

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4186 *Resolución de 31 de marzo de 2015, 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 Alcázar de San Juan n.º 1, por la que se suspende la cancelación de determinadas anotaciones de embargo.*

En el recurso interpuesto por don D. C. S., Abogado, en nombre y representación de «Consumal, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 1, doña Carmen Maluenda Albert, por la que se suspende la cancelación de determinadas anotaciones de embargo.

Hechos

I

Por virtud de decreto firme, dictado el día 24 de enero de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Alcázar de San Juan, se adjudicó la finca registral número 39.136/10, perteneciente al Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 1, a la sociedad «Consumal, S.L.», y en mandamiento de fecha 9 de febrero de 2014 se ordenó la cancelación de la anotación de la que trae causa el procedimiento, así como la de todos los derechos anotados o inscritos con posterioridad; pero, a la fecha de presentación de dichos documentos en el Registro de la Propiedad, la anotación en la que se sustentaba el procedimiento, fechada el día 28 de septiembre de 2009, se encontraba ya caducada desde el día 29 de septiembre de 2013.

II

La referida documentación fue presentada en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 1, y se apreciaron tres defectos: - Falta de claridad en la descripción de la finca; - Falta de firmeza de la resolución judicial, y - Haber caducado la anotación del embargo que se ejecuta, por lo que no pueden cancelarse las cargas posteriores al mismo y, en consecuencia, se recogieron dichos tres defectos en nota de calificación del siguiente tenor literal: «Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan n.º 1.– Calificación negativa, artículos 18 LH, 99 y 100 RH. Asientos 1076 diario 208 y 1071 diario 208.–Testimonio judicial expedido el 13 de noviembre de 2014 por don J. J. H. M., Secretario del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Alcázar de San Juan. Mandamiento de 9 de febrero de 2014 expedido por doña E. L. R., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Alcázar de San Juan Ejecución de títulos judiciales 471/2010.– Hechos.–En Decreto del Secretario Judicial de 24 de enero de 2014, por el procedimiento seguido contra Transportes Carmen Izquierdo Sánchez-Mateos, a favor de Consumal, S.L., se adjudica al ejecutante la finca 39.136/10 de Alcázar de San Juan en los siguientes términos: «Urbana: una catorceava parte indivisa la cual le da derecho al uso y disfrute de la plaza de garaje número diez, que ocupa una superficie construida aproximada de ocho metros ochenta decímetros cuadrados. Del local número uno de la Propiedad Horizontal del edificio en Alcázar de San Juan (...) Inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Alcázar de San Juan (...) Titularidad: Transportes Carmen Izquierdo Sánchez-Mateos, S.L. –unipersonal– (...) es titular de una participación indivisa de dos veintiochoavas partes indivisas de una catorceava parte indivisa o plaza de garaje número diez». Se valora la finca registral 39.136/10 en la cantidad de 642,86 euros. Se reclama por unas cantidades que no coinciden con la anotación de embargo letra A practicada el

28 de septiembre de 2009, no prorrogada, y a cuyo margen consta la nota de expedida certificación de cargas con fecha 7 de diciembre de 2010. En el procedimiento sólo se embargó de la finca 39.136/10 –es decir de la plaza de garaje número diez, que constituye una catorceava parte indivisa del local número uno de la propiedad horizontal en que está constituido el edificio sito en Alcázar de San Juan (...)– una participación indivisa de dos veintiochoavas partes de la catorceava parte indivisa o plaza de garaje número diez, denegándose la anotación en cuanto a las veintiséis veintiochoavas partes indivisas de la citada catorceava parte indivisa o plaza de garaje diez. Siendo la participación embargada el único derecho de que era titular el demandado como consta de la titularidad a que se refiere la finca adjudicada en el decreto judicial. No consta la firmeza de la adjudicación del mandamiento de cancelación. La anotación de embargo letra A que da lugar a la ejecución ya ha caducado a la fecha de la presentación del testimonio judicial (14/11/2014) e incluso de la fecha del decreto de adjudicación (24/1/2014). Fundamentos de Derecho.– Primero.–Se observa falta de claridad sobre la determinación de la finca adjudicada. Conforme resulta de la transcripción literal de lo adjudicado el deudor demandado sólo es titular de dos veintiochoavas partes indivisas de la plaza de garaje n.º diez, que, a su vez es la catorceava parte indivisa del local número uno de la propiedad horizontal; sin embargo, al fijar el valor parece referirse no a la participación indivisa indicada sino al total de la finca 39.136/10 que es la plaza de garaje número diez. Principio de especialidad registral, artículos 9 LH, 51 RH. Segundo.–Falta de firmeza de la resolución judicial. El concepto de firmeza de una resolución judicial viene fijado en el artículo 207.2 LEC: es firme aquella resolución judicial contra la que no cabe recurso alguno, bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente establecido sin que ninguna de las partes lo haya interpuesto». Tercero.–Caducidad de la anotación de embargo letra A que motiva la cancelación de cargas. Habiendo caducado la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución cuando el mandamiento de cancelación de cargas posteriores a la misma anotación se presenta en el Registro, no es posible acceder a tal cancelación de asientos posteriores, dado que el efecto automático de la caducidad provoca que los referidos asientos posteriores mejoren su rango jurídico al dejar de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación ahora caducada y que mejoran en rango registral. Resolución de 8 de marzo de 2006, 14 enero 2005, 18 noviembre de 2004, 13 noviembre de 2003, 11 abril de 2002, 28 noviembre de 2001, entre otras. «Es doctrina reiterada de este Centro –DGRN–, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas 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, 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.º del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad». La anotación de embargo letra A caducó el 28 de septiembre de 2013 y se han practicado varias anotaciones de embargos posteriores sobre la participación indivisa de que es titular el deudor demandado. Contra la calificación anterior (...). Alcázar de San Juan, 4 de diciembre de 2014.–La Registradora (firma ilegible). Fdo. Carmen Maluenda Albert».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. C. S., Abogado, en nombre y representación de «Consumal, S.L.», interpuso recurso en el que alega lo siguiente: «Primera.–De los errores existentes en la Calificación de fecha 4 de diciembre de 2014 expedida por el Registro de la Propiedad n.º 1 de Alcázar de San Juan de la finca 39.136/10. Se establece como hecho lo siguiente: En Decreto del Secretario Judicial de 24 de enero de 2014, por el procedimiento seguido contra Transportes Carmen Izquierdo Sánchez-Mateos, a favor de Consumal, S.L., se adjudica al ejecutante la finca 39.136/10 de Alcázar de San Juan en los siguientes términos: «Urbana: una

catorceava parte indivisa (...)» Del extracto anterior, resulta manifiesto el error padecido en la Calificación del Registro de la Propiedad n.º 1 de Alcázar de San Juan, toda vez que la adjudicación de la registral 39.136/10 no tiene lugar mediante Decreto de 24 de Enero de 2014. En este sentido, conviene traer a colación los antecedentes de hecho siguientes:

- Mediante Decreto de 1 de marzo de 2012, notificado el 29 de enero de 2013, se acordó por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Alcázar de San Juan lo siguiente: «Parte Dispositiva. Acuerdo: 1.–Adjudicar al ejecutante, Consumal, S.L. con (...) de Alcázar de San Juan, el bien inmueble que a continuación se indica: 1/14 parte de la finca registral n.º 39.136, inscrita al (...) del registro de la Propiedad n.º 1 de Alcázar de San Juan por la cantidad de 385,71 €» (...)
- Una vez solicitado el testimonio de la adjudicación al Juzgado, se dictó el Decreto de 23 de Julio de 2013 con el tenor siguiente: Parte dispositiva: Acuerdo: 1.–Adjudicar a Consumal, S.L., con (...) la siguiente finca que, a continuación se indica: «Finca n.º 39.136/10 Urbana: una catorceava parte indivisa (...) Titularidad: Transportes Carmen Izquierdo Sánchez-Mateos con (...) es titular de una participación indivisa de dos veintiochoavas partes indivisas de una catorceava parte indivisa o plaza de garaje número diez.» No constando la situación arrendaticia y posesoria de las fincas. Por la suma de 385,71 euros, cantidad que cubre el principal reclamado por lo que no hay sobrante (...) - Advertido el error en el CIF de la entidad ejecutada y respecto al sobrante existente en el procedimiento, se solicitó la subsanación de dicho Decreto, que tuvo lugar mediante Decreto de 24 de enero de 2014. A la vista de lo previamente expuesto, podemos extraer las siguientes conclusiones: 1. Que la adjudicación de la finca tuvo lugar con carácter previo a la fecha de caducidad de la anotación de embargo. 2. Que se presentó el Mandamiento en el Registro con anterioridad a dicha fecha. 3. Que se subsanaron los defectos advertidos en el mandamiento una vez presentado el mandamiento en el Registro.

Segunda.–De la determinación de la finca adjudicada: Una catorceava parte de la Plaza de Garaje n.º 10 (39.136/10). No se conculca el principio de especialidad registral. Dispone el Fundamento de Derecho Primero lo siguiente: Se observa falta de claridad sobre la determinación de la finca adjudicada. Conforme resulta de la transcripción literal de lo adjudicado el deudor demandado sólo es titular de dos veintiochoavas partes indivisas de la plaza de garaje n.º diez, que, a su vez es la catorceava parte indivisa del local número uno de la propiedad horizontal; sin embargo, al fijar el valor parece referirse no a la participación indivisa indicada sino al total de la finca 39.136/10 que es la plaza de garaje número diez. Principio de especialidad registral, artículos 9 LH, 51 RH. Manifestamos nuestra disconformidad con el párrafo anterior, toda vez que la valoración realizada por el Perito en su Informe se calcula sobre la base de una catorceava parte de la plaza de garaje (0,63 metros) y no sobre la valoración total de la misma (8,80 metros). Véase a tales efectos, el Informe Pericial emitido por el Perito D. S. A. L. T. O.: Valor plaza de garaje número diez con una superficie aproximada de ocho metros ochenta decímetros cuadrados, precio de mercado firme hoy es el de 9.000 euros. Valor una catorceava parte de esta plaza de garaje 0,63 centímetros cuadrados (8,80:14=0,63, valor 567,00 euros) (...) Respecto al principio de especialidad, se pronuncia la Dirección General de Registro y del Notariado del modo siguiente: «Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio de 2010 (BOE de 9 de agosto de 2010) y las de 29 de septiembre de 2011 (BOE de 28 de diciembre de 2011) cuando hablan del principio de especialidad, recuerdan que, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992 y 21 de junio de 2004, entre otras) para su acceso al Registro, establece que los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9-1 de la Ley Hipotecaria y 51-Reglas 1.ª a 4.ª del Reglamento Hipotecario) En suma, como afirmó la importante Resolución de 29 de diciembre de 1992 “siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización”, lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del

principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) que imponen la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y desenvolvimiento de la institución registral (cfr. Resolución de 7 de enero de 1994). Es mi opinión que desde el punto de vista del principio de especialidad, la finca cuya obra nueva se ha declarado en la escritura objeto del recurso cumple perfectamente con este principio, ya que contiene una descripción precisa y completa del inmueble y garantiza de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización.» Por tanto, es evidente que en el caso que nos ocupa no se ha vulnerado el principio de Especialidad, por cuanto consta acreditado en autos la localización e identificación de forma inequívoca de la finca sobre la que recae el derecho que se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Alcázar de San Juan, esto es, una catorceava parte de la plaza de garaje n.º 10 de la finca registral 39.136. En este sentido, es preciso incidir en que la valoración de dicha finca fue calculada por el Perito sobre la base de una catorceava parte de la plaza de garaje n.º 10, por lo que ha de acordarse la anotación de la adjudicación de la misma, con efectos del 1 de marzo de 2012, fecha en la que tuvo lugar dicha circunstancia. Tercera.–De la falta de firmeza de la resolución judicial. El testimonio del Decreto de Adjudicación se corresponde con el Decreto de 23 de julio de 2013, posteriormente subsanado por el Decreto de 24 de enero de 2014, cuyo testimonio se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Alcázar de San Juan, sin que se haya tenido en cuenta el mismo por aquel. En este sentido, adjuntamos Diligencia de Constancia de 25 de febrero de 2014, donde consta la firmeza del Decreto de Adjudicación (...) Por lo expuesto, procédase a la anotación de la adjudicación y, posterior, cancelación de las cargas que gravan la finca 39.136/10, a los efectos legales oportunos. En su virtud, Solicito V.I., Tenga por formulado en tiempo y forma el presente recurso de reposición, se sirva admitirlo y previos los trámites pertinentes, proceda a anotar la adjudicación y, posterior, cancelación de las cargas de la finca registral 39.136/10, a los efectos legales oportunos».

IV

La registradora emitió informe el día 21 de enero de 2015 y lo elevó a este Centro Directivo. En el informe, la registradora revoca los defectos primero y segundo de su nota, es decir, los relativos a la identificación de la finca y a la firmeza de la resolución judicial, pero mantiene el tercero de dichos defectos, es decir, el relativo a la imposibilidad de cancelar las anotaciones posteriores a la del embargo que se ejecuta, por estar esta anotación caducada, a la fecha de presentación de los documentos judiciales en el Registro de la Propiedad.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 17, 24, 32, 66, 82, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2º y 175 del Reglamento Hipotecario; 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y de 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 y 10 de febrero, 3 de junio y 7 de agosto de 2014.

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 las anotaciones preventivas

de embargo posteriores a la letra A, 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, 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

A pesar de lo alegado por el recurrente, 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). Además, pretende el recurrente que las fechas se cuenten desde la primera vez que presentó la documentación, en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 1, sin tener en cuenta la caducidad del asiento de presentación, pero una vez vencido el plazo del asiento de presentación, no cabe renovar su vigencia, puesto que ha caducado, por tanto, lo único que cabe es obtener uno nuevo, mediante una nueva presentación del título, y dicho nuevo asiento, no conserva la prioridad del anterior, según resulta de las normas sobre vigencia del asiento de presentación y prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), y expresamente de lo que dispone el párrafo segundo del artículo 111 del Reglamento Hipotecario y el artículo 108 del mismo Reglamento.

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 toma razón del auto de adjudicación, pero se rechaza la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo posteriores, que se encuentran vigentes al estar caducada la anotación del embargo letra A, ordenada 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.

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 de mejor derecho, 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 de la registradora en los términos que resultan 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, 31 de marzo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.