

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7089 *Resolución de 27 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 Antequera, por la que se deniega la inscripción de un adjudicación acordada en decreto dictado en procedimiento ejecutivo judicial.*

En el recurso interpuesto por don E. J. V. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don M. A. M., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Antequera, don José María Vega Rivero, por la que se deniega la inscripción de un adjudicación acordada en decreto dictado en procedimiento ejecutivo judicial, por estar caducada y cancelada por caducidad la anotación en la que se sustenta la adjudicación y aparecer la finca inscrita a favor de persona distinta del ejecutado.

Hechos

I

Por virtud de decreto de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia número e Instrucción número 3 de Antequera, se recogía la adjudicación de una finca, en procedimiento ejecutivo, y se ordenaba la cancelación de la anotación del embargo que se ejecutaba, así como la de las cargas posteriores al mismo. A la fecha de presentación en el Registro del indicado testimonio, la anotación letra A, prorrogada por la B, en la que se sustentaba el procedimiento, se encontraba ya caducada y cancelada por caducidad.

II

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

«Registro de la Propiedad de Antequera.

Calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe, deniega la adjudicación a que el mismo se refiere, ya que al encontrarse cancelada por caducidad la anotación preventiva de embargo base del procedimiento, no procede cancelar asientos por el mero hecho de ser posteriores a dicha anotación, pues éstas, al estar caducada ha dejado de ser preferente.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, obrante en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. El Testimonio de adjudicación que precede, fue presentado por Don M. A. M., el día ocho de Agosto último, habiéndose presentados documentos complementarios con fecha 10 de los corrientes.

II. En dicho testimonio de adjudicación, se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. La anotación de embargo letra A, ampliada por nota puesta al margen de la misma, y prorrogada por la B, procedimiento número 803/2010, se tramita juicio

ejecutivo, en juicio ordinario número 896/09-3 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Tres de Antequera, se encuentra caducada.

2. La finca objeto de adjudicación, aparece inscrita, en la siguiente forma y proporción: a nombre de M. J. G. C., el pleno dominio de una participación indivisa del ocho coma cuarenta y dos por ciento, con carácter privativo, que la adquirió por compra a la entidad mercantil Promociones Alcorrín, S.L., según resulta de la escritura otorgada en Estepona, el diecinueve de Mayo de dos mil once, ante su Notario Don José María García Urbano; la que produjo la inscripción 2.^a de la finca 8.480, al folio 94 del tomo 1.520, libro 160 de Mollina, con fecha quince de Junio de dos mil once; a nombre de S. E. G. S. y su esposo don J. M. M. G., y doña R. D. G. S., el pleno dominio de una participación del cuarenta y seis coma setenta y seis por ciento, de por mitad y en proindiviso, en cuanto a los dos primeros con carácter ganancial, que la adquirieron por compra a la entidad mercantil Promociones Alcorrín, S.L., según resulta de la escritura otorgada en Estepona, el diecinueve de Mayo de dos mil once, ante su Notario Don José María García Urbano; la que produjo la inscripción 3.^a de dicha finca, al folio, tomo y libro citados con fecha dieciséis de Junio de dos mil once; y a nombre de la entidad Arroyo Marín, S.L., el pleno dominio de una participación indivisa del cuarenta y cuatro coma ochenta y dos por ciento, que la adquirió por compra a la entidad mercantil Promociones Alcorrín, S.L., según resulta de la escritura otorgada en Estepona, el diecinueve de Mayo de dos mil once, ante su Notario Don José María García Urbano; la que produjo la inscripción 4.^a de dicha finca, al folio, tomo y libro citados con fecha diecisiete de Junio de dos mil once, o sea, personas distintas, contra quien iba dirigida la demanda.

Al anterior hecho, es de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hayan sujetos a calificación por el Registrador, quién, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

1. Las anotaciones preventivas tiene 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 dejar 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, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, de había operado su caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasando a ser registralmente preferente –cfr. Resolución de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002–. 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, su efecto frente a terceros posteriores, inscritos, surgen 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 actual 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, dependerá que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral. - Resolución entre otras 28 de noviembre de 2017, 13 de abril de 2018.

2. Que al aparecer la finca relacionada en el documento mencionado, inscrita a nombre de persona distinta del demandado, se deniega la inscripción con arreglo al artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 140-1.º de su Reglamento.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producirán plenos efectos de acuerdo con los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a las misma [sic] finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud, acuerdo denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. No cabe, dado el carácter insubsanable de los defectos apreciados, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

En Antequera, a 28 de octubre de 2019.–El registrador (firma ilegible) Fdo: José-María Vega Rivero.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. J. V. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don M. A. M., interpuso recurso el día 11 de diciembre de 2019 mediante escrito del siguiente tenor literal:

«Que, con fecha 14 del pasado mes de Noviembre se me ha notificado Diligencia de ordenación de fecha 12 por la que se me da traslado de las comunicaciones de este Registro de la Propiedad con número de entrada 3948/19 y 4704/19 consistentes en notas de calificación registral mediante las que se deniega la adjudicación a que se refiere el Decreto de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia número Tres de Antequera recaído en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 803/2010 y considerando dicho documento o nota de calificación contrario a derecho, así como lesivo y perjudicial para los intereses de mi representado, por medio del presente escrito y dentro del plazo establecido en el artículo 322 y siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria, interpongo contra la misma recurso gubernativo con base en las siguientes:

Alegaciones.

Primera. La regulación aplicable al decreto de adjudicación la encontramos en el título IV del libro III de la LEC, arts. 681 (La Ley 58/2000) a 689 (La Ley 58/2000), con las especialidades que establecen los arts. 130 (La Ley 3/1946) a 135 de la LH de 8 de

febrero de 1946 (La Ley 3/1946), y las normas reglamentarias que los desarrollan y contenidas en el RH de 14 de febrero de 1947 (La Ley 3/1947).

En el decreto de adjudicación, se transmite el dominio, o cualquier otro derecho real, subastado a quien definitivamente se ha adjudicado el bien y a su vez es la resolución definitiva que pone fin al procedimiento hipotecario y que será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad

El decreto de adjudicación declara la transmisión de la propiedad del bien o derecho subastado a quien definitivamente es el adjudicatario. Este adjudicatario puede ser la misma persona a cuyo favor se aprobó el remate u otra distinta ya que, conforme a lo dispuesto en el art. 647 de la LEC (La Ley 58/2000), el ejecutante o acreedor posterior puede ceder el remate a favor de un tercero, siempre que se den los requisitos establecidos en dicho precepto legal. El decreto de adjudicación deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad si se pretende que produzca efectos frente a terceros y es el único título que tendrá acceso al Registro a tal fin.

Segunda. El decreto de adjudicación de fecha 20 de junio de 2016 que fue entregado a esta parte en fecha 27 de marzo de 2017 es un verdadero título público de dominio mediante el cual se transmite la propiedad de un Inmueble por adjudicación a mi representado y, como tal documento público, únicamente es susceptible de que su nulidad sea declarada por un tribunal de Justicia y no por esta oficina pública que, como tal, carece de cualquier competencia al respecto para denegar la adjudicación de la finca registral número 8.480 de Molina a su legítimo y único propietario, Don M. A. M. Cuestión distinta es que adolezca de cualquier defecto o requisito que impida su inscripción o que surta efectos respecto de terceras personas.

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece que la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial, colmo [sic] ocurre en el presente supuesto, se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Pues bien, en consonancia con lo que dispone el citado artículo, entiende esta parte que el Registrador ha conculcado de manera patente el contenido del precepto en cuanto ha procedido a denegar la adjudicación, o sea, ha decretado la denegación de la transmisión de un derecho real contenido en una resolución expedida por la autoridad judicial, lo que, en síntesis, viene a ser una declaración explícita de la nulidad del documento judicial, cuestión que es ajena al ámbito que debe contemplar la calificación registral, esto es, examinar la competencia del órgano judicial, la observancia de las formalidades procesales y posibles obstáculos que surjan en el Registro.

Tercera. Por consiguiente, procede que se decrete la nulidad de la nota de calificación de fecha 28 de octubre de 2019, en el sentido de que no resulta ajustada a derecho la denegación de la adjudicación efectuada por el Decreto de fecha 20 de junio de 2016 dictado por el Juzgado de Primera Instancia [sic] número Tres de Antequera en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 803/2010 por carecer el Registro de competencia para denegar la adjudicación del inmueble a que alude el documento judicial antes referido.

En su virtud,

Solicito al Registro de la Propiedad que habiendo por presentado este escrito con los documentos unidos, se sirva admitirlo; tener me por parte en la representación que ostento a nombre de Don M. A. M. a virtud de la copia de escritura de poder otorgado en mi favor y que acompaño, entendiéndome conmigo las sucesivas diligencias y tener por formulado, en tiempo y forma, Recurso gubernativo para ante la Dirección General de Registros y Notariado contra la nota de calificación de fecha 28 de octubre de 2019 y, previos los demás trámites legales correspondientes, con estimación del mismo, se dicte Resolución por la que se decrete la nulidad o subsidiariamente se deje sin efecto lo

ordenado en la misma por los motivos alegados en el cuerpo de este escrito, según es de Justicia que respetuosamente pido.»

IV

Con fecha 19 de diciembre de 2019, el registrador de la Propiedad de Antequera, don José María Vega Rivero, elaboró informe en defensa de su nota de calificación y elevó el recurso a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española. 18, 20, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria, 100, 175 y 199 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1989, 27 de octubre de 1993, 15 de julio y 9 de diciembre de 1999, 13 de julio de 2000, 14 de junio de 2002, 14 de enero y 20 de octubre de 2005, 11 de diciembre de 2006, 30 de junio de 2007, 17 de marzo de 2008, 8 de agosto de 2014 y 17 de septiembre de 2015.

1. Se plantea en el presente recurso la posibilidad de inscribir el testimonio de un decreto judicial de adjudicación de una finca, cuando al momento de presentación de dicho testimonio en el Registro de la Propiedad, la indicada finca aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella contra la que se ha seguido el procedimiento, y además está caducada y cancelada por caducidad, la anotación preventiva en la que se sustenta el procedimiento ejecutivo.

El recurrente alega como motivo único de oposición a la calificación, resumidamente, la extralimitación del registrador, en la calificación de documentos judiciales.

2. Este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente (vid., por todas, la Resolución de 17 de marzo de 2008), que el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y tribunales impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a la práctica de la inscripción. En este caso, está claro que no se cumple el requisito del tracto sucesivo, al aparecer la finca inscrita a favor de persona distinta del ejecutado (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), surgiendo así un obstáculo para la inscripción derivado del propio Registro, sin que este requisito pueda ser superado o salvado por la anotación preventiva de embargo trabada en el procedimiento judicial, al estar ésta cancelada por caducidad (artículo 86 de la ley Hipotecaria).

3. En cuanto al fondo de asunto, es también doctrina reiterada de esta Dirección General, que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera automáticamente e «ipso iure», una vez que se ha agotado el plazo de su vigencia sin haber sido prorrogadas (cfr. artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, por lo que los asientos posteriores a la anotación caducada ganan rango respecto de aquella y, en consecuencia, no pueden ser cancelados en virtud de un título —el

mandamiento cancelatorio al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario— que, conforme a dicho precepto y a los artículos 131 y 133 de la Ley Hipotecaria sólo puede provocar la cancelación respecto de asientos no preferentes.

En nuestro Derecho registral se sigue un sistema de avance de puestos y no de reserva de rango, por virtud del cual cancelado el asiento correspondiente a un gravamen los posteriores avanzan en posición pasando a ser registralmente cargas anteriores o preferentes. Por el contrario si se ha inscrito la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad, se consuma la virtualidad de la anotación y de ahí que el artículo 206 del Reglamento Hipotecario disponga su cancelación; la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación y, por eso, las cargas y gravámenes posteriores que habían sido registrados sin perjuicio de los derechos del anotante (artículo 71 de la Ley Hipotecaria) no sólo no se liberan de aquella restricción, sino que sufren el pleno desenvolvimiento de la misma, esto es, la subordinación respecto de la enajenación judicial alcanzada, lo que determina la extinción de tales cargas y la consiguiente cancelabilidad de los asientos respectivos, si se observaron en el proceso de ejecución todos los trámites legalmente previstos en garantía de las mismas. Así pues, con la inscripción de la enajenación judicial subsiste registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y por ello es indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquél, conforme a los artículos 17, 40, 79, 83, 84, 131 y 133 de la Ley Hipotecaria; y 175.2.^a y 233 del Reglamento Hipotecario, si en él consta el cumplimiento de los trámites aludidos (Resolución de 28 de julio de 1989).

En cuanto a la posibilidad de inscribir el testimonio de auto de adjudicación de una finca cuando en el momento en que aquél se presenta en el Registro ha caducado la anotación preventiva de embargo correspondiente y dicha finca está ya inscrita a favor de persona distinta de aquella en cuyo nombre el juez otorga la transmisión, los principios de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y legitimación (artículo 38 de la misma ley), incluso el de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) obligan a denegar la inscripción de dicha adjudicación, ya que no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes, si no es con el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él (artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Respecto de la cancelación de los asientos posteriores, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, aunque no hayan sido canceladas, si no han sido prorrogadas previamente (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquel otro asiento, y no podrán ya ser cancelados en virtud de un título dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro se había operado ya la caducidad (Resolución de 14 de junio de 2002).

En definitiva, la caducidad de la anotación por falta de prórroga conlleva la imposibilidad de inscribir el testimonio del auto de adjudicación por existir una inscripción de dominio que ha pasado a tener rango preferente, lo que determina el cierre del Registro respecto de títulos ahora posteriores en rango (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Lo mismo ocurre con el mandamiento de cancelación de cargas, que no puede extenderse a asientos que han pasado a tener rango registral anterior.

Todo ello, sin perjuicio de la valoración judicial que pueda plantearse en relación con esta materia.

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