

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11901 *Resolución de 22 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Coloma de Gramanet nº 2, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución.*

En el recurso interpuesto por doña A. S. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet número 2, don José María Pérez Visus, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución.

Hechos

I

Por virtud de mandamiento dictado el día 20 de junio de 2016 por el Juzgado de lo Social número 23 de Barcelona, relativo a una finca correspondiente al Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet número 2, se ordenaba la cancelación de dos anotaciones de las que trae causa el procedimiento –letras F y G–, así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, pero a la fecha de presentación de dichos documentos en el Registro de la Propiedad, las anotaciones en las que se sustentaba el procedimiento, se encontraban ya canceladas –concretamente fueron canceladas por caducidad el día 19 de abril de 2010–.

II

La referida documentación fue presentada en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet número 2 el día 4 de julio 2016, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad n.º dos de Santa Coloma de Gramanet Hechos Presentado a las 9 horas 4 minutos del día 4 de Julio de 2016, según el asiento 1.535 del diario 65, el precedente documento, mandamiento librado por duplicado, el día 20 de Junio de 2016, por el Juzgado de lo Social número 23 de Barcelona, en el que se sigue Proceso de Ejecución 585/2004, en el que es parte ejecutante J. M. M. M., J. C. T., P. J. C. G., M. C. G., J. M. C. G., J. A. M.; A. B. G., M. C. M., J. C. A., J. M. M. M., M. A. N., F. A., L. M. C. G., A. A. L., M. L. G. G., J. P. B., A. M. M.; L. R. I., J. M. F. S., J. M. P. y V. B. S. y parte ejecutada Talleres Rigol S.A., A. I. R. y M. I. R., en el que se efectúa determinada operación respecto de la finca registral 14.914, obrante al folio 20, del tomo 1058 del archivo, libro 210 de Sant Adrià de Besos. En dicho mandamiento se acuerda la cancelación de las anotaciones de embargo letras F y G de fecha 7/10/05 que dieron lugar a la adjudicación de la citada finca, así como todas las anotaciones e inscripciones posteriores incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la expedición de la certificación registral de la finca adjudicada, resultando del Registro que las citadas anotaciones preventivas de embargo F y G, objeto del procedimiento, se encuentran canceladas por caducidad el día 19 de abril de 2010. Fundamentos de Derecho: – Artículos 18, 32, 69,77, 82, 83, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria. – Artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. – Artículo 175.2.º del Reglamento Hipotecario. – Resoluciones de la D.G.R.N. de fechas 18 de Noviembre de 2004,15 de febrero de 2007,19 de julio de 2007 y 8 de agosto de 2014. Calificación Se suspende la cancelación solicitada ya que al encontrarse canceladas las anotaciones preventivas de embargo base del procedimiento, no procede cancelar asientos por el mero hecho de ser

posteriores a dicha anotación, pues ésta, al haberse extinguido ha dejado de ser preferente. Prorrogado el asiento de presentación en los términos a que se refiere el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Santa Coloma de Gramanet a dieciocho de julio del año dos mil dieciséis. El Registrador (firma ilegible). D. José María Pérez Visus».

III

Respecto a la anterior nota de calificación, doña A. S. A. solicitó calificación sustitutoria, mediante escrito fechado el día 1 de agosto de 2016, correspondiendo resolver la misma, con arreglo al cuadro de sustituciones, al registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 1, quien, con fecha 30 de agosto de 2016, confirmó la nota de calificación del registrador la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet número 2.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña A. S. A. interpuso recurso del siguiente tenor literal: «Doña A. S. A. (...) mediante el presente escrito en tiempo y forma, presento recurso administrativo, contra el acto Administrativo del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Santa Coloma de Gramanet, provincia de Barcelona, que suspende la cancelación solicitada por Mandamiento por duplicado del Juzgado Social 23 de Barcelona Ejecución 585/2004, de fecha 7/6/2016, por el que ordena al Registrador de la Propiedad n.º 2 de Santa Coloma de Gramanet, provincia de Barcelona, que cancele las Anotaciones de Embargo letras F y G de fecha 7/10/2005 que dieron lugar a la adjudicación de la finca número 14914 a Doña A. S. A., así como la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la expedición de la certificación Registral, de la Finca adjudicada. Que, la calificación que se recurre es la del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 2 de Santa Coloma de Gramanet, de fecha 18/7/2016. Hechos Que, la Recurrente, se adjudicó en subasta pública en fecha 18/9/2007, la finca n.º 14914, finca urbana (...) inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Santa Coloma de Gramanet (Barcelona), inscribiéndose dicha finca a nombre de la Recurrente en fecha 25/2/2016, sin que el Juzgado Social 23 de Barcelona, extendiese mandamiento de Cancelación de Cargas, así las anotaciones de embargo letras F y G de fecha 7/10/2005 que dieron lugar a la adjudicación de la finca 14914 a nombre de la Recurrente, así como de todas las anotaciones e inscripciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la expedición de la certificación Registral de la finca adjudicada. Dicho Mandamiento por duplicado, tras su liquidación ante la Administración de Hacienda, se presentó ante el Registro de la Propiedad n.º 2 de Santa Coloma de Gramanet el día 1/7/2016. Las Anotaciones preventivas de embargo sobre la citada finca número 14914, son: La F: de fecha 7/10/2005 La G: de fecha 7/10/2005. Las anotaciones preventivas de embargo posteriores son: La letra H: de fecha 1/6/2006 (prorrogada). La J: de fecha 2/5/2007. La K de fecha 2/5/2007. Que, el Titular de dicho Registro, Acuerda en fecha 18/7/2016, Suspender la cancelación solicitada por el Juzgado Social 23 de Barcelona, en base a Que: Al encontrarse canceladas las anotaciones preventivas de embargo base del procedimiento, no procede cancelar asientos por el mero hecho de ser posteriores a dicha anotación, pues ésta, al haberse extinguido ha dejado de ser preferente. Alegaciones Que, esta parte, entiende, dicho sea con todo respeto, que la calificación recurrida no es ajustada a derecho, ya que entre otras sentencias, el Tribunal Supremo Sala de lo Civil en el Recurso 300/2013 Resolución 88/2015, en Su Sentencia de fecha 436/2015, en relación a un caso similar al presente, recoge en su Fundamento de Derecho Primero: Que, no obstante el Registrador Denegó la cancelación de las anotaciones de embargo, ni las inscripciones, y anotaciones posteriores, incluso las verificadas después de expedida la certificación basándose en que la subasta producida en el ejecutivo que motivo dicha anotación y cancelada la citada anotación, no se pueden cancelar las posteriores en base a dicho procedimiento, ya que ha perdido su prioridad la anotación base del procedimiento. El Tribunal Supremo, Falla en contra de dicha

Denegación del Registrador a la cancelación de las anotaciones de embargo, en base a que: La certificación de derechos y cargas persigue entre otros objetivos: – La situación registral que proclama de que se trate, y fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble, de forma que cualquier alteración posterior, como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante no modifica dicha situación. El Tribunal Supremo, sostiene en su doctrina, que al no constar cargas preferentes en dicha certificación, la adjudicación del bien al propio acreedor, o a cualquier tercer licitador, había de hacerse sin carga alguna, pues en el Registro solamente aparecían afectando a dicha finca las posteriores anotaciones de embargo que debían ser canceladas a continuación. Disponía el Art. 1.512 de la Ley de 1881 que, aprobado el remate, “Las cargas y gravámenes anteriores, y las preferentes, si los hubiese, al crédito del Actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el Rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate” lo que a sensu contrario implica, que no subsisten a tales efectos las cargas posteriores, que habrán de ser canceladas según dispone el art. 1.518. Fundamentos de Derecho. – Art. 674 de la L.E.Civil, a sensu contrario de la interpretación dada por la calificación recurrida. – Art. 175.2.º del Reglamento Hipotecario., a sensu contrario de la interpretación dada por la calificación recurrida. – Arts. 18, 32, 69, 77, 82, 83, 86, y 97 de la Ley Hipotecaria, a sensu contrario de la interpretación dada por la calificación recurrida (...) En virtud de lo expuesto, Solicito: A esta Dirección General, Dicte Resolución por la que acuerde la cancelación solicitada por Mandamiento por duplicado del Juzgado Social 23 de Barcelona Ejecución 585/2.004, de fecha 7/6/2016, al Registrador de la Propiedad n.º 2 de Santa Coloma de Gramanet».

V

El registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86, 97 y 254 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2.º, 165 y 175 del Reglamento Hipotecario; 267 y 264 de la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social, el último de los cuales se remite a la Ley de Enjuiciamiento Civil; 629, 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015, 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, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio y 7 de agosto de 2014 y 28 de enero de 2015.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso ha sido objeto de estudio por la Dirección general de los Registros y del Notariado en numerosos recursos, por lo que no procede sino ratificar la doctrina elaborada al respecto (vid. «Vistos»). En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa del registrador a cancelar las anotaciones preventivas de embargo posteriores a las letras F y G, que gravan la finca, como consecuencia del despacho de la adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, resultantes del procedimiento en el que se trabaron dichas anotaciones, que se encuentran caducadas y canceladas por caducidad, antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro.

2. 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.ª 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: caducada 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. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria sólo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes «Vistos». En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

3. 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 de la anotación del embargo de los que dimanaban ya se habían producido. En consecuencia, se rechaza la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo posteriores, que se encuentran vigentes al estar caducada las anotaciones de embargo F y G ordenadas en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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.

Registralmente operan los principios de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que habiendo perdido la anotación, como ha quedado expuesto, su efecto respecto a terceros posteriores inscritos, surge un obstáculo registral que impedirá la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa.

Caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral. En el presente caso no podrán cancelarse las anotaciones que no hayan caducado.

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, mediante la interposición de las correspondientes tercerías, o por la ausencia de buena fe, sin que en vía registral pueda determinarse la prórroga indefinida de la anotación preventiva de embargo, por el

hecho de haber sido expedida la certificación de cargas, por cuanto la prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas viene determinada por Ley y su caducidad implica la pérdida de su prioridad registral.

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

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, 22 de noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.