

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6783 *Resolución de 4 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Tamarite de Litera, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento ejecutivo, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.*

En el recurso interpuesto por don A. B. P., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Palomo Benedico, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Tamarite de Litera, don Luis Arnáez Fernández, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento ejecutivo, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

Hechos

I

Mediante decreto firme, expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Terrassa, en el procedimiento de ejecución número 207/2013, se decretaba la cancelación de la anotación de embargo ordenada en el procedimiento judicial en cuestión, así como la de todas las inscripciones o anotaciones posteriores practicadas sobre la finca adjudicada, pero a la fecha de presentación del documento en el Registro, la anotación en la que se sustentaba el procedimiento, se encontraba ya caducada.

II

Presentado testimonio del referido decreto en el Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación N.º 441/59.

Tamarite de Litera, veinte de septiembre del año dos mil diecinueve.

Esta nota de calificación se extiende por el Registrador Titular de esta Oficina competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

El día 21 de Mayo de 2019 se presentó en este Registro -asiento 668/59- Testimonio de Decreto firme dictado por el Juzgado de Primera Instancia no 2 de Terrassa el día 21 de Marzo de 2019, autos de ejecución de títulos judiciales 207/2013-J seguidos a instancia de Palomo Benedico SL contra Construcciones y Reformas Topak SL. En virtud de dicho Decreto, y cumplidos todos los requisitos legales, fue adjudicada la finca 916 de Binéfar a la sociedad Palomo Benedico SL. Se acompañó mandamiento de cancelación de cargas dictado por el mismo Juzgado el día 29 de Abril de 2019, en el cual se ordena la “cancelación del derecho real de hipoteca, de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ella, sin excepción, incluso las que se hubieran realizado con posterioridad a la nota marginal de expedición. de certificación de cargas; y así como la propia nota marginal que, como consecuencia del presente procedimiento, practicó en su día.” Una vez aportada la documentación

necesaria, fue inscrita la finca a favor de la sociedad Palomo Benedico SL según resulta de la inscripción 6a de la finca de fecha 19 de Agosto de 2019.

La finca 916 de Binéfar pertenecía en pleno dominio a la sociedad Construcciones y Reformas Topak SL, según consta en la inscripción 5.ª de la finca. El día 22 de Junio de 2010 fue tomada en dicha finca anotación preventiva de embargo preventivo letra A a favor de la sociedad Palomo Benedico SL, mediante Mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Terrassa el día 27 de Mayo de 2010, en virtud de Auto 586/10 dictado por el mismo Juzgado el 17 de Mayo de 2010, y ello en el proceso de medidas cautelares previas 692/2010 seguido a instancia de Palomo Benedico SL contra Construcciones y Reformas Topak SL.

Mediante mandamiento dictado por el mismo Juzgado de Primera Instancia número 1 de Terrassa, en virtud de Diligencia de ordenación de la misma fecha y Mandamiento adicional de tres de Julio de dos mil trece, la anotación preventiva de embargo preventivo letra A fue convertida o elevada á definitiva, tramitándose ahora dicho procedimiento como procedimiento de ejecución de títulos judiciales 207/2013, y ampliándose además las cantidades reclamadas en el procedimiento. Dicho mandamiento causó la anotación letra D le fecha 27 de Julio de 2013, en la cual se hizo constar que la anotación letra D gozará de la misma prioridad de la que gozaba la anotación preventiva de embargo preventivo letra A elevada a definitiva.

Mediante Mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Terrassa el 31 de Julio de 2014, autos de ejecución de títulos judiciales 207/2013, en virtud de Diligencia de ordenación de la misma fecha, acompañado de Mandamiento adicional librado por el mismo Juzgado el 5 de Enero de 2015, se tomó razón en este Registro de la ampliación del embargo practicado en esta finca en la anotación preventiva de embargo preventivo letra A, convertida en definitiva por la D, por nota al margen de dicha anotación letra D de fecha 13 de Febrero de 2015, en la cual se hizo constar que la citada ampliación gozará de la misma prioridad que la anotación preventiva de embargo letra A.

En la citada finca 916 de Binéfar fue expedida Certificación de dominio y cargas el 24 de Octubre de 2017, en virtud de Mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Terrassa, el día diecisiete de Octubre de dos mil diecisiete, autos de ejecución de títulos judiciales 207/2013-J, haciéndose constar la expedición de dicha Certificación por nota al margen de 1a anotación letra E de fecha 24 de Octubre de 2017 (por no existir espacio suficiente al margen de las anotaciones letras A y la D objeto de ejecución). Al margen de la misma anotación letra E, y en virtud de la expedición de la Certificación reseñada, se hizo constar la cancelación de la anotación preventiva de embargo preventivo letra A elevada a definitiva por la D y ampliada conforme resulta de su nota marginal.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, se hace constar que el día que el documento ahora calificado se presentó por primera vez en este Registro (21 de Mayo de 2019), la carga objeto de ejecución en el procedimiento indicado (es decir, la anotación preventiva de embargo preventivo letra A elevada a definitiva por la D y ampliada conforme resulta de su nota marginal) se hallaba ya caducada, por tener dicha carga la prioridad correspondiente a la anotación letra A según se ha expuesto anteriormente. En consecuencia, la carga cancelada y caducada deja de gozar de prioridad respecto de las cargas posteriores, conforme a los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria. Es por ello que en la inscripción de la finca 916 de Binéfar de fecha 19 de Agosto de 2019, en la cual se adjudicó la finca a favor de la sociedad Palomo Benedico SL, no se procedió a la cancelación ni de la carga ejecutada (anotación preventiva de embargo preventivo letra A elevada a definitiva por la D y ampliada conforme resulta de su nota marginal) ni de las cargas posteriores a la anotación letra A (anotación preventiva de embargo letra C tornada a favor de la Hacienda Pública, prorrogada por la G, anotación preventiva de embargo letra H tomada a favor de Bargues Ideas i Projectes SL y las afecciones fiscales puestas al margen de las anotaciones letras F, D y H), y así se hizo constar en la nota de despacho del documento de fecha 19 de Agosto de 2019.

El día 10 de Septiembre de 2019 se presentó de nuevo en este Registro, causando el asiento de presentación 1233 del Diario 59, el mismo documento, es decir, Testimonio de Decreto firme dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Terrassa el día 21 de Marzo de 2019, autos de ejecución de títulos judiciales 207/20134 seguidos a instancia de Palomo Benedico SL contra Construcciones y Reformas Topak SL, acompañado de Mandamiento de cancelación de cargas expedido por dicho Juzgado en el mismo procedimiento el 29 de Abril de 2019 y demás documentación complementaria, solicitándose la inscripción de la cancelación de las cargas posteriores a la carga ejecutada en el procedimiento, o, en su caso, la práctica de nota de calificación formal de la denegación de dicha cancelación.

En virtud de lo anteriormente expuesto, se deniega la inscripción solicitada de la cancelación de la carga ejecutada y de las cargas e inscripciones posteriores a ella. Artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones DGRN de 10 de Octubre de 2017 y 15 de Abril de 2018.

Contra la presente calificación (...)

El Registrador (firma ilegible). Fdo. D. Luis Arnáez Fernández».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Huesca número 2, doña María Belén Madrazo Meléndez, quien, tras examinar la solicitud y requerir documentación archivada relativa al historial registral de la finca 916, emitió el día 22 de octubre de 2019 resolución confirmando la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tamarite de Litera.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don A. B. P., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Palomo Benedico, S.L.», interpuso recurso el día 11 de noviembre de 2019 mediante escrito con el siguiente tenor literal:

«Alegaciones

Primera. (...)

Tercera. Alegaciones que se desarrollan en los siguientes apartados:

- En cuanto a la caducidad de la anotación del embargo registral.
- En cuanto a la aplicación de lo establecido en el artículo 199 del Reglamento Hipotecario.
- Correcta tramitación del procedimiento judicial de ejecución de títulos judiciales y ausencia de error en el mismo.

Pasamos a desarrollar cada uno de los apartados aquí expuestos.

Cuarto. En cuanto a la caducidad de la anotación del embargo registral

I) Con fecha 22 de junio de 2010 se procedió a la anotación de un embargo preventivo en el Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, de la finca urbana que nos ocupa n.º 916, dimanante de las medidas cautelares 692/2010 del Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Tarrasa, para responder de 31.320 € de principal, practicándose la anotación preventiva de embargo preventivo letra "A".

II) Por mandamiento del antes referido Juzgado de fecha 3 de julio de 2013, la antes referida anotación preventiva, es transformada en definitiva, por anotación de fecha 27 de julio de 2013. La transformación de preventiva a definitiva se lleva a cabo en virtud de los autos de Ejecución de Títulos Judiciales 207/2013, es decir estábamos en presencia de un título de naturaleza jurídica ejecutiva, y por lo tanto ejecutivo,

prorrogándose la anotación del embargo preventivo inscrito con fecha 22 de junio de 2010, fijándose como nueva fecha de la anotación el 27 de julio de 2013.

La anotación se lleva cabo con la letra "D", goza de la misma prioridad de la que gozaba la anotación preventiva de embargo preventivo letra "A".

III) Por la Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia de Tarrasa se dicta con fecha 6 de marzo de 2014 Decreto de acumulación a la ejecución 207/2013 la número 521/2013, las dos del mismo Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Tarrasa y continuándose la tramitación en único procedimiento por la cuantía de 53.784,62 € de principal y 12.025 € para intereses y costas prudencialmente tasadas (...) Asimismo y en cumplimiento del mencionado Decreto se dicta mandamiento al Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera con fecha 31 de julio de 2014 (...)

IV) Por parte del Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera se emitió nota de calificación n.º 137/54 de fecha 2 de octubre de 2014, la cual adjuntamos como documento n.º 7, que en la parte que aquí nos interesa dice lo siguiente: (...)

Es decir ya en esta nota de calificación registral se establece que se practica una nueva anotación preventiva de ampliación de embargo respecto de la cantidad ampliada y con su propio plazo de vigencia. Es decir el día 2 de octubre de 2014.

V) Con fecha 5 de enero de 2014, por parte del Juzgado de Primera Instancia de Tarrasa se libra nuevo mandamiento al Registrador de la propiedad de Tamarite de Litera, en el que se establece que la ampliación se debe a una acumulación de de [sic] los procedimientos ejecutivos concretamente la ejecución 521/13G, se acumula a la ejecución primera 207/2013 (...)

VI) Con fecha 13 de febrero de 2015 por parte del Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, se procede a la ampliación del embargo derivado de la acumulación antes citada (...) Ampliación que por su propia naturaleza jurídica provoca, no solo la extensión de la preferencia de la garantía y la ampliación de la cantidad garantizada, sino que además provoca también la prórroga de la anotación practicada, (...), y por lo tanto debe de ser esta fecha la que sirva de punto de partida para el computo de la caducidad a los cuatro años, según establece el artículo 86 de la LH.

VII) La certificación de dominio de cargas se extiende por parte del Registrador del Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera con fecha 24 de octubre de 2017(...) fecha en la no habían transcurrido ni con mucho los referidos cuatro años de caducidad 13 de febrero de 2015 ampliación y prórroga de la anotación de acuerdo con lo expuesto. Los cuatro años cumplen el 13 de febrero de 2019.

De acuerdo con lo expuesto parece claro y evidente que la anotación registral no estaba caducada, tal y como se mantiene en las calificaciones registrales sustituida y sustituta, y por lo tanto estas deben de corregirse de acuerdo con lo que se solicita en este recurso.

Quinta. En cuanto a lo establecido en el artículo 199 del RH.

Si con lo anterior no fuera suficiente, entendemos que resulta de plena aplicación lo establecido en el artículo 199 del RH en el que se establece textualmente lo siguiente:

“La anotación preventiva que se hubiere tomado por más de un concepto caducará cuando proceda, atendiendo al plazo de la de menor duración, a no ser que se hubiere subsanado el defecto o cumplido el requisito cuya falta motivó esta última.

Las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva.firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas.”

Dicho lo anterior, hay que entender que efectivamente y encontrándonos en un procedimiento judicial de ejecución de títulos judiciales, no recae en el mismo resolución definitiva hasta que no concluye la ejecución mediante la subasta y el auto de adjudicación a favor del adjudicatario, o por acuerdo transaccional alcanzado entre las partes.

En el presente caso, parece claro que este procedimiento concluyo mediante el Decreto de remate de fecha 25 de septiembre de 2018, fecha que debería de tomarse como referencia para el computo del plazo de caducidad del artículo 86 de LH.

Finalmente en cuanto a la prórroga que se establece en el referido artículo 199.2 del RH, hay que entender de acuerdo con lo expuesto que la inscripción de anotación preventiva del embargo practicada con fecha 22 de junio de 2010, resulto prorrogada el día 27 de julio de 2013 cuando se convirtió el embargo preventivo en definitivo el día 27 de julio de 2013.

En base a ello y en estricta aplicación del referido artículo 119.2 de RH. la prórroga que supone el pase de una inscripción registral preventiva en definitiva, esta no puede ser considerada nunca como caducada dado que se encuentra dentro del supuesto contemplado en el referido artículo 199.2 del RH.

Por su parte es claro que el Tribunal Supremo ha venido declarando respecto a la prescripción de la acción ejecutiva derivada de sentencia que: "según estableció la Sentencia de 15 de diciembre de 1908 de esta Sala. Sancionando la doctrina reiterada, entre otras, por las de 22 de abril de 1915 y 7 de julio de 1921, cualquiera que sea la naturaleza de la acción deducida en juicio, la ejecutoria que en éste recae constituye un nuevo y verdadero título, con efecto en derecho propios e inherentes a la misma, del que se deriva una acción personal para el cumplimiento de la resolución judicial, distinta de la primitiva en que se basó la petición formulada en el pleito; y esto sentado, no habiendo la Ley fijado plazo especial para ejercicio de la referida acción, es manifiesto que él para la prescripción de la misma tiene que ser de 15 años a tenor de lo prevenido en el artículo 1964 del Código civil relacionado con el artículo 1971.

De acuerdo con lo expuesto en este apartado debería de procederse a la estimación del presente recurso.

Sexta. Correcta tramitación del procedimiento judicial de ejecución de títulos judiciales y ausencia de error en el mismo.

Dicho y expuesto cuanto antecede también nos habremos de referir, con carácter subsidiario o alternativo, a la bondad en él la tramitación del procedimiento ejecutivo que trae causa a las actuaciones que ahora nos ocupan, y la ausencia de error en el mismo tal y como se apunta en la calificación sustitutoria, veamos.

I) El procedimiento de ejecución que nos ocupa, se inició por escrito de esta parte de fecha 21 de enero de 2013, contra la ejecutada, por un principal de 41.031,81 € en concepto de principal, más otros 8.200 € fijados para intereses y costas de ejecución.

II) Por Auto (Interlocutoria) del Juzgado de fecha 8 de abril de 2013 se ordenó despachar ejecución por las cantidades y conceptos solicitados por esta parte.

III) Asimismo por Decreto de la misma fecha (8 de abril de 2013), notificado a esta parte el día 11 del mismo mes, se acuerda el embargo de los bienes de la ejecutada, concretamente de la finca registral n.º 916 del Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, librándose a tal efecto mandamiento al Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera acordándose el embargo preventivo de los bienes de la ejecutada.

IV) Con fecha 11 de abril de 2013 esta parte presentó escrito solicitando la rectificación del error existente en el mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, solicitando que el embargo preventivo debía de ser definitivo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 de la Ley Hipotecaria y 165 y s.s del Reglamento Hipotecario, en el que se establece textualmente lo siguiente:

Art. 84 L.H.

Será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva o su conversión en inscripción definitiva el Juez o Tribunal que la haya mandado hacer o aquel a quien haya correspondido legalmente el conocimiento del negocio que dio lugar a ella.

Por Diligencia de Ordenación de ese Juzgado de fecha 6 de mayo de 2013, se ordena se convierta la anotación preventiva en anotación definitiva del embargo sobre el bien inmueble trabado, librándose mandamiento en tal sentido al Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera.

V) Presentado el anterior mandamiento al Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, por parte de la Registradora, se emite nota de calificación 4/53, en la que en resumen se dice que se suspende el despacho del documento por el defecto subsanable de no constar el incremento de las cantidades reclamadas respecto de las medidas cautelares - 31.320 € - de las de ejecución del título judicial (sentencia firme) -41.031,81 € en concepto de principal, más otros 8.200 € fijados para intereses y costas de ejecución.

VI) Por escrito de esta parte de fecha 14 de junio de 2013, se solicita del Juzgado se acredite a la Registradora que el incremento de las cantidades se deben al mismo procedimiento y. misma causa.

VII) Por mandamiento del Juzgado de fecha 3 de julio de 2013 dirigido al Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, se justifica que el incremento de las cantidades se debe al mismo procedimiento y la misma causa.

VIII) Este nuevo mandamiento es diligenciado por la Registradora de la Propiedad de Tamarite de Litera con fecha 27 de julio de 2013, en el que se dice que se eleva a definitiva la anotación preventiva de la letra A, tomada en su día con carácter preventivo sobre la finca 916, ampliándose a las cantidades reclamadas, es decir - 41.031,81 € en concepto de principal, más otros 8.200 € fijados para intereses y costas de ejecución.

IX) Por escrito de esta parte dirigido al Juzgado de fecha 2 de septiembre de 2013, se solicita la acumulación de las dos ejecuciones derivadas de la misma reclamación. El primero derivado del Procedimiento Ordinario, y principal autos 395/2010 de este mismo Juzgado y por las cantidades antes referidas - 41.031,81 € en concepto de principal, más otros 8.200 € fijados para intereses y costas de ejecución. Y el segundo el Procedimiento de Ejecución de Título Judicial, de este mismo Juzgado autos 521/2013 Sección G, por la cantidad de 12.752,81 € en concepto de principal, más otros 3.825, en concepto de intereses de demora y gastos de ejecución. Este segundo procedimiento judicial se debía a las costas del antes referido procedimiento. Procedimiento Ordinario 395/2010 - devengadas en primera y segunda instancia.

X) La totalidad de la ejecución de ambos procedimientos era de 53.784,62 € de principal (41.031,81 + 12.752,81), más otros 12.025 € en concepto de intereses y costas (8.200 +3.825).

XI) Por Decreto del Juzgado de fecha 6 de marzo de 2014, se estima la petición de acumulación solicitada por esta parte, acordándose la tramitación de ambos procedimientos en un solo por las cuantías acumuladas antes referidas, es decir 53.784,62 € de principal, más 12.025 € para intereses y costas prudencialmente fijadas.

XII) Por escrito de esta parte de fecha 28 de abril de 2014 se solicita del Juzgado la mejora del embargo trabado sobre el único bien embargado, es decir la finca registral n.º 916, y por las cantidades antes referidas - 53.784,62 € de principal, más 12.025 € para intereses y costas prudencialmente fijadas.

XIII) Con fecha 31 de julio de 2014, se libra nuevo mandamiento al Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, a los efectos de que se tome anotación de ampliación del embargo por los importes citados -53.794,62 € de principal, más 12.025 € para intereses y costas prudencialmente fijadas.

XIV) Por parte de la Registradora de la Propiedad, con fecha 2 de octubre de 2014 se emite nota de calificación 137/54 por la que se suspende nuevamente el despacho del documento, dado que para poder proceder a la ampliación del embargo debe de acreditarse nuevamente que las cantidades que se amplía se derivan del mismo procedimiento principal.

XV) Con fecha 31 de octubre de 2014 se remite escrito por esta parte al Juzgado por el que se solicita que expresamente, que la ampliación de la ejecución 521/13 G son consecuencia de la liquidación de intereses y costas del procedimiento principal.

XVI) Con fecha 5 de enero de 2015 por parte de ese Juzgado se remite nuevo mandamiento al Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, adicional al remitido con fecha 31 de julio de 2014 aclarando que la ampliación por acumulación de la ejecución 521/13-G es consecuencia del procedimiento principal de Ejecución de Títulos Judiciales 207/2013.

XVII) Con fecha 13 de febrero de 2015, se toma razón por parte del Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera de la ampliación del embargo en la anotación preventiva embargo letra A convertida en definitiva por letra D, haciendo constar que la citada ampliación gozará de la misma prioridad que la anotación del embargo de la letra A elevada a definitiva por la letra D.

XVIII) Por Diligencia de Ordenación de ese Juzgado de fecha 7 de mayo de 2015, se designa a la Perito D.^a R. A. A. para el avalúo del bien, junto con la certificación de cargas.

XIX) Es con fecha 17 de junio de 2015, cuando por parte del Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, se emite certificación de cargas, tal y como consta en autos, en la que como puede comprobarse consta la anotación preventiva, más tarde elevada a definitiva, del embargo de nuestro Principal Palomo Benedico, S.L.

XX) Posteriormente con fecha 29 de julio de 2015 se aporta por la Excm. Diputación de Huesca nueva certificación de dominio y cargas, tal y como expresamente se recoge en la Diligencia de Ordenación de ese Juzgado de fecha 16 de octubre de 2017.

XXI) Es con fecha 24 de junio de 2015 cuando la Perito Sra. A. emite dictamen de dictamen de tasación, por el importe total de 60.173,75 €, y en su apartado V- situación jurídica refleja exactamente la situación de cargas a la que nos venimos refiriendo.

XXII) Es decir a fecha 17 de junio de 2015, por parte del Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, ya se había emitido certificación de cargas, que sirvió a fin y a la postre para que la perito designada procediese a la valoración del bien que habría de sacarse a subasta posteriormente.

XXIII) Por Decreto del Juzgado de fecha 29 de marzo de 2016, se acuerda que fijado el justiprecio se convoca la subasta de los bienes embargados.

XXIV) Resaltar que desde la elevación del embargo de provisional a definitivo mediante anotación registral de fecha 27 de julio de 2013, hasta la convocatoria de la subasta 29 de marzo de 2016, ha pasado 2 años 8 meses y 2 días.

XXV) Desde la ampliación del embargo último 13 de febrero de 2015, ha pasado hasta la fecha de convocatoria de la subasta (29 de marzo de 2015) algo más de un mes.

XXVI) Desde la elevación del embargo de provisional a definitivo mediante anotación registra1 de fecha 27 de julio de 2013, hasta la certificación de cargas que sirve de base para la emisión del dictamen de avalúo, de fecha (17 de junio de 2015) ha pasado algo menos de dos años.

XXVII) Con fecha 30 de junio de 2016, por parte del Juzgado se dicta Diligencia de Ordenación, se dice textualmente:

“Y habiéndose efectuado por perito tasador la valoración de la finca y solicitado ya certificación de cargas que se tuvo en cuenta para la tasación se requiere a la parte ejecutante para que aclare porqué solicita se expida nuevo certificado por el Registrador de la Propiedad.” (...)

XXVIII) Doctrina jurisprudencial al respecto. Invocamos por todas la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia 88/2015 de 23 de febrero de 2015, Rec. 300/2013, Siendo ponente D. Antonio Salas Carceller. En esta Sentencia

que viene a resolver un caso similar al que nos ocupa, establece en su fundamento de derecho tercero:

“Tercero.—Como ya se adelantó, esta Sala dictó auto de fecha 7 de enero de 2014 por el cual acordó admitir únicamente los motivos segundo y tercero del recurso de casación.

Ambos motivos parten de la denuncia de la misma infracción referida a la necesaria aplicación de lo dispuesto por el artículo 1518 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable por motivos temporales, en relación con la doctrina de esta Sala sobre el efecto de la certificación de cargas emitida por el registro de la propiedad en el proceso de ejecución en el sentido de quedar determinada en tal fecha la afectación de la finca por tales cargas.

Como pone de manifiesto la parte recurrente, esta Sala resolvió un supuesto muy similar al presente en su sentencia n.º 282/2007, de 12 de marzo (Rec. Casación 500/2000). En dicha sentencia se contienen las siguientes afirmaciones:

i) El artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 dispone que cuando los bienes embargados pertenezcan a la clase de inmuebles, antes de procederse a su avalúo, se acordará que se expida mandamiento al registrador de la propiedad para que libre y remita al Juzgado certificación en la que conste la titularidad del dominio y de los demás derechos reales de la finca o derecho gravado, así como las hipotecas, censos y gravámenes a que estén afectos los bienes o que se hallan libres de cargas; por su parte, el artículo 1490 dispone que el registrador de la propiedad comunicará a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas, y que consten en asientos posteriores al del gravamen que se ejecuta, el estado de la ejecución para que puedan intervenir en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniera.

ii) La certificación de derechos y cargas persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (que se calcula deduciendo su importe del avalúo del bien); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y c) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Así puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, 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.

En este caso las certificaciones de cargas expedidas para el procedimiento de apremio seguido contra las fincas objeto de este litigio a instancia de Caja de Ahorros y Préstamos de Carlet (autos núm. n.º 1318/87 del Juzgado de Primera Instancia núm. 10 de Valencia) fueron libradas estando en vigor la anotación de embargo letra “A” extendida a favor de la ejecutante.

Como sostiene esta Sala en la sentencia ya citada, al no constar cargas preferentes en dicha certificación, la adjudicación de tales bienes al propio acreedor o a cualquier tercer licitador, había de hacerse sin carga alguna, pues en el Registro sólo aparecían afectando a dichas fincas las posteriores anotaciones de embargo que debían ser canceladas a continuación. Disponía el artículo 1512 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 artículo 1518; lo que no ha sido tenido en cuenta por la Audiencia en su sentencia y cuya aplicación determina la necesidad de proceder a la cancelación de la anotación preventiva de embargo que favorece a la entidad demandada.

En el mismo sentido sobre la eficacia de la fecha de expedición de la certificación de cargas cabe citar la sentencia de esta Sala núm. 1097/1994, de 5 diciembre.

En definitiva, la aprobación del remate y el dictado de auto de adjudicación conlleva como efecto la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores que carezcan de preferencia sobre aquél que acompañaba a la ejecución y el recurso ha de ser estimado así como íntegramente la demanda.

A la vista del resumen esquemático de las actuaciones judiciales podemos concluir sin lugar dudas a equivocarnos, que estas se ajustaron exactamente a lo expuesto en los dos fundamentos fácticos anteriores no existiendo error por parte del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Tarrasa.»

V

Con fecha 29 de noviembre de 2019, don Luis Arnáez Fernández, registrador de la Propiedad de Tamarite de Litera, elaboró informe en defensa de su nota de calificación y elevó el recurso a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 24, 25, 26, 32, 66, 82, 86, 97, 220 y 326 de la Ley Hipotecaria; 108, 111.2.º, 165, 175 y 321 del Reglamento Hipotecario; 629, 666, 668, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015 y 7 de julio de 2017, 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, 19 de abril y 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, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015 y 30 de junio y 19 y 20 de julio de 2017.

1. La cuestión que se plantea en este expediente ha sido resuelta por esta Dirección General en numerosos recursos, por lo que no procede sino ratificar la doctrina elaborada al respecto (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente).

En concreto, la cuestión planteada se refiere a la negativa del registrador a cancelar las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo y su nota marginal de expedición de la certificación de título y cargas como consecuencia del decreto dictado el día 21 de marzo de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Terrassa en procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 207/2013, en el que se trabó dicha anotación, dado que dicha anotación preventiva había caducado antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro de la Propiedad.

Son hechos relevantes para la resolución del presente expediente, los siguientes:

– Con fecha 22 de junio de 2010 se procedió a la anotación de un embargo preventivo en el Registro de la Propiedad.

– Por mandamiento del mismo Juzgado de fecha 3 de julio de 2013, la antes referida anotación preventiva es convertida en definitiva por anotación de fecha 27 de julio de 2013

– Por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Terrassa se dicta con fecha 6 de marzo de 2014 decreto de acumulación a la ejecución.

– Con fecha 5 de enero de 2015, por parte del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Terrassa se libra nuevo mandamiento al registrador de la Propiedad de Tamarite de Litera, en el que se establece que la ampliación se debe a una acumulación de los procedimientos ejecutivos concretamente la ejecución 521/2013G, se acumula a la ejecución primera 207/2013.

– Con fecha 13 de febrero de 2015 por parte del Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, se procede a la ampliación del embargo derivado de la acumulación antes citada.

– La certificación de dominio de cargas se extiende por parte del registrador de la Propiedad de Tamarite de Litera con fecha 24 de octubre de 2017.

– El Documento de adjudicación es presentado el 21 de mayo de 2019.

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 el relativo a 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 presente 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 solo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

3. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el testimonio del decreto de adjudicación se presenta en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimana ya se había producido. En consecuencia, se rechaza la cancelación de las cargas posteriores, al estar caducada la anotación del embargo 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 el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación se presentó en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de que dimana ya se había producido.

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.

La Ley Hipotecaria no contempla la prórroga de la anotación preventiva como consecuencia de la expedición de la certificación de cargas. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria es claro a este respecto, al regular la expresa caducidad de las anotaciones preventivas. Efectivamente, el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por el apartado 2 de la disposición final novena de la Ley de Enjuiciamiento Civil, determina taxativamente que «las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas

que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos».

Desde la inicial Ley Hipotecaria, la publicidad registral de los embargos se realiza mediante un asiento provisional, transitorio, de duración limitada, como es la anotación preventiva, frente al asiento de inscripción, de duración indefinida, que recoge situaciones duraderas. En este sentido la anotación preventiva de embargo se diferencia claramente de una hipoteca judicial. Ciertamente es que el Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Decreto de 17 de marzo de 1959, previó en su artículo 199 la duración indefinida de la prórroga de la anotación preventiva. Ahora bien, ante los graves inconvenientes que suponía para el tráfico inmobiliario la permanencia de anotaciones de embargo prorrogadas, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en su disposición final novena, dio nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria disponiendo expresamente la caducidad no ya sólo de la anotación preventiva, sino también de su prórroga, quedando derogado el artículo 199 del Reglamento Hipotecario.

Caducada la anotación preventiva se produce su extinción. Así lo establece expresamente el artículo 77 de la Ley Hipotecaria al señalar que «las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción». Y, conforme al artículo 97 de la Ley Hipotecaria «cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera». Y es una norma aplicable a todo tipo de anotaciones.

Registralmente, 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. 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 de 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.

4. Ciertamente, la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que gozan de presunción de existencia y protección judicial (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria).

No obstante, la certificación registral, hasta tiempos recientes ha sido estática, en el sentido de que informaba de la situación en un preciso momento temporal, lo que comportaba cierta información incompleta, ante posibles asientos posteriores a la fecha de la expedición de la certificación, que pudieran alterar su contenido.

En cierta medida estos riesgos se tratan de evitar mediante la comunicación prevista en el artículo 135 de la Ley Hipotecaria y más recientemente mediante la certificación continuada prevista en los artículos 656.2 y 667.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la reforma operada por la Ley 42/2015, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por ello, aun siendo muy importante en el proceso de ejecución la expedición de la certificación de titularidad y cargas, y su nota marginal, sin embargo, no debe identificarse con los efectos de la propia anotación preventiva de embargo.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que pueden existir procedimientos de ejecución que motivan anotaciones preventivas posteriores. En esta hipótesis puede ocurrir que una anotación preventiva anterior haya caducado y, al expedirse la certificación de dominio y cargas de la anotación posterior, no se haga constar en la certificación la anterior anotación, por haber caducado con anterioridad a su expedición. Esta situación puede constituir un grave riesgo para los adjudicatarios de los

procedimientos posteriores, por la existencia de un embargo cuya anotación se ha cancelado por caducidad, a la que, sin embargo, se le pretenda dar eficacia preferente.

Hay un argumento más que da la doctrina autorizada, sobre el enfoque que debe darse a esta cuestión, que guarda estrecha relación con el papel del Registro de la Propiedad y del registrador en el mantenimiento de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, que es esencial para el desarrollo económico, y es que, sin desconocer la importancia de que las sentencias se ejecuten y de las legítimas expectativas de quien acude a una subasta judicial, lo cierto es que el ordenamiento jurídico tiene previstas las fórmulas precisas para que esos derechos no se desconozcan, mediante el mecanismo de la prórroga, que, según la última redacción de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puede renovarse tantas veces como sea necesario.

Basta que el rematante inscriba su adquisición dentro de la vigencia de la anotación que le protege para que mantenga su virtualidad cancelatoria, pero resulta sin embargo desproporcionado que, en sede registral, sin una declaración clara y terminante de la ley al respecto, se reconozca una eficacia cancelatoria de anotaciones posteriores a una anotación caducada, por el hecho de haberse expedido la certificación de dominio y cargas.

5. En cuanto al contenido de las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015, recogidas en los precedentes «Vistos», ha de señalarse, en primer lugar, que están dictadas ambas, en relación con supuestos de hecho regidos por la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil, y no por la actual; además, la primera de ellas establece claramente en su fundamento tercero que: «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».

En estas dos Sentencias queda claro que no se impugna propiamente la actuación registral, sino que se contiende sobre la preferencia entre distintas anotaciones; en resumen, en sede judicial, puede discernirse sobre preferencia entre cargas, con independencia de su caducidad en el Registro, como se desprende del hecho de que en todas las sentencias indicadas hayan sido demandados los titulares de las cargas cuya cancelación no pudo practicarse.

6. El estricto ámbito de la calificación no permite entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales contenciosos, y fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de manera automática.

En la Resolución de esta Dirección General de 11 de enero de 2017, y en las que ésta recoge entre sus «Vistos», queda claro que la caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas, sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular. En el procedimiento que motiva la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, si bien se trata de una demanda directa contra la calificación registral, han sido demandados los titulares de las anotaciones preventivas posteriores a la que motiva la ejecución.

El registrador está compelido por una norma legal (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), y no puede dejar de aplicarla, ni tiene competencias para valorar las pruebas que puedan existir y sean determinantes del motivo por el cual no se prorrogó la anotación que ha servido de base al procedimiento ejecutivo.

Podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de

embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario.

7. Como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, debe diferenciarse la actuación y el proceder registral de la actuación en sede judicial.

Registralmente el defecto debe ser confirmado, 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.

8. En definitiva, el registrador deberá calificar el mandamiento cancelatorio conforme al contenido registral en el momento de la presentación del título. El ámbito de calificación de los documentos judiciales ha sido objeto de estudio en la reciente Sentencia de Pleno del Tribunal Supremo número 625/2017, de 21 de noviembre, que literalmente expresa lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

En aplicación de la citada doctrina, la protección de los derechos de titulares inscritos impone que el registrador rechace la inscripción del mandamiento cancelatorio que, sin prejuzgar su validez en el ámbito civil, no puede desplegar su eficacia frente a terceros inscritos que mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación ahora inexistente.

9. No obstante lo anterior, el actual titular tabular 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) a fin de que los tribunales, en su caso, puedan adoptar la decisión oportuna en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. artículos 24 de la Constitución y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Será a través de una resolución judicial, adoptada en un proceso contradictorio en el que hayan sido partes todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, como podrá determinarse si es o no procedente la cancelación de dichas cargas, de acuerdo con la doctrina de las citadas Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

En este sentido cabe destacar que en el supuesto de la Sentencia de 7 de julio de 2017, aunque el procedimiento se inició como un juicio verbal de impugnación de la calificación del registrador en los términos previstos en el artículo 328 de la Ley

Hipotecaria, ya desde su primera instancia se amplió el llamamiento procesal incluyendo como demandados a los acreedores titulares de anotaciones de embargo posteriores a la anotación caducada que había sustentado el procedimiento de ejecución que culminó con el mandamiento de cancelación denegado, por lo que esta intervención se produjo con motivo del recurso contra la calificación (extremo que en este caso no concurre).

A este respecto cabe destacar que la Sentencia de Pleno del Tribunal Supremo número 625/2017, de 21 de noviembre, antes citada, en referencia a la acreditación en el procedimiento judicial de requisitos que el registrador no pudo tener en cuenta, también señala «que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de los requisitos legales, (en el supuesto resuelto los del art 155.4 Ley Concursal) fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

10. De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.a del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado el registrador su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación.

Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

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

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, 4 de febrero de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.