

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10698** *Resolución de 11 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mérida n.º 1, por la que se deniega la cancelación de cargas en un procedimiento de ejecución.*

En el recurso interpuesto por don M. D. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mérida número 1, don José Luis Ramírez López, por la que se deniega la cancelación de cargas en un procedimiento de ejecución.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento expedido por don B. V. B., jefe de Servicio de Tesorería del Organismo Autónomo de Recaudación de la Diputación de Badajoz, de fecha 30 de julio de 2009, se declara que: «Habiéndose adjudicado a D. M. D. M. (...) el inmueble «Urbana: Casa en (...) Tiene una superficie de 121,91 m<sup>2</sup>, de los cuales 56,88 m<sup>2</sup> corresponden a vivienda y 65,03 m<sup>2</sup> a patio. Referencia catastral (...) Inscrita en el tomo 1868, libro 82, folio 189, finca 8054, del Registro de la Propiedad n.º 1 de Mérida», según Certificación del acta de adjudicación y precio del remate del Organismo Autónomo de Recaudación de fecha 30 de julio de 2009, De conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 175 del Reglamento Hipotecario Acuerdo: Primero.—Expedir mandamiento de cancelación de las inscripciones y anotaciones de créditos o derechos no preferentes a la anotación letra «C», de fecha tres de mayo de 2007, practicada a favor del Organismo Autónomo Provincial de Recaudación. Segundo.—Hacer constar que la referida finca ha sido adjudicada en la cantidad de 22.800,00 €. (veintidós mil ochocientos euros), cubriendo la totalidad de la deuda perseguida. El sobrante de la adjudicación queda a disposición de los acreedores posteriores, si los hubiera. Tercero.—Que continuarán subsistentes y sin cancelar las hipotecas y demás gravámenes preferentes al crédito del ejecutante, si los hubiera. Cuarto.—Que se practiquen las notificaciones a los Jueces y Autoridades y demás entidades y personas que figuren en el certificado de cargas comunicándoles la cancelación de las mismas. Deberán cancelarse igualmente, en su caso, aquellas inscripciones y anotaciones no conocidas por este Servicio de Recaudación, por haberse anotado o inscrito con posterioridad a la expedición del certificado de cargas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 111.3 del Reglamento General de Recaudación y de la regla 2.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario».

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Mérida número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Mérida n.º 1. Calificación relativa al asiento: 937 del diario: 205 Hechos.—Presentado mandamiento expedido por duplicado el 30/07/2009 por don B. V. B., Jefe de Servicio de Tesorería del O. A. R., Diputación de Badajoz, en relación al expediente administrativo numero 22966, que ha sido presentado en este Registro el día 30/04/2013, causando el asiento 937 del diario 205. Mediante referido mandamiento se solicita la cancelación de las cargas posteriores a la anotación de embargo objeto de ejecución, como consecuencia del procedimiento de apremio por el que se procede a la venta por adjudicación directa la finca 8.054 del término de Alange. Fundamentos de Derecho.—Primero.—Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su

responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a «los obstáculos que surjan del Registro», a la «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, de manera que la calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro. Segundo.—Que vista la finca en el Registro, resulta como consecuencia del procedimiento indicado se tomó la anotación preventiva de embargo con la letra C, anotada con fecha de 13 de Mayo de 2.007, por lo que ha incurrido en caducidad. Que con posterioridad se tomó anotación preventiva de embargo con la letra D a favor de la Hacienda Pública, anotación que ha sido prorrogada por plazo de cuatro años a partir el 23 de Marzo de 2.012. Tercero.—Que el artículo 17 de la Ley Hipotecaria establece que inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o 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. Cuarto.—Que el artículo 32 siguiente dispone que los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero. Quinto.—Que el artículo 38 siguiente dice que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Sexto.—Que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece 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. Séptimo.—Que el artículo 175 del Reglamento Hipotecario dispone que cuando, en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores y siempre que no estén basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta. Octavo.—Que el artículo 353 siguiente determina que las anotaciones preventivas que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. Añade a continuación que a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación por el solo hecho de pedirse la certificación, y mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca. Noveno.—Que la anotación preventiva de embargo letra C, origen del procedimiento se encuentra cancelada por caducidad, conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario. Por lo que en base a lo expuesto, no procede la cancelación de las cargas posteriores solicitada en el precedente mandamiento, pues al estar cancelada por caducidad referida anotación, la misma carece, desde entonces, de todo efecto cancelatorio, pues las anotaciones e inscripciones posteriores han pasado a tener mejor rango. A este respecto se ha pronunciado reiteradamente la D. G. R. N. en resoluciones de 17 de marzo, 30 de octubre y 9 de diciembre de 1999; 20 de marzo y 13 de julio de 2000; 11 de abril de 2002; 13 de noviembre de 2003; 14 de marzo de 2006; y

especialmente en la de 4 de enero de 2008, donde en su párrafo segundo dice: «Es doctrina reiterada de esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los vistos) que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera 'ipso iure', una vez agotado su plazo de vigencia (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 aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.» Por todo lo expuesto el Registrador de la Propiedad que suscribe esta nota de calificación, acuerda suspender la cancelación solicitada de la carga posterior, por haber pasado dicha carga a tener mejor rango que la anotación origen del procedimiento, toda vez que ésta última ha sido cancelada por caducidad. Mérida, a trece de mayo del año dos mil trece. El Registrador (firma ilegible). Fdo.: José Luis Ramírez López».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. D. M. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 5 de junio de 2013, en base a los siguientes argumentos: «En fecha de 19 de marzo de 2009 el OAR de Badajoz saca a pública subasta vivienda sita en Alange, n.º finca 8054 propiedad de F. C. R. Sobre dicha vivienda pesa como cargas una hipoteca y segunda anotación embargo del OAR. Esta parte se la adjudica libre de cargas y gravámenes. Por problemas de tesorería esta parte no inscribe su derecho. Cuando va a hacerlo en 2013, acompaña al Registro mandamiento de cancelación de inscripciones y anotaciones posteriores no preferentes emitido por OAR. Sin embargo el Registro suspende la cancelación de carga posterior, alegando que debe mantenerse la anotación de carga efectuada por la Agencia Tributaria. Esta anotación se hizo con posterioridad a la del OAR, que fue quien sacó el bien a subasta, y no se canceló por no haber anotado esta parte antes su título. La Agencia Tributaria reconoce que no procede su anotación de embargo por ser esta parte el titular y su anotación de embargo posterior a la del OAR y que por tanto emitido mandamiento de cancelación de cargas posteriores, debe procederse al mismo. Por ello procede cancelar dichas cargas (art. 175 Reglamento Hipotecario y art. 674.2 LECivil)».

### IV

El registrador emitió informe el día 23 de julio de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 38, 82, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 175 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 1988, 11 y 28 de julio de 1989, 9 de septiembre de 1991, 30 de noviembre de 1998, 8 de marzo, 16 de abril y 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 26 de junio de 2001, 11 de abril y 14 de junio de 2002, 13 de noviembre de 2003, 6 de abril y 18 de noviembre de 2004, 15 de febrero, 8 de marzo y 19 de julio de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 28 de octubre de 2010 y 5 de diciembre de 2011.

1. Se debate en este recurso si es posible cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo, ordenada en una certificación del acta de venta mediante adjudicación directa y mandamiento de cancelación de cargas decretada por el Organismo Autónomo de Recaudación de la Diputación de Badajoz, cuando en el momento de la presentación de estos títulos, la anotación de embargo está cancelada por caducidad, al haber transcurrido su plazo de vigencia de cuatro años.

2. Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente o por órgano administrativo de ejecución, opera «ipso iure», una vez agotado su plazo de vigencia (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. Según este criterio los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

3. En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el mandamiento de cancelación de cargas se presenta en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimanar ya se había producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. El artículo 353 del Reglamento Hipotecario autoriza a que se lleve a cabo la cancelación formalmente al tiempo de practicarse un asiento sobre la finca o expedirse certificación sobre la misma. En tal momento los asientos posteriores mejoraron de rango y ya no pueden ser cancelados en virtud del mandamiento cancelatorio de cargas derivado del presente procedimiento ejecutivo. Lo que nada impide es la inscripción de la certificación del acta de venta mediante adjudicación directa, al no existir asientos contradictorios, pero con la preferencia que tuviera por razón de su inscripción y no de la anotación del embargo del que dimana, por estar ya cancelada.

4. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro la certificación del acta de venta mediante adjudicación directa y el mandamiento de cancelación de cargas –o al menos la certificación del acta de venta mediante adjudicación directa- para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. También podría haberse presentado antes de la caducidad mandamiento ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva.

Sin embargo –por razones que este Centro Directivo desconoce- el interesado dejó transcurrir el plazo de vigencia de la anotación preventiva sin solicitar del Juzgado la prórroga correspondiente.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.