedente resolución (...) Calp, dieciocho de febrero del año dos mil trece. La Registradora (firma ilegible). Fdo.: María José Gonzalvo Asensi».

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. S. G. interpone recurso en virtud de escrito, de fecha 4 de abril de 2013, en el que alega que habiendo adquirido en subasta pública el usufructo de la finca en fecha 31 de julio de 2001, procede la cancelación del embargo posterior. Dicho embargo, letra D, deriva de un procedimiento administrativo contra el anterior titular, quien dejó de serlo en el año 2001. El Registro de la Propiedad no puede mantener dicho embargo a sabiendas de que el sujeto pasivo del embargo no es titular de ningún derecho dominical sobre la finca, por lo que procede su cancelación.

IV

La registradora emitió informe el día 30 de abril de 2013, ratificándose en su calificación, y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Denia (antiguo Mixto 4), no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 38, 42, 79, 80 y 86 de la Ley Hipotecaria; 175, 199, 206 y 353 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero, 23 de mayo, 3, 11 y 18 de junio y 30 de noviembre de 2005, 17 de abril de 2006, 25 de junio de 2009 y 20 de julio de 2010.

1. El objeto de este expediente versa sobre una cuestión sobre la que este Centro Directivo se ha pronunciado en un gran número de ocasiones por lo que no procede sino ratificar la doctrina elaborada al respecto (vid. «Vistos»). En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa de la registradora a cancelar un asiento de anotación preventiva de embargo como consecuencia del despacho del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas resultantes de una anotación anterior caducada.

2. De acuerdo con la regulación hoy vigente en materia de anotaciones preventivas, las mismas tienen una vigencia determinada. La posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, tiene una vigencia limitada en el tiempo. El llamado trasvase de prioridad (en expresión acertada de la doctrina), consistente en permitir la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario que ha adquirido en procedimiento que según el Registro tiene una determinada posición de prioridad, se supedita a la vigencia temporalmente limitada de la anotación preventiva. Como ha señalado de manera reiterada este Centro Directivo, al estar cancelada por caducidad la anotación preventiva de embargo, y al estar dicho asiento bajo la salvaguardia de los tribunales, ya no es posible cancelar como cargas posteriores las que lo eran en el momento de expedirse certificación de cargas o las anotadas con posterioridad y que, como consecuencia de la cancelación de aquella, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002). De otro modo: cancelada por caducidad la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda.

3. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente, se toma razón del auto de adjudicación del año 2001 pero se rechaza la cancelación de la anotación posterior de 2013 al estar caducada la anotación del embargo ordenado en los autos que dio lugar a aquella. Si con posterioridad a la adjudicación resultante del primer procedimiento se ha tomado anotación preventiva de embargo sobre el mismo objeto por deudas de quien aparecía entonces en el Registro como titular registral, ha sido precisamente porque la falta de inscripción de aquella adjudicación permitió el desenvolvimiento del principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en beneficio de quien entonces acudió al Registro para hacer constar la anotación de embargo. El actual titular registral tiene a su disposición los

remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria, 117 y siguientes del Reglamento General de Recaudación y 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

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, 15 de junio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.