

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21891 *Resolución de 8 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 5, por la que se deniega la inscripción de una certificación del acta de adjudicación.*

En el recurso interpuesto por don J. A. A. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña Inés Arribas del Hoyo, por la que se deniega la inscripción de una certificación del acta de adjudicación.

Hechos

I

Mediante certificación del acta de adjudicación, emitida el día 22 de julio de 2019, adjudicando la finca registral número 9.088 de Simancas a favor de don J. A. A. M. en ejecución del embargo trabado con diligencia 471523307669K en fecha 28 de julio de 2015, resultaba cancelada la anotación preventiva de embargo por caducidad de la misma. Resulta del expediente que la finca constaba inscrita en favor de la mercantil «Montria Simancas, S.L.», sociedad que adquirió el dominio en escritura de compraventa otorgada el día 9 de febrero de 2023 ante el notario de Valladolid, don Jesús Martínez-Cortés Gimeno, con el número 293 de protocolo, y que fue presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad el día 9 de febrero de 2023, causando el asiento de presentación 1.203 del Libro Diario 102.

II

Presentada el día 20 de febrero de 2023 dicha certificación en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, asiento de presentación 1.279 del Libro Diario 102, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tras la calificación de este documento con arreglo a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, así como examinados los antecedentes que obran en el Registro, la Registradora que suscribe ha acordado denegar la inscripción solicitada sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1.º El día 20 de febrero de 2023 se presentó a las 10:48 horas en el Libro Diario 102 de este Registro con el número de asiento 1279 la precedente certificación de adjudicación de la finca registral 9.088 de Simancas a favor de D. J. A. A. M. en la subasta n.º S2019R4786001025 celebrada en la Dependencia general de recaudación, Delegación Especial de Castilla y León en ejecución del embargo trabado sobre esta finca con diligencia n.º 471523307669K en procedimiento de apremio seguido contra D. M. G. P., y acuerda la extinción de la anotación preventiva de embargo practicada [sic] en virtud delo [sic] expediente que motiva la certificación y ordena su cancelación. Se acompaña:

- Anexo I de relación del bien adjudicado en la subasta;
- notificación de la adjudicación;
- modelo 010 de pago del importe del precio de adjudicación (descontado el importe ya ingresado del depósito previo) donde consta el n.º de diligencia de embargo;

– autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos Jurídicos Documentados.

2.º Con fecha 9 de febrero de 2023 se presentó telemáticamente a las 14:12:12 horas en el Libro Diario 102 con el asiento de presentación 1203 escritura otorgada ante el Notario de Valladolid D. Jesús Martínez-Cortés Gimeno el día 9 de febrero de 2023 n.º 293 de protocolo por la que D. M. G. P. vende la finca registral 9.088, y otras fincas más, a la entidad Montria Simancas SL.

Con fecha 26 de febrero de 2023 se acredita la autoliquidación del Impuesto correspondiente y la comunicación al Ayuntamiento de Simancas a los efectos del Impuesto sobre el Incremento de valor de Terrenos de Naturaleza Urbana. Esta escritura se despachó el día 20 de marzo de 2023 causando la inscripción 3.º de la finca registral 9.088, en virtud de la cual la finca quedó inscrita en pleno dominio a favor de la sociedad Montria Simancas SL.

3.º Sobre la finca registral 9.088 se tomó anotación preventiva a favor de la Hacienda Pública con fecha 24 de septiembre de 2015 del embargo trabado por diligencia n.º 471523307669K de 28 de julio de 2015 en el procedimiento de apremio seguido por la Unidad de Recaudación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Dependencia de Recaudación, Delegación Especial de castilla y León, contra D. M. G. P. Dicha anotación caducó el día 24 de septiembre de 2019, estando pendiente de su cancelación cuando se presentaron ambos documentos, y habiendo procedido a cancelarla formalmente con ocasión del despacho del documento presentado en primer lugar bajo el asiento 1203 del Diario 102.

4.º Una vez inscrito el documento de compra presentado en primer lugar la finca figura inscrita a favor de persona distinta del deudor ejecutado, y no pudiendo aprovechar la adjudicación de la prioridad derivada de la anotación de embargo cuya ejecución dio lugar a la adjudicación ahora calificada por estar caducada al tiempo de presentación de este documento (20 de febrero de 2023) y cancelada al tiempo de su calificación, lo procedente es denegar la inscripción por falta de tracto registral.

5.º Aun cuando el defecto anterior impide por sí solo la inscripción solicitada, dado que la calificación ha de ser completa y global existen otros defectos en la documentación presentada que son los siguientes:

– El adjudicatario manifiesta estar casado en régimen de separación de bienes, y si dicho régimen no tiene un origen legal será necesario acreditar el régimen de separación mediante la aportación de las capitulaciones matrimoniales con nota su toma de razón en el Registro Civil o aportar certificación del Registro Civil del matrimonio donde conste la toma de razón de las capitulaciones matrimoniales.

– No se acredita la comunicación al Ayuntamiento de Simnacas [sic] a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo, a los efectos del Impuesto sobre el Incremento de valor de Terrenos de Naturaleza Urbana.

Fundamentos de Derecho:

I. De cada título inscribible que se presente en el Registro se extenderá un asiento de presentación en el Libro Diario de dicho Registro que marcará la prioridad y orden de despacho de los documentos presentados respecto de una misma finca. Así el art. 249 de la Ley Hipotecaria dispone que los asientos del Diario se extenderán por el orden con que se presenten los títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos, se numerarán correlativamente en el acto de extenderlos, y expresarán necesariamente:

- 1.º El nombre y apellidos del que presente el título.
- 2.º La hora de su presentación.
- 3.º La especie de título presentado, su fecha y Autoridad o Notario que lo suscriba.

4.º El derecho que se constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga por el título que se pretenda inscribir.

5.º La naturaleza de la finca o derecho real que sea objeto del título presentado, con expresión de su situación y de su nombre y número, si lo tuviere.

6.º El nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se pretenda hacer la inscripción o asiento de que se trate.

7.º La firma del Registrador en todo caso y la de la persona que presente el título, si lo solicitare.

Extendido el asiento de presentación, no podrá calificarse ni practicarse la inscripción solicitada si procediera, hasta que no se acredite la liquidación del impuesto correspondiente así la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo (arts. 254 y 255 Ley Hipotecaria).

Estando presentado en primer lugar la escritura de compraventa y una vez levantado el cierre registral impuesto por los artículos 254 y 255 Ley Hipotecaria al acreditarse las autoliquidaciones y comunicaciones correspondientes se procedió a la inscripción de la venta de la finca registral 9.088 a favor de Montria Simancas SL, al no existir defectos que impidieran tal inscripción, y además de conformidad con el art. 353.3 del Reglamento Hipotecario, se procedió a cancelar las cargas caducadas de la finca, entre ellas las anotaciones de embargo letra A) a favor de la Hacienda Pública que caducó el día 24 de septiembre de 2019 al haber transcurridos los 4 años desde su fecha de 24 de septiembre de 2015 de conformidad con el art. 86 de la Ley Hipotecaria; y la anotación de embargo letra B) de 29 de enero de 2016.

Una vez despachado el documento presentado el 9 de febrero de 2023 bajo el asiento 1203 del Diario 102, comienza el plazo de calificación y despacho este documento presentado después el 20 de febrero de 2023 (arts. 18 Ley Hipotecaria), el cual es una adjudicación el [sic] subasta derivada de un embargo trabado el anterior titular registral y vendedor en la escritura previamente presentada e inscrita por la cual la finca quedó inscrita a favor de Montria Simncas SL. Dado que la finca ya no figura inscrita a nombre del deudor ejecutado y además la anotación del embargo del que derivó la adjudicación estaba caducada a la fecha de presentación del este documento, no puede inscribirse la finca a favor del adjudicatario por impedirlo los principios registrales de tracto sucesivo y de prioridad registral.

Así, en cuanto al principio de trato sucesivo, el art. 20 de la Ley Hipotecaria dispone que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

Y en cuanto al principio de prioridad registral, el art. 17 de la Ley Hipotecaria señala que "inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo y declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de 60 días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento".

Este último apartado se refiere a que, si solo estuvieran presentados ambos títulos contradictorios, no puede calificarse el segundo presentado durante el plazo de vigencia del primer asiento, es decir hasta que no se califique y en su caso se determine si el documento presentado en primer lugar puede tener acceso al registro o no. En el caso de que el documento presentado en primer lugar hubiera sido calificado negativamente

por adolecer de algún defecto, y dicho asiento preferente de presentación hubiera caducado sin subsanar el defecto o sin haber recaído resolución que obligue a su inscripción ante el recurso contra dicha calificación negativa, cabría la calificación y en su caso la inscripción del presentado después, pero dado que esta situación no ha ocurrido, y el primer documento presentado si ha sido objeto de inscripción, lo procedente es la denegación de la inscripción del segundo, por estar ya en la situación contemplada en el párrafo primer del art. 17 de la Ley Hipotecaria.

Y ello a pesar de que la adjudicación ahora calificada procediera de un embargo del que se tomó anotación preventiva, ya que de conformidad con el art. 86 de la Ley Hipotecaria esta anotación caduca a los cuatro años de su fecha si no ha sido prorrogada con anterioridad. En este caso la anotación A) del embargo ejecutado no fue prorrogada y caduco el 24 de septiembre de 2019, caducidad –que como ha reiterado en numerosas ocasiones la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública– opera de modo automático, aunque el asiento no haya sido formalmente cancelado. –Es doctrina reiterada que la caducidad de los asientos que nacen con una duración predeterminada se produce de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando no se haya verificado formalmente la cancelación del asiento. Y ello, supone el cuanto a la anotación preventiva de embargo ya caducada a la fecha de presentación de la adjudicación que es como si tal anotación nunca hubiera existido y por tanto no puede aprovecharse de la prioridad registral que se ganó con dicha anotación y que se perdió al caducar la misma.

Como ha señalado la Resolución de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Publica de 5 de abril de 2022 (BOE 25 de abril de 2022) “si cuando se presenta en el Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación, ya se había producido la caducidad de la anotación del embargo no procede la cancelación de asientos posteriores, al estar caducada la anotación ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio, ni procede la inscripción de la adjudicación, por resultar inscrita la finca a nombre de un tercero. Como puede observarse, a la fecha de presentación del decreto y del mandamiento de cancelación habían transcurrido con exceso el plazo de los cuatro años de vigencia de la anotación, contados, no ya desde su propia fecha, sino desde la fecha de la nota marginal de expedición de la certificación, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo.

La anotación caducada por transcurso del plazo de vigencia (computado desde su fecha; o en su caso desde la fecha de la anotación de prórroga o de la nota marginal de expedición de certificación de cargas) deja de surtir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma.

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 procesal, 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.

Como tiene declarado este Centro Directivo, el adjudicatario 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 titularidad del inmueble 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”.

II. El artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario establece que la persona a cuyo favor se practique la inscripción se determinarán conforme a las siguientes normas: a) si se trata de personas físicas, se expresará el nombre y apellidos; el documento nacional

de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera precisando de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado, y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

El artículo 1315 del Código Civil señala que el régimen económico será el que los cónyuges estipulen en capitulaciones matrimoniales, sin otras limitaciones que las establecidas en este Código. Y el artículo 1333 del Código Civil establece que en toda inscripción del matrimonio en el Registro Civil se hará mención, en su caso, de las capitulaciones matrimoniales que se hubieren otorgado, así como de los pactos, resoluciones judiciales y demás hechos que modifiquen el régimen económico de matrimonio. Si aquellas o estos afectaren a inmuebles se tomará razón en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos previstos en el Ley Hipotecaria.

Así pues, para poder inscribir la finca a favor del comprador como privativa deberá acreditarse la existencia del régimen económico matrimonial mediante la aportación de la escritura de capitulaciones matrimoniales con nota de inscripción en el Registro Civil o mediante certificación del Registro Civil acreditativa de su toma de razón, ya que tal toma de razón es esencial para que el régimen pactado sea oponible frente a terceros (artículo 60 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil.), por ello los datos relativos a la constancia de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil ha de figurar necesariamente en el asiento registral a practicar como resulta del artículo 266 párrafo 6.º del Reglamento del Registro Civil que establece que en la inscripción que en cualquier Registro, produzcan las capitulaciones matrimoniales y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, o por nota del Registro Civil al pie el título, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable

III. El art. 254. 5 Ley Hipotecaria señala que en el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo.

No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada.

Ante la presente calificación negativa, el interesado podrá (...)

Valladolid, a 12 de abril de 2023 La registradora Fdo. Inés Arribas del Hoyo (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. A. M. interpuso recurso el día 19 de junio de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. Que por medio de adjudicación a través de subasta pública N.º S2019R4786001025, Acta de fecha 20/06/2019, adquirí como propietario el inmueble/plaza de garaje sito en C/ (...) de Simancas (...) subasta celebrada en la Dependencia General de Recaudación, Delegación Especial de Castilla y León, en ejecución del embargo trabado sobre la citada finca con diligencia de embargo n.º 471523307669K (...)

Inscripción: Registro de la Propiedad N.º 5 de Valladolid, Finca N.º 9088, Tomo 1.787. Libro 163, Folio 187, Inscripción 2.ª, Referencia catastral: 7961412UM4076S0016XQ.

Segundo. Una vez adjudicada la plaza de garaje, tomé posesión de ella, desalojando al arrendatario que tenía el anterior propietario Sr. G., poniendo en conocimiento del Administrador de fincas la nueva propiedad del inmueble a mi favor, y alquilando a su vez la plaza de garaje a una tercera persona.

Igualmente procedí a la notificación al Catastro de la adquisición de la plaza de garaje por subasta, emitiéndose el correspondiente Acuerdo de Alteración de Titularidad de fecha 22 de junio de 2019.

En base a la adjudicación por subasta y al cambio de titularidad Catastral, tuve que hacer frente a la deuda del anterior propietario Sr. G., en el pago del IBI. recargo e intereses, de los años 2018 y 2019, así como efectuar el pago del IBI como propietario de los años 2020, 2021 y 2022.

Por último, como propietario de la plaza de garaje n.º (...) ha realizado el pago de las cuotas de la Comunidad desde octubre de 2019 en adelante.

Tercero. Con fecha 20 de febrero de 2023, me personé en el Registro de la Propiedad N.º 5 de Valladolid, con la intención de inscribir la propiedad de mi plaza de garaje por adjudicación administrativa de la Agencia Tributaria, finca registral 9088 de Simancas, asiento de presentación 1.279 del diario 102, n.º de entrada 755-2023.

Anteriormente, en concreto 12 días antes, el 9 de febrero de 2023, se había remitido telemáticamente copia de escritura de compraventa autorizada por el Notario de Valladolid D. Jesús Martínez-Cortés Gimeno, número de protocolo 293/2023 por medio de la cual D. M. G. P. vendía a Montria Simancas S.L, entre otras, la finca urbana plaza de garaje n.º (...) en planta semisótano del edificio en la C/ (...) de Simancas, finca registral 9088, es decir, la plaza de garaje de mi propiedad.

En base a la presentación anterior de esta compraventa, en fecha 9 de febrero de 2023, el Registrador de la Propiedad N.º 5 de Valladolid emite la calificación negativa denegando la inscripción solicitada el 20 de febrero de 2023, por falta de tracto registral, además de otros defectos subsanables de presentación de documentación (...)

Cuarto. Aun partiendo del dato de la inscripción anterior de la compraventa notificada el 9 de febrero de 2023, anterior a la solicitud de inscripción realizada por mi parte el 20 de febrero de 2023, hay que tener en cuenta que la primera inscripción registral trae causa de un negocio jurídico nulo de pleno derecho, pues estamos en presencia de una venta de cosa ajena, pues D. M. G. P. tenía conocimiento de que me había adjudicado por subasta la plaza de garaje n.º (...), porque así se lo había transmitido yo personalmente. porque el Sr. G. lo había comentado con otros vecinos, y porque el propio Administrador de fincas de la Comunidad de Propietarios se lo había transmitido, y aun así urdió una segunda venta del inmueble, en connivencia y acuerdo con el segundo comprador, a favor de quien se ha resuelto la inscripción, para poder obtener de forma ilícita un beneficio de algo que ya no era suyo, todo ello con sobrado conocimiento al respecto.

Dato fundamental de esa connivencia y mutuo acuerdo entre ambos se desprende de la Escritura de compraventa que dio pie a la primera inscripción de fecha 9 de febrero de 2023, (...) en la que se puede observar como hecho incontestable que demuestra la mala fe de ambos en la compraventa realizada, y su conocimiento de que la Plaza de garaje n.º (...) era propiedad de otra persona, la referencia especial que les hace el Notario en cuanto al inmueble Plaza de garaje n.º (...), con referencia catastral 7961412UM4076S0016XQ (...) lo siguiente: "Figura catastrada a nombre de Don J. A. A. M., de lo que expresamente les advierto, a pesar de lo cual insisten en el presente otorgamiento".

Es realmente sorprendente que, en una escritura de compraventa de tres inmuebles, uno de ellos aparezca en el catastro a nombre de otra persona, y ninguna de las partes (vendedor y comprador) intente obtener una explicación, y buscar sentido a esta situación. Lógicamente no lo hicieron pues ambos conocían la situación real, que el inmueble pertenecía a otra persona, y amparándose en la todavía titularidad registral del

vendedor y bajo una absoluta negligencia de las partes, principalmente del segundo comprador, otorgaron escritura.

En base a estos hechos se ha presentado demanda de juicio ordinario ejercitando acción declarativa de dominio o declaración de propiedad de inmueble ante la existencia de una venta de cosa ajena, ante el Juzgado de Primera Instancia de Valladolid, frente a D. M. G. P. y D. B. J. Z. en nombre y representación de la mercantil Montria Simancas S.L. sin tener notificación actual del Juzgado al cual ha sido turnada la demanda, y numero de autos del procedimiento (...)

Quinto. A la vista de todo lo relatado, entiendo que la calificación negativa de la inscripción solicitada debe ser anulada y procederse a la inscripción registral del inmueble en cuestión a mi favor, por ser realmente el propietario legítimo de dicho inmueble.

No obstante, y a expensas de la resolución de la demanda interpuesta, se solicita igualmente la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad N.º 5 de Valladolid, solicitud que ha sido requerida en la demanda judicial presentada (...)

Sexto. En cuanto a los defectos subsanables puestos de manifiesto en la calificación negativa, y con el fin de poder llegar a una calificación positiva completa, vengo a aportar la documentación solicitada consistente en la Escritura de Capitulaciones matrimoniales de fecha 7 de abril de 2011 otorgada ante el Notario de Valladolid, D. Eduardo Jiménez García, al número 627 de su protocolo, (...) y Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Simancas que acredita estar al corriente de pago del impuesto sobre el valor de los terrenos de naturaleza urbana del inmueble con referencia catastral 7961412UM076S0016XQ (...)

Fundamentos de Derecho.

I. La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si la escritura de compraventa autorizada por el Notario de Valladolid D. Jesús Martínez-Cortes Gimeno, número de protocolo 293/2023, por medio de la cual D. M. G. P. vende a Montria Simancas S.L, entre otras, la finca urbana plaza de garaje n.º (...), en planta semisótano del edificio en la C/ (...) de Simancas, finca registral 9088, presentada en el Registro de la Propiedad en fecha 9 de febrero de 2023, debe prevalecer frente a la presentación realizada por mi parte en fecha 20 de febrero de 2023 de la adjudicación por subasta ante la AEAT en julio de 2019, 4 años antes, por medio de la cual se me adjudicó el mismo bien inmueble.

Entiendo que la certificación negativa debe ser anulada procediéndose por lo tanto a la inscripción a mi favor del inmueble en cuestión, por ser de mi propiedad desde la adjudicación por la AEAT a través de Acta de 22 de julio de 2019, al ser clara la titularidad real y propiedad en base a un título legítimo sobre dicho bien con anterioridad a la compraventa de 9 de febrero de 2023.

La compraventa efectuada por medio de escritura de fecha 9 de febrero de 2023, e inscrita en misma fecha, parte de un negocio jurídico nulo de pleno derecho, al consistir en una venta de cosa ajena en la que concurre mala fe por parte de comprador y vendedor, pues ni uno ni otro pueden argumentar desconocimiento sobre mi propiedad, pues el vendedor, el Sr. G., conocía mi adjudicación en subasta desde el año 2019, y el comprador, amigo del Sr. G. también lo conocía, aunque prueba irrefutable de su desidia y negligencia es comprar sabiendo que figuraba en Catastro a nombre de otro, amén de otras circunstancias, sin llevar a cabo una mínima actuación diligente para conocer la realidad sobre el inmueble.

El obviar estas circunstancias y dar prioridad a la primera inscripción en el tiempo, siendo una inscripción basada en un negocio jurídico nulo, puede generarme graves consecuencias, a la par de crearme indefensión (...)

IV

La registradora de la Propiedad, previo traslado a la Delegación Especial de la Agencia Tributaria de Castilla y León a efectos de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos excepto la acreditación de la comunicación al Ayuntamiento de Simancas a los efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana al entenderse subsanada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17, 20, 24, 32, 38, 66, 82, 86, 77, 97, 135, 274 y 328 de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015, 7 de julio de 2017 y 4 de mayo de 2021; 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, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017, 12 de enero y 9 de abril de 2018 (ésta en consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España) y 22 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021 y 31 de enero y 5 de abril de 2022.

1. El objeto del presente expediente es determinar si es inscribible una certificación del acta adjudicación por subasta cuando, en el momento de su presentación, la finca resulta inscrita en favor de un tercero distinto del deudor ejecutado y la anotación preventiva de embargo ordenada en el seno del procedimiento administrativo se encuentra caducada al haber incurrido en caducidad.

Son hechos relevantes del presente expediente:

a) Se presenta el día 20 de febrero de 2023 certificación del acta de adjudicación por subasta emitida el 22 de julio de 2019, celebrada por la Delegación Especial de la Agencia Tributaria de Castilla y León respecto de la registral 9.088 de Simancas.

b) Que, en virtud de escritura de compraventa presentada en el Registro de la Propiedad de Valladolid con anterioridad, resulta la referida registral inscrita en favor de un tercero distinto del ejecutado.

c) Que la anotación preventiva de embargo ordenada en fecha 28 de julio de 2015 en el seno del procedimiento ejecutivo se trabó el 24 de septiembre de 2015, resultando registralmente cancelada al haber incurrido en caducidad.

2. La cuestión planteada en el presente recurso se refiere a la negativa de la registradora a inscribir una adjudicación administrativa, por encontrarse caducada la anotación tomada como consecuencia y para seguridad de dicho procedimiento administrativo, antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro de la Propiedad. Cuando la certificación administrativa se presenta en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimana ya se había producido y además la finca se había transmitido e inscrito dicha transmisión.

El recurrente funda su recurso en la «nulidad» del título transmisivo inscrito al tratarse de «una venta de cosa ajena».

3. En primer lugar, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto de la vigencia de las anotaciones preventivas. De este modo, debe partirse de lo establecido

en el artículo 86.1.º de la Ley Hipotecaria, al disponer: «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 posteriores prórrogas en los mismos términos».

De dicho precepto se extrae la conclusión de que 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 (teniendo en este sentido efectos de prórroga la nota marginal de expedición de certificación de cargas), 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 aquel 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.

Dicho de otro modo, caducada la anotación, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de los asientos 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 (vid. 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).

Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución administrativa 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).

4. En el caso que ahora es objeto de análisis, a la vista de las anteriores consideraciones, no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando se presenta en el Registro de la Propiedad la certificación del acta de adjudicación, ya se había producido la caducidad de la anotación del embargo por lo que no procede la cancelación de asientos posteriores, al estar caducada la anotación ordenada en el procedimiento administrativo que da lugar al mandamiento cancelatorio, ni procede la inscripción de la adjudicación, por resultar inscrita la finca a nombre de un tercero.

Como puede observarse, a la fecha de la presentación de la certificación del acta de adjudicación (20 de febrero de 2023) había transcurrido con exceso el plazo de los cuatro años de vigencia de la anotación preventiva de embargo.

La anotación caducada por transcurso del plazo de vigencia (computado desde su fecha; o en su caso desde la fecha de la anotación de prórroga o de la nota marginal de expedición de certificación de cargas) deja de surtir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma.

En aplicación de la citada doctrina, la protección de los derechos de titulares inscritos impone que la registradora rechace la inscripción del mandamiento cancelatorio que, sin prejuzgar su validez en el ámbito procesal, 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.

Como tiene declarado este Centro Directivo, el adjudicatario 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 titularidad del inmueble 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 calificación impugnada.

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, 8 de septiembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.