

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10135** *Resolución de 7 de agosto de 2014, 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 Santurtzi, por la que se deniega la cancelación de cargas posteriores a la adjudicación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña A. A. I. contra la nota de calificación extendida por la Registradora de la Propiedad de Santurtzi, doña María Dolores de Paz Sánchez, por la que se deniega la cancelación de cargas posteriores a la adjudicación de una finca.

#### Hechos

##### I

Con fecha 28 de febrero de 2014, se presentan por la Procuradora doña A. A. I. en el Registro de la Propiedad de Santurtzi, mandamientos comprensivos del decreto de adjudicación y de cancelación de anotaciones expedidos por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Amurrio en sede de procedimiento ejecutivo número 328/2011 derivado del procedimiento de origen 60/2011 seguido por la mercantil «Distribución y Exportaciones de Metales, S.L.», que causó, con fecha 8 de junio de 2009, la anotación letra A de la finca registral 12.235. Posteriormente son retirados y aportados de nuevo con escrito sobre el estado arrendaticio el día 11 de abril de 2014.

##### II

La anterior documentación es objeto de la siguiente calificación: «...Hechos: Se presentan los documentos señalados en el encabezamiento de fechas 24 de enero de 2014 y 19 de febrero de 2014, respectivamente, indicando en ambos decretos que cabe recurso de reposición en el plazo de cinco días, los mandamientos que recogen los señalados decretos son de idéntica fecha por lo que no han adquirido firmeza y por tanto no cabe su acceso al Registro de la Propiedad. En el decreto de adjudicación se expresa que el ejecutado es don J. A. M. C., titular registral de la finca 12.235 y don A. M. V. Sin embargo, en el Decreto de cancelación de cargas, concretamente la anotación de embargo letra A y posteriores, se expresa que el ejecutado es sólo don A. M. V. que no consta como titular registral de la finca señalada, por lo que hay que aclarar este extremo. La anotación preventiva de embargo letra A, practicada en méritos del procedimiento señalado, era de fecha 8 de junio de 2009 y fue cancelada por caducidad el 1 de julio de 2013, como también se canceló por caducidad la anotación letra B, pero se encuentran vigentes las anotaciones preventivas de embargo letras C, D, E y F que han adquirido prioridad registral por razón de la cancelación por caducidad de las anotaciones letras A y B. Fundamentos de Derecho: 1. En los mandamientos por los que se decreta la cancelación de las anotaciones preventivas se expresa que la misma es firme «a efectos registrales». Según doctrina reiterada del Centro Directivo el concepto que de firmeza pueda predicarse de determinada resolución judicial es unitario (para el ordenamiento en general), y es el definido en el artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual, son firmes aquellas resoluciones contra las que no cabe recurso alguno; bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado (artículos 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, 174.3 del Reglamento Hipotecario, 524 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil). De ahí deduce que no existe, pues, un concepto de firmeza a efectos registrales distinto de su concepto procesal *stricto sensu* (Resoluciones

de 21/4/2005, 2/3/2006, 9/4/2007, 20/11/2007, Sentencia del Tribunal de Primera Instancia de Salamanca de fecha 11-6-2008); Fundamento de Derecho Tercero de la Resolución de 15/7/2010; Fundamento de Derecho Quinto de la Resolución de fecha 27-9-2010).

2. Los principios de especialidad y tracto que rigen materia registral, consagrados en los artículos 1, 9, 12, 20 y 112 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario exigen la plena determinación de la finca, sus circunstancias y titular del que proceden los bienes de modo que no acceda al Registro títulos nulos o anulables o aquéllos que no determinen con claridad y determinación el acto o negocio jurídico inscribible.

3. Una vez caducada la anotación de embargo se puede inscribir la adjudicación de la finca (si se cumple el tracto), pero no se pueden cancelar las cargas posteriores. Cancelada por caducidad una anotación de embargo, se inscribe posteriormente la adjudicación derivada del procedimiento que la motivó. Ordenada la cancelación de otras anotaciones posteriores vigentes, sobre la misma finca, el registrador tiene que denegar dicha cancelación, al haber perdido la primera anotación su prioridad registral. Artículos 42 y 86 de la Ley hipotecaria. La DGRN reitera esta doctrina, ya recogida en la Resolución de 28/9/1987; R. 6/4/1994; R. 7/10/1994, y R. 10/2/2014. Así también señala que cabe la inscripción del auto de adjudicación, estando caducada la anotación, si la finca continua inscrita a nombre del deudor no hay obstáculo, la adjudicación es inscribible, aunque el embargo no haya sido anotado o la anotación haya caducado (R.R. 26/5/2000; 4/1/2008, y 15/3/2013). También ha señalado el Centro Directivo que 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 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 la LEC y el artículo 175 del RH dictado en el procedimiento que se ordenó 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 virtualidad cancelatoria de anotaciones posteriores (R. 19/2/2001). Se reitera la caducidad *ipso iure* de las anotaciones no prorrogadas, y el consiguiente avance de rango de los asientos posteriores en R. 28/6/2001; 28/11/2001; R. 4/1/2008, y R. 25/6/2009. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra la anterior nota de calificación (...) Santurtzi a 29 de abril de 2014.—La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo., M.<sup>a</sup> Dolores de Paz Sánchez».

## III

Contra la anterior la calificación, doña A. A. I. interpone recurso mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2014, en el que resumidamente expone que, con fecha 9 de mayo de 2011, se dictó auto despachando ejecución. Con fecha 15 de febrero de 2012 se dicta diligencia de ordenación por el Juzgado solicitando al Registro de la Propiedad de Santurtzi, que se expida certificación de cargas del inmueble que se iba a ejecutar, dicha certificación se expide con fecha 27 de febrero de 2012. En la diligencia de ordenación se indica que se debe poner en conocimiento del Registro que dicha anotación de embargo preventivo se ha convertido en definitivo, por lo tanto, el plazo de vigencia de la anotación del embargo definitivo es decir, después de la conversión, se empezará a contar desde la fecha de la nueva anotación de conversión (*sic*). Por lo tanto, la inscripción de este embargo que se convirtió en definitivo, no estaría caducada y se tendría que anotar la adjudicación y proceder a la cancelación de las cargas posteriores. En julio de 2012, se solicita la realización de los bienes embargados y una vez efectuado el avalúo de los mismos, se dicta diligencia de ordenación el 20 de septiembre de 2013, fijándose la fecha para la celebración de la subasta. Por lo tanto, durante la tramitación de la ejecución, aunque se hubiese producido la caducidad del embargo, los acreedores posteriores, tenían pleno conocimiento de que la finca se hallaba previamente embargada y, con independencia de las razones por las cuales el acreedor no solicitó la prórroga, lo cierto

es que los embargantes posteriores, no pueden ampararse en la protección de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria. Reproduce parcialmente la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y concluye que habiéndose cumplido todos los requisitos necesarios para la realización de los bienes embargados, las anotaciones de embargo posteriores deben ser canceladas. Finaliza solicitando la estimación del recurso y la revocación de la calificación.

#### IV

Dentro del plazo que establece el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la registradora de la Propiedad a la vista del escrito de recurso, rectifica su calificación en cuanto a la inscripción de la adjudicación, que se practica, manteniéndose en la negativa a la cancelación de las anotaciones conforme a los apartados primero y tercero de la nota de calificación.

#### V

La registradora de la Propiedad, el día 3 de junio de 2014, remite por correo al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Amurrio el escrito de interposición del recurso y las dos calificaciones recaídas. Mantiene su calificación en cuanto a los mandamientos de cancelación y forma expediente que eleva a esta Dirección General. Posteriormente con fecha 11 de junio de 2014, el Secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Amurrio, remite escrito en el que hace las siguientes alegaciones: Primera, referida a la firmeza de la resolución, en la que da por superada la discusión de la expresión de firmeza «a efectos registrales» y que en los mandamientos no figura ninguna referencia a firmeza registral, y señala que los decretos fueron firmes el 10 de abril de 2014 una vez transcurridos cinco días desde su notificación al ejecutado, en fecha 1 de abril de 2014. Y afirma que si bien es cierto que los mandamientos se entregaron a la parte el 19 de febrero de 2014 cuando aún no eran firmes, no lo es menos que eran firmes cuando efectivamente se presentaron por la recurrente en el Registro de la Propiedad. Segunda, en la que aclara la identidad del ejecutado y tercera, en la que manifiesta que la anotación preventiva de embargo letra A, fue practicada en virtud del procedimiento seguido ante el Juzgado, era de fecha 8 de junio de 2009 y fue cancelada el día 1 de julio de 2013. Así como que se ha cancelado la letra B, por lo que han adquirido prioridad las anotaciones preventivas de embargo, C, D, E y F, por ello, la registradora califica que no se pueden cancelar las cargas posteriores. En el presente procedimiento, la anotación de embargo indicada se practicó como embargo preventivo en las medidas cautelares 171/09 de este Juzgado, tras los diferentes trámites, se despachó ejecución por orden general de fecha 31 de octubre de 2011 y el mismo día se dictó decreto conteniendo medidas de ejecución. Por la parte ejecutante, se solicitó certificación de cargas en el Registro de la Propiedad de Santurtzi, solicitando que se expresase que el embargo preventivo de la finca 12.235 se había transformado en definitivo y convertido en ejecución de título judicial 328/2011 y el avalúo de la finca. Por diligencia de ordenación de fecha 15 de febrero de 2012, se accedió a dicha petición librándose el oportuno mandamiento de certificación de cargas del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dirigido al registrador de la Propiedad, en el que se indicaba en negrita, que el embargo preventivo de las medidas cautelares 171/2009, se había transformado en definitivo en la ETJ 328/11. La presente ejecución continuó hasta la subasta que se celebró el 28 de noviembre de 2013 sin postores, adjudicándose la finca finalmente, al ejecutante mediante decreto de adjudicación de fecha 24 de enero de 2014.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 17, 40, 79, 82, 83, 84, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 666, 668 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio

de 1989; 30 de octubre de 1999; 20 de marzo de 2000; 11 de abril de 2002; 13 de noviembre de 2003; 18 de noviembre de 2004; 14 de enero de 2005; 15 de febrero de 2007; 28 de octubre de 2010; 5 de diciembre de 2011; 19 de mayo y 20 de julio de 2012; 3 de abril, 24 y 29 de junio y 3 de diciembre de 2013, y 10 de febrero de 2014.

1. En cuanto al primer apartado de la nota de calificación, el escrito de recurso no hace referencia a él, por lo que debe entenderse la conformidad del recurrente con el defecto reseñado. No obstante ya que el escrito de alegaciones emitido por el secretario judicial hace referencia a este punto, debe confirmarse el defecto, pues, tal y como resulta del propio escrito de alegaciones, los mandamientos se entregaron a la parte el 19 de febrero de 2014 y fueron presentados en el Registro cuando aún no eran firmes, el 28 de febrero, adquiriendo dicha condición el 10 de abril de 2014, y, si bien los documentos fueron retirados y se devolvieron al Registro con fecha 11 de abril, no se recogió referencia alguna a su firmeza ganada por lo que la registradora no pudo tener conocimiento de dicha circunstancia que se produce en la órbita procesal y que debe documentarse debidamente para su constancia registral. De hecho el día 24 de abril se acompaña nuevo decreto de adjudicación expedido en el mismo Juzgado acreditando la firmeza de la citada resolución, por lo que el defecto decayó en cuanto al citado documento, motivo por el que se practicó la inscripción. Esta misma firmeza debe acreditarse en cuanto al decreto ordenando la cancelación.

2. El objeto de este expediente versa pues 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 las anotaciones preventivas de embargo letras C, D, E y F que gravan la finca, como consecuencia del despacho del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas resultantes de la anotación anterior letra A caducada.

3. Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera *ipso iure* una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, 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.

4. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, 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. En consecuencia se toma razón del auto de adjudicación con fecha 3 de junio de 2014, pero se rechaza la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo letras C, D, E y F, que se encuentran vigentes al estar caducada la anotación del embargo letra A, ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio, practicada el 8 de junio de 2009 y cancelada por caducidad el 1 de julio de 2013, como también se canceló por caducidad la anotación letra B.

El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, aun cuando se hiciese constar en el mandamiento solicitándola que el embargo preventivo de la finca 12.235 se había transformado en

definitivo y convertido en ejecución de título judicial 328/2011, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones sólo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, podría haberse dictado mandamiento judicial ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva, en cuyo caso hubiera subsistido registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y sería indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el Juez que conoció de aquél.

5. Por último, en cuanto a la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 a que alude la recurrente, la propia Sentencia en su fundamento tercero señala: «Es la propia parte recurrente la que, en el desarrollo del motivo, afirma que en ningún momento está recurriendo la calificación del registrador denegando la cancelación de las cargas posteriores ni la caducidad de su anotación de embargo, por lo que carece de sentido sostener que dicha norma ha sido infringida, sin perjuicio de que la pretensión de no afectación de la adquisición del dominio por los embargos que figuran en el Registro anotados con posterioridad a su propia anotación pueda sostenerse invocando la adecuada aplicación de otras normas jurídicas». No se impugna ni cuestiona la actuación registral sino que se contiende sobre la preferencia entre distintas anotaciones.

Por todo lo expuesto, no procede sino confirmar el defecto. No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo 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 y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas con independencia de su posición tabular.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 7 de agosto de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, P.S. (Resolución de la Subsecretaría, de 28 de julio de 2014), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Francisco Javier Vallejo Amo.